

WYNIKI FINANSOWE ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2020 r.

14 MAJA 2020 R.

Niniejsza prezentacja nie stanowi ani nie wchodzi w skład oferty lub zaproszenia lub zachęty do zbycia lub emisji lub zaproszenia do składania ofert zakupu lub subskrypcji jakichkolwiek papierów wartościowych Ronson Development SE. („Spółka”); 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.

Zabrania się wykorzystywania tej prezentacji bez uprzedniej pisemnej zgody Spółki. Zabronione jest również rejestrowanie spotkania, na którym ta prezentacja jest omawiana.

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



ANDRZEJ GUTOWSKI

- Dyrektor Sprzedaży i Marketingu; w Spółce od 2003 r.
- 1994 – 2003 – Emmerson Sp. z o.o. (wiodąca agencja nieruchomości i spółka doradcza na polskim rynku nieruchomości); Dyrektor ds. Rynków Pierwotnych, Członek Zarządu



BOAZ HAIM

- Prezes Zarządu od 1 grudnia 2019 r.
- Członek Zarządu od 1 kwietnia 2019 r.
- 2010 – 2019 adwokat / współnik / partner zarządzający w kancelarii Tik, Gilad, Keynan (obecnie Keynan, Haim & Co.)
- 2007 – 2010 adwokat specjalizujący się w prawie nieruchomości w kancelarii J.D. Shachor



YARON SHAMA

- Dyrektor Finansowy (CFO) od 1 lutego 2020 r.
- 2011 – 2019 – CFO w spółce z branży deweloperskiej Bellport Corp.
- 2001 – 2011 – różne funkcje kierownicze w spółkach prowadzących działalność deweloperską w Polsce

I.

PRZEGLĄD INFORMACJI O SPÓŁCE

**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
- Akcjonariusze z doświadczeniem w branży deweloperskiej

Obecnie prowadzone inwestycje obejmują:

9 projektów
w trakcie realizacji
oraz

6 ukończonych
projektów
w sprzedaży

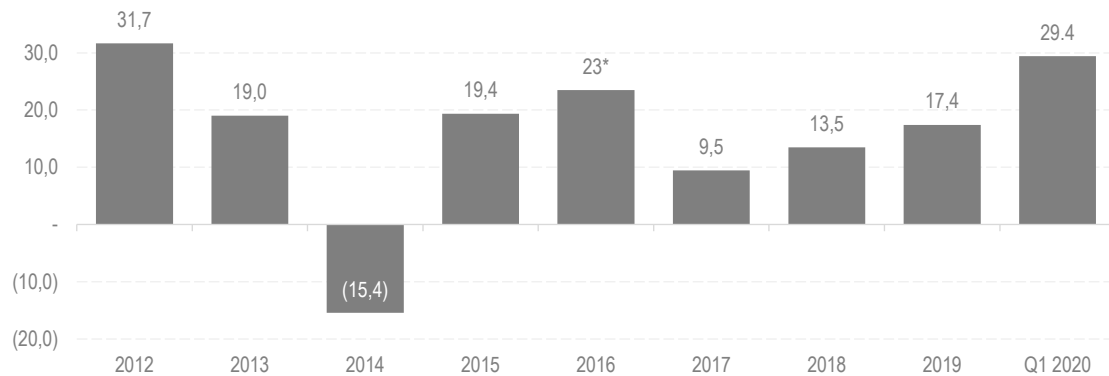
(na koniec marca 2020 r. oferta
Spółki obejmowała 883 lokale)

12 kolejnych inwestycji
w przygotowaniu
obejmujących około
4 000 lokali

**ATRAKCYJNY BANK ZIEMI TO GŁÓWNY ATUT RONSONA
POTWIERDZAJĄCY DUŻY POTENCJAŁ WZROSTU**

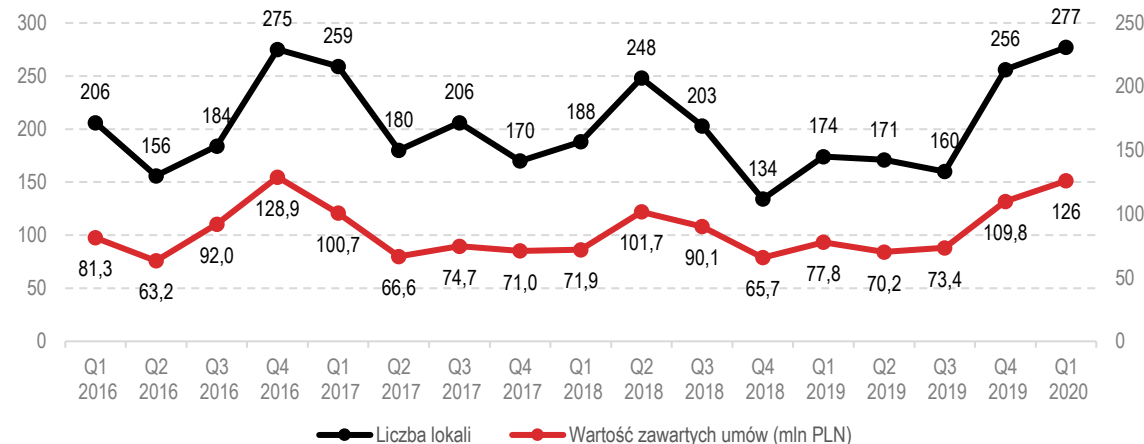


WYNIK NETTO (MLN PLN)

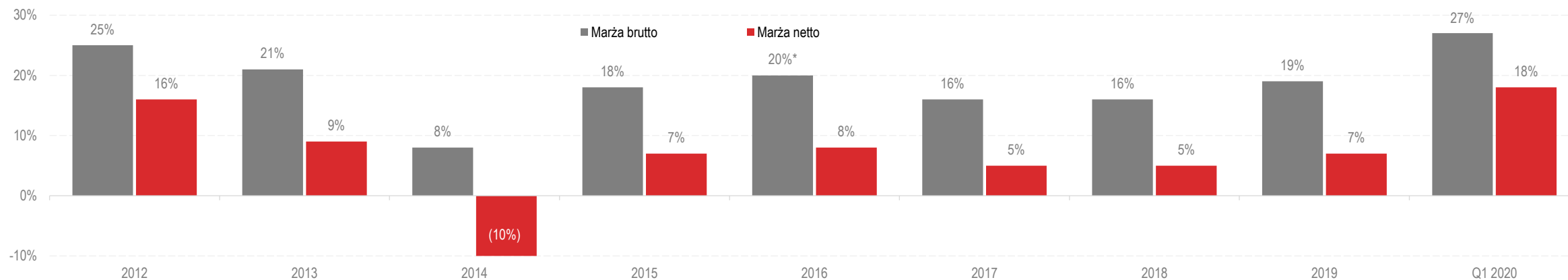


* Z wyłączeniem zysku netto ze sprzedaży projektu Nova Królikarnia (41 mln zł)

277 LOKALI SPRZEDANYCH W I KWARTALE 2020 r.



MARŻE (%)



* Z wyłączeniem sprzedaży projektu Nova Królikarnia

PROJEKTY W REALIZACJI, KTÓRE MOGĄ MIEĆ WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE W LATACH 2020–2021

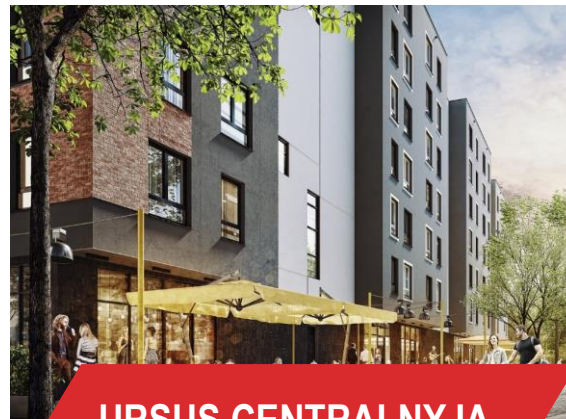
Nazwa projektu	Termin rozpoczęcia	Termin zakończenia	Lokale sprzedane	Lokale na sprzedaż	Łączna liczba lokali
Planowane ukończenie w 2020 r.					
Grunwald2	2018 Q2	Kwiecień 2020	212	56	268
Panoramika V	2019 Q1	2020 Q3	82	33	115
Nova Królikarnia 2c	2018 Q4	2020 Q3	5	13	18
Miasto Moje III	2019 Q1	2020 Q4	154	42	196
Vitalia III	2019 Q2	2020 Q4	44	37	81
Nova Królikarnia 3b	2019 Q3	2020 Q4	16	7	23
Razem 2020			513	188	701
Planowane ukończenie w 2021 r.					
Ursus Centralny Ia	2019 Q2	2021 Q1	113	25	138
Wilanów Tulip (w ramach JV – 50%)	2019 Q1	2021 Q1	36	114	150
Nova Królikarnia 3a	2019 Q4	2021 Q1	13	18	31
Viva Jagodno I	2019 Q3	2021 Q2	15	106	121
Nowe Warzymice I	2019 Q4	2021 Q2	4	50	54
Nova Królikarnia 3c	2019 Q4	2021 Q2	-	23	23
Miasto Moje IV	2019 Q4	2021 Q3	66	110	176
Ursus Centralny IIa	2020 Q1	2021 Q4	84	167	251
Razem 2021			331	613	944
Łącznie			844	801	1,645

1645 LOKALI W BUDOWIE O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 97 900 M², W TYM 1006 LOKALI W WARSZAWIE**MIASTO MOJE III**

- Rozpoczęcie: 1Q 2019
- Planowane zakończenie: 4Q 2020
- 196 mieszkań; PUM: 10,200 m²
- Lokalizacja : Warszawa, Białoleka

**MIASTO MOJE IV**

- Rozpoczęcie 4Q 2019
- Planowane zakończenie: 3Q 2021
- 176 mieszkań; PUM: 8,900 m²
- Lokalizacja : Warsaw, Białoleka

**URSUS CENTRALNY IA**

- Rozpoczęcie: 2Q 2019
- Planowane zakończenie: 1Q 2021
- 129 mieszkań i 9 lokali komercyjnych;
PUM: 7,600 m²
- Lokalizacja: Warszawa, Ursus

**URSUS CENTRALNY IIA**

- Rozpoczęcie: 1Q 2020
- Planowane zakończenie: 4Q 2021
- 243 mieszkań i 8 lokali komercyjnych;
PUM: 13,500 m²
- Lokalizacja: Warszawa, Ursus

1645 LOKALI W BUDOWIE O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 97 900 M², W TYM 1006 LOKALI W WARSZAWIE**NOVA KRÓLIKARNIA 2C**

- Rozpoczęcie: 4Q 2018
- Planowane zakończenie: 3Q 2020
- 18 domów; PUM: 3,600 m²
- Lokalizacja: Warszawa, Mokotów

**NOVA KRÓLIKARNIA
3A, 3B, 3C**

- Rozpoczęcie: 3Q 2019 (3B),
4Q 2019 (3A & 3C)
- Planowane zakończenie: 4Q 2020 (3B),
1Q 2021 (3A), 2Q 2021 (3C)
- Łącznie: 77 mieszkań; PUM: 7,800 m²
- Lokalizacja: Warszawa, Mokotów

**WILANÓW TULIP**

- Rozpoczęcie: 1Q 2019
- Planowane zakończenie: 1Q 2021
- 150 mieszkań; PUM: 9,600 m²
- Lokalizacja: Warszawa, Wilanów
- Udział Spółki w tym projekcie wynosi 50%

1645 LOKALI W BUDOWIE O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 97 900 M², W TYM 639 LOKALI W POZNANIU, WROCŁAWIU I SZCZECINIE



GRUNWALD²

- Rozpoczęcie: 2Q 2018
- Zakończenie: kwiecień 2020
- 267 mieszkań i 1 lokal komercyjny;
- PUM: 14,500 m²
- Lokalizacja: Poznań, ul. Świerzawska



VITALIA III

- Rozpoczęcie: 2Q 2019
- Planowane zakończenie: 4Q 2020
- 81 mieszkań; PUM: 6,800 m²
- Lokalizacja: Wrocław, Krzyki



VIVA JAGODNO I

- Rozpoczęcie: 3Q 2019
- Planowane zakończenie: 2Q 2021
- 121 mieszkań, PUM: 6,200 m²
- Lokalizacja: Wrocław, ul. Buforowa

1645 LOKALI W BUDOWIE O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 97 900 M², W TYM 639 LOKALI W POZNANIU, WROCŁAWIU I SZCZECINIE



PANORAMIKA V

- Rozpoczęcie: 1Q 2019
- Planowane zakończenie: 3Q 2020
- 115 mieszkań; PUM: 6,000 m²
- Lokalizacja: Szczecin, ul. Duńska



NOWE WARZYMICE I

- Rozpoczęcie: 4Q 2019
- Planowane zakończenie: 2Q 2021
- 54 mieszkań; PUM: 3,200 m²
- Lokalizacja: Szczecin, ul. Do Rajkowa

NA KONIEC MARCA 2020 r. OFERTA SPÓŁKI OBEJMOWAŁA 82 GOTOWE LOKALE O POWIERZCHNI 6600 M² W 6 PROJEKTACH



MIASTO MOJE I & II

- 6 lokali w ofercie na dzień 31 marca
- Łącznie 336 mieszkań i 17 lokali komercyjnych
- Lokalizacja: Warszawa, ul. Marywilska



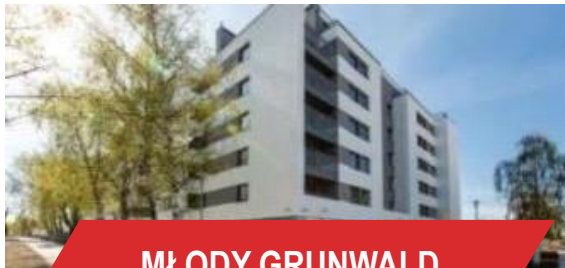
MIASTO MARINA

- 20 lokali w ofercie na dzień 31 marca
- Łącznie 151 mieszkań
- Lokalizacja: Na Grobli, Wrocław



**NOVA KRÓLIKARNIA
1A-1E, 2A & 2B**

- 3 lokale w ofercie na dzień 31 marca
- Łącznie 171 mieszkań i 8 lokali komercyjnych
- Lokalizacja: Warszawa, Mokotów



MŁODY GRUNWALD

- 12 lokali komercyjnych w ofercie na dzień 31 grudnia
- Łącznie 372 mieszkania i 21 lokali komercyjnych
- Lokalizacja: Poznań, Grunwald



PANORAMIKA IV

- 13 lokali w ofercie na dzień 31 marca
- Łącznie: 111 mieszkań
- Lokalizacja: Szczecin, ul. Duńska



CITY LINK III

- 14 lokali w ofercie na dzień 31 grudnia
- Łącznie: 364 mieszkań i 4 lokale komercyjne
- Lokalizacja: Warszawa, Wola

Ponadto, oferta Ronsona obejmowała 14 gotowych lokali w ramach inwestycji: Verdis (8), Sakura (2), Espresso (1), Vitalia I-II (1), Panoramika (1) i Moko (1).

OBECNOŚĆ W MIASTACH O DUŻYM POTENCJALE EKONOMICZNYM I DEMOGRAFICZNYM

BIURO SPRZEDAŻY

- Zakończone projekty: 1
- Inwestycje:
 - w realizacji: 2
 - bank ziemi: 1 działka

BIURO SPRZEDAŻY

- Zakończone projekty: 4
- Inwestycje:
 - w realizacji: 1
 - bank ziemi: 2 działki

BIURO SPRZEDAŻY

- Zakończone projekty: 3
- Inwestycje:
 - w realizacji: 2

SZCZECIN

POZNAŃ

WARSZAWA

WROCLAW

SIEDZIBA SPÓŁKI W POLSCE

- Zakończone projekty: 25
- Inwestycje:
 - w realizacji: 4
 - bank ziemi: 3 działki

BIURA NA WYNAJEM

Warszawa, al. KEN – 864 m²
(powierzchnia wykorzystywana jako biuro Ronson Development)

Warszawa, ul. Gwiazdzysta – 1 318 m²
(powierzchnia wynajęta w 97%)

Bank ziemi	Lokale	PUM (m ²)
Warszawa	2 762	167 600/(65%)
Poznań	226	15 900/(6%)
Wrocław	278	15 800/(6%)
Szczecin	714	56 700/(23%)
Suma	3 980	256 000

BANK ZIEMI RONSON DEVELOPMENT

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	%	PUM (m ²)
Panoramika – etapy w przygotowaniu	Szczecin	76		3,600
Miasto Moje – etapy w przygotowaniu	Warszawa	789		39,000
Ursus Centralny – etapy w przygotowaniu	Warszawa	1,211		62,700
Nova Królikarnia 3d, 4a - 4c*	Warszawa	59		11,000
Viva Jagodno	Wrocław	278		15,800
Nowe Warzymice	Szczecin	413		35,100
Razem – pozostałe etapy projektów obecnie w realizacji / sprzedaży		2,826	71%	167,200
Naturalis	Warszawa	345		20,600
Chilli	Poznań	176		12,300
Razem – pozostałe etapy projektów realizowanych w przeszłości		521	13%	32,900
Falenty	Warszawa	160		23,500
Renaissance	Warszawa	198		10,800
Bełchatowska 28	Poznań	50		3,600
Vivaldi	Szczecin	225		18,000
Razem – pozostałe projekty w przygotowaniu		633	16%	55,900
Łącznie na dzień 31.03.2020*		3,980	100%	256,000

* Zestawienie nie obejmuje gruntu w Poznaniu (3400 m² PUM) zakupionego w kwietniu 2020 r. oraz pozostałych podetapów projektu Nova Królikarnia objętych trzecią opcją zakupu zrealizowaną w kwietniu 2020 r. (3000 m² PUM)

II.

WYNIKI FINANSOWE

ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2020 R.

	Q1 2020	Q1 2019	Zmiana r/r	12M 2019
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usług	167.2	59.5	181%	226.1
Przychody ze sprzedaży gruntów	-	6.5	n.a.	6.5
Przychody łącznie	167.2	66.0	153%	232.6
Koszty własny sprzedaży lokali mieszkalnych	(121.4)	(47.9)	153%	(182.0)
Koszty własny sprzedaży gruntów	-	(6.3)	n.a.	(6.3)
Zysk brutto na sprzedaży	45.8	11.8	288%	44.3
Zmiana wartości nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	0.8
Koszty sprzedaży i marketingu	(1.4)	(1.2)	22%	(5.8)
Koszty ogólnego zarządu	(5.7)	(4.5)	27%	(20.2)
Udział w zysku / (stracie) z joint venture	-	0.2	n.a.	9.1
Pozostałe przychody / (koszty) operacyjne netto	(0.5)	(0.6)	-17%	(2.0)
Zysk / (strata) z działalności operacyjnej	38.2	5.7	570%	26.2
Wynik operacji finansowych netto	(0.8)	(1.2)	-33%	(4.1)
Zysk / (strata) przed opodatkowaniem	37.4	4.5	731%	22.1
Korzyści/(koszty) z tytułu podatku dochodowego	(8.0)	(1.0)	n.a.	(4.7)
Zysk / (strata) netto	29.4	3.5	740%	17.4
Marża brutto na projektów mieszkaniowych	27.4%	19.6%	-	19.5%
Marża brutto	27.4%	17.9%	-	19.0%
Marża netto	17.6%	5.3%	-	7.5%

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ZA I KWARTAŁ 2020 R.

- **Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych wzrosły o 181% (tj. o 107,7 mln zł), co wynika głównie z większej o 253 liczby lokali przekazanych klientom w projektach należących w 100% do Spółki.**
- **Koszt własny sprzedaży projektów mieszkaniowych wzrósł o 153% (tj. o 73,5 mln zł), co wynika głównie z większej o 253 liczby lokali przekazanych klientom w projektach należących w 100% do Spółki.**
- **Zysk brutto na sprzedaży wzrósł o 34 mln zł (tj. o 288%) – projekt City Link III ma 96% udziału w zysku brutto ze sprzedaży**
- **Marża brutto na projektach mieszkaniowych wyniosła w I kwartale 2020 r. 27,4% w porównaniu z 19,6% w I kwartale 2019 r. Wzrost wynika głównie z przekazania 234 lokali w projekcie City Link III z marżą brutto na poziomie 38,6%.**
- **Koszty ogólnego zarządu wzrosły o 27,8% (tj. o 1,2 mln zł), z 4,5 mln zł w I kwartale 2019 r. do 5,7 mln zł w I kwartale 2020. Głównym powodem były większe koszty personalne oraz większe koszty związane ze zmianami w Zarządzie.**
- **Wynik operacji finansowych przed kapitalizacją zmniejszył się o 0,5 mln zł, co wynika przede wszystkim ze spadku średniego zadłużenia netto ze 129,3 mln zł w I kwartale 2019 r. do 98,1 mln zł w I kwartale 2020 roku.**

PRZEKAZANIA LOKALI / PRZYCHODY / MARŻA BRUTTO

Projekt	Lokalizacja	Przychody Q1 2020		Marża / zysk brutto	
		Lokale	mln zł	%	PLN m
City Link III	Warszawa	234	114.5	38.6%	44.2
Panoramika IV	Szczecin	84	22.5	0.9%	0.2
Miasto Marina	Wrocław	59	21.2	n.a.	-
Miasto Moje I & II	Warszawa	1	0.4	20.9%	0.1
Nova Królikarnia 1a - 1e	Warszawa	3	3.3	16.2%	0.5
Nova Królikarnia 2a & 2b	Warszawa	3	4.1	10.3%	0.4
Inne		1	1.2	n.a.	0.4
Łącznie bez JV		385	167.2	27.4%	45.8
City Link I & II**	Warszawa	2	1.7	26.8%	0.5
Łącznie z JV		387	168.9	27.4%	46.3

- W I kwartale 2020 r. przekazaliśmy klientom **387 lokali** (wliczając 2 lokale w projektach City Link I i II)
- Większość przychodów w tym okresie pochodziła z projektów ukończonych w IV kwartale 2019 r.: **City Link III – 69% udziału, Panoramika IV – 14% udziału.**
- **Najbardziej zyskowy projekt to City Link III**, w którym Spółka przekazała 234 lokale. **Marża brutto projektu to blisko 39%**, a jego udział w zysku brutto za I kwartał 2020 r. wyniósł **96%**.
- **Średnia cena mieszkań** przekazanych w I kwartale 2020 r. wyniosła **435 tys. zł** (bez VAT) w porównaniu z **442 tys. zł** (bez VAT) w I kwartale 2019 r. Spadek ten wynika głównie z przekazania lokali w projekcie Panoramika IV o niższej cenie za m².

* Pozycja Inne obejmuje głównie:

- Przychody z usług zarządzania świadczonych na rzecz spółek JV (City Link I & II oraz Wilanów Tulip)
- Przychody z najmu
- Przychody ze sprzedaży starszych lokali, miejsc parkingowych i komórek lokatorskich w projektach zakończonych w ubiegłych latach.

** Dane prezentujące 100% wyników JV

WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA NETTO

na dzień 31 marca 2020

DŁUG NETTO / KAPITAŁ WŁASNY: 23,3%

DŁUG NETTO / KAPITAŁ WŁASNY: 19,3%
 (wyliczany zgodnie z warunkami emisji obligacji)

DANE BILANSOWE (MLN ZŁ)

	31.03.2020	31.12.2019
Kapitał własny	379.8	350.5
Zadłużenie bankowe	9.4	12.9
Zadłużenie z tytułu obligacji	178.8	188.0
Inne zobowiązania oprocentowane	4.6	2.3
Otrzymane zaliczki	173.3	255.0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	104.2	95.6
Zapasy i bank ziemi	687.7	762.4
Aktywa razem	877.3	943.2
Dług netto	88.6	107.6
Dług netto / Kapitał własny	23.3%	30.7%
Dług netto (z uwzględnieniem gotówki na rachunkach powierniczych) / Kapitał własny	19.3%	24.4%
Dług netto / Aktywa razem	10.1%	11.4%
Aktywa netto na 1 akcję (PLN)	2.32	2.14

RACHUNEK PRZEPIŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Za kwartał zakończony
31 marca

	2020	2019
	(tys. zł)	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	22 357	33 838
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(56)	(3 907)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(13 704)	3 343

- **Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej** miały wartość dodatnią i wyniosły **22,4 mln zł**, na co złożyły się głównie zaliczki od klientów z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych w kwocie **85,3 mln zł**, częściowo pomniejszone o płatności dot. bezpośrednich kosztów związanych z realizacją bieżących projektów w kwocie **46,5 mln zł** oraz płatności za nowe grunty (Poznań i Nova Królikarnia) w kwocie **8 mln zł**.
- **Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej** miały wartość ujemną (**0,1 mln zł**).
- **Przepływy pieniężne z działalności finansowej** miały wartość ujemną (**13,7 mln zł**), na co złożyły się głównie: spłata netto obligacji w kwocie **10 mln zł** oraz spłata netto kredytów w kwocie **3,7 mln zł**.

	mln zł
Wyroby gotowe	92.1
Projekty w realizacji	301.3
Bank ziemi*	277.5
Prawo użytkowania wieczystego gruntów**	16.8
Łącznie***	687.7

* Uwzględniając wszystkie skapitalizowane koszty, tj. cenę zakupu, koszty transakcyjne, koszty przygotowania gruntów, projekty architektoniczne, koszty finansowe i pozostałe. Uwzględniając grunty przeznaczone pod zabudowę w łącznej kwocie 44,3 mln zł prezentowane jako aktywa trwałe.

** Wdrożenie MSSF 16

*** Z wyłączeniem projektów City Link I i II oraz Wilanów Tulip, które nie są objęte konsolidacją (udział Ronson Development w tych projektach wynosi 50%).

PROJEKTY UKOŃCZONE

Obejmują **197 lokali**, w tym 115 lokali sprzedanych (z czego 54 w projekcie City Link III i 51 w projekcie Miasto Marina, które zostaną rozpoznane w wynikach za II kwartał 2020 r.).

PROJEKTY W REALIZACJI

13 projektów/etapów w budowie i/lub w sprzedaży:
Miasto Moje III, Miasto Moje IV, Panoramika V, Vitalia III, Grunwald², Nova Królikarnia 2c, Nova Królikarnia 3a – 3c, Ursus Centralny Ia, Ursus Centralny IIa, Viva Jagodno I i Nowe Warzymice I

ATRAKCYJNY BANK ZIEMI (3980 LOKALI, 256,000 M² PUM)

Wg miast:

Warszawa	2,762 lokale;	167,600 PUM*
Poznań	226 lokali;	15,900 PUM
Wrocław	278 lokali;	15,800 PUM
Szczecin	714 lokali;	56,700 PUM

Wg wartości księgowej na 1 m² PUM:

Poniżej	1,000 zł	186,500 PUM (73%)*
Pomiędzy	1,000–2,000 zł	44,100 PUM (17%)
Powyżej	2,000 zł	25,400 PUM (10%)

* Dane nie obejmują gruntu w Poznaniu (3400 m²) oraz ostatniej opcji zakupu gruntu o powierzchni 3300 m² w projekcie Nova Królikarnia

PROJEKTY UKOŃCZONE, KTÓRE MOGĄ MIEĆ WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE ZA 2020 r.

- Na koniec marca 2020 r. w ukończonych projektach znajdowało się 197 lokali, które nie zostały jeszcze przekazane klientom, z czego **115 to lokale już sprzedane**, a 82 pozostawało w ofercie sprzedaży. Łączna wartość zakontraktowanych lokali wynosiła **59,6 mln zł**. Oczekuje się, że większość tych lokali zostanie przekazana klientom **w II kwartale 2020 r.**

Nazwa projektu	Podpisane umowy		Liczba lokali na sprzedaż	Łączna liczba lokali	Marża brutto (%)
	(mln zł)	Liczba lokali			
Miasto Moje I & II	-	-	6	6	20.9%
Nova Królikarnia 1a - 1e	-	-	2	2	16.2%
Nova Królikarnia 2a & 2b	2.6	2	1	3	10.3%
City Link III	34.0	54	14	68	38.6%
Panoramika IV	1.6	5	13	18	0.9%
Miasto Marina	18.4	51	20	71	n.a.
Młody Grunwald	-	-	12	12	n.a.
Inne	3.0	3	14	17	n.a.
Razem	59.6	115	82	197	

	mln zł	OBLIGACJE						
		Serial	Nazwa na Catalyst	Wartość nominalna (zł)	Oprocentowanie nominalne	Wyplata odsetek	Dzień emisji	Termin wykupu
Obligacje	178,8	P	RON 0820	10,000,000	5,25% (fixed)	Kwartalnie	2016-08-18	2020-08-18
Kredyty bankowe	9,4	Q	RON 0720	15,000,000	WIBOR 6M + 3,50%	Półrocznie	2016-07-29	2020-07-29
Inne zobowiązania oprocentowane*	4,6	R*	RON 0521	50,000,000	WIBOR 6M + 2,85%	Półrocznie	2017-05-24	2021-05-24
Łączne	192,8	S		20,000,000	WIBOR 6M + 3,40%	Półrocznie	2017-06-19	2021-06-19
		T	RON 0522	50,000,000	WIBOR 6M + 3,50%	Półrocznie	2018-05-07	2022-05-09
		U*	RON 0123	32,317,000	WIBOR 6M + 3,50%	Półrocznie	2019-01-31	2023-01-31**
		Łącznie		177,317,000				

KREDYTY BANKOWE

Terminy zapadalności kredytów dopasowane do cyklu budowlanego projektów.

Koszty odsetkowe w odniesieniu do projektów w budowie są skapitalizowane w zapasach.

* W ramach umowy na realizację projektu Ursus Centralny la podpisanej w czerwcu 2019 r. Spółka uzgodniła z Generalnym Wykonawcą, że część należnych płatności z każdej faktury będzie opóźniona do kwoty 12 mln zł maksymalnie przez 15 miesięcy. Opóźniona płatność będzie oprocentowana według stałej stopy procentowej w wysokości 4,9%.

* Obligacje serii R i U są zabezpieczone hipotecznie.

** 15% obowiązkowa amortyzacja na koniec 4 i 6 okresu odsetkowego (na dzień 31 stycznia 2021 r. i 31 stycznia 2022 r.)

Koszty odsetek od obligacji są kapitalizowane w zapasach, w oparciu o wymogi MSR 23 jako pośrednie koszty finansowania.

Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 31 marca 2020 r. wynosiły 178,8 mln zł (31 grudnia 2019 r.: 188 mln zł), na co składała się wartość nominalna wyemitowanych obligacji w wysokości 177,3 mln zł plus naliczone odsetki w wysokości 2,6 mln zł minus koszty jednorazowe bezpośrednio związane z emisją obligacji, które są metodą efektywnej stopy procentowej (1,1 mln zł).

	mln zł
Obligacje	178,8
Kredyty bankowe	9,4
Inne zobowiązania oprocentowane*	4,6
Łączne	192,8

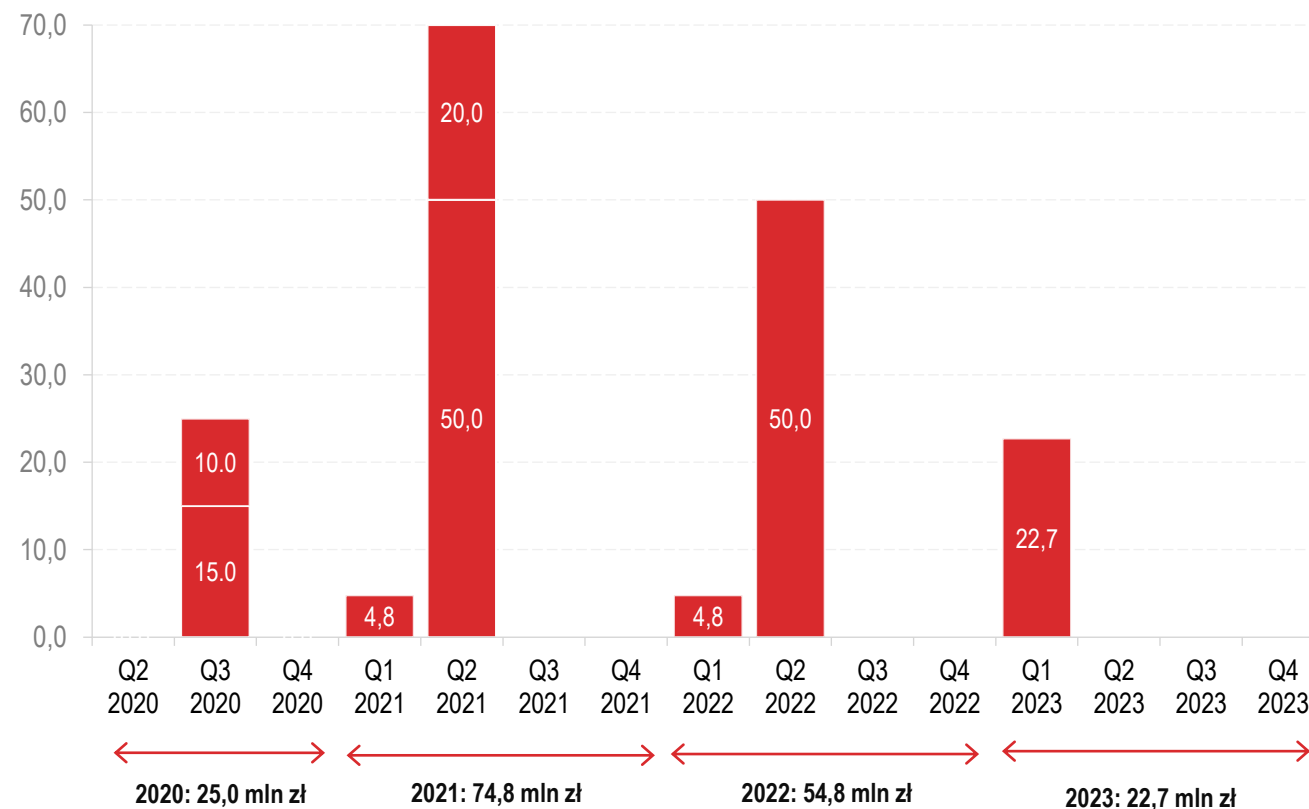
KREDYTY BANKOWE

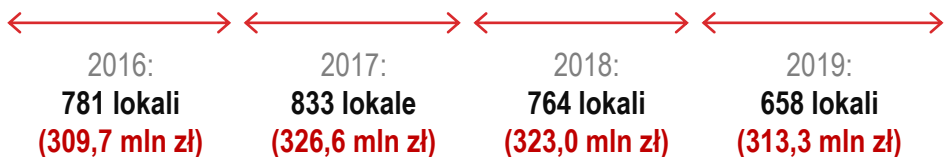
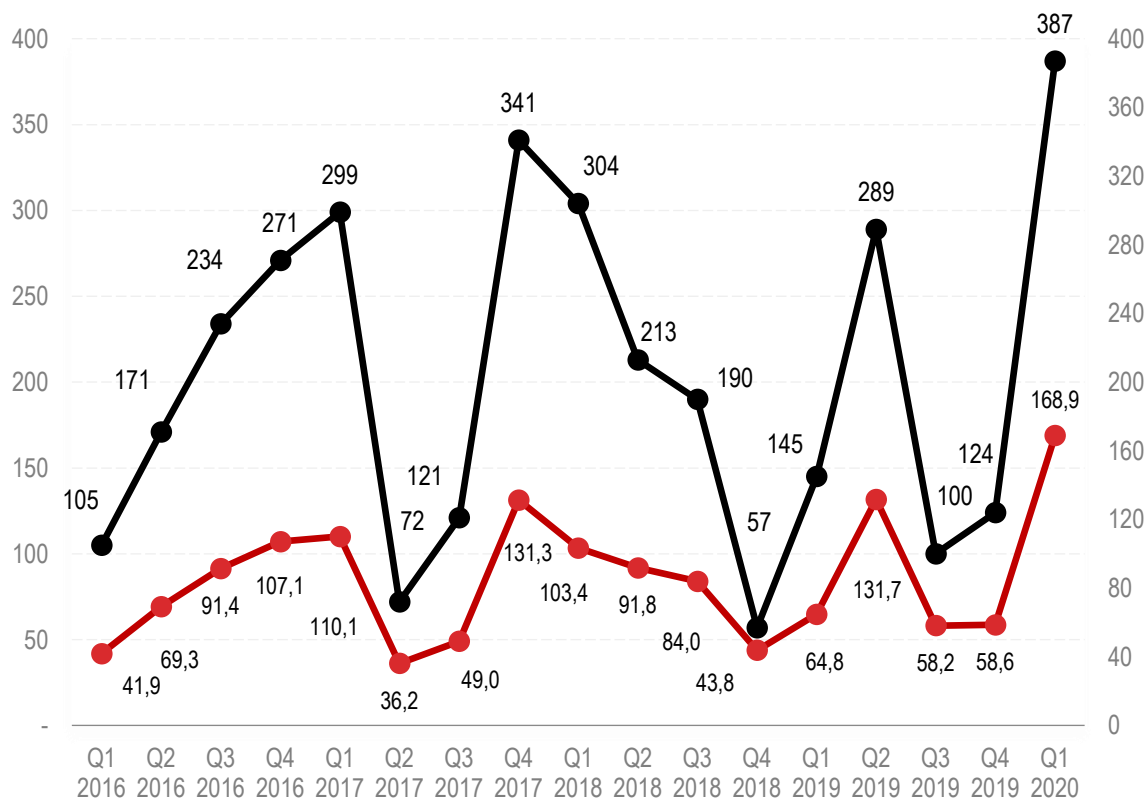
Terminy zapadalności kredytów dopasowane do cyklu budowlanego projektów.

Koszty odsetkowe w odniesieniu do projektów w budowie są skapitalizowane w zapasach.

* W ramach umowy na realizację projektu Ursus Centralny la podpisanej w czerwcu 2019 r. Spółka uzgodniła z Generalnym Wykonawcą, że część należnych płatności z każdej faktury będzie opóźniona do kwoty 12 mln zł maksymalnie przez 15 miesięcy. Opóźniona płatność będzie oprocentowana według stałej stopy procentowej w wysokości 4,9%.

ZAPADALNOŚĆ OBLIGACJI (MLN ZŁ / KWARTALNIE)



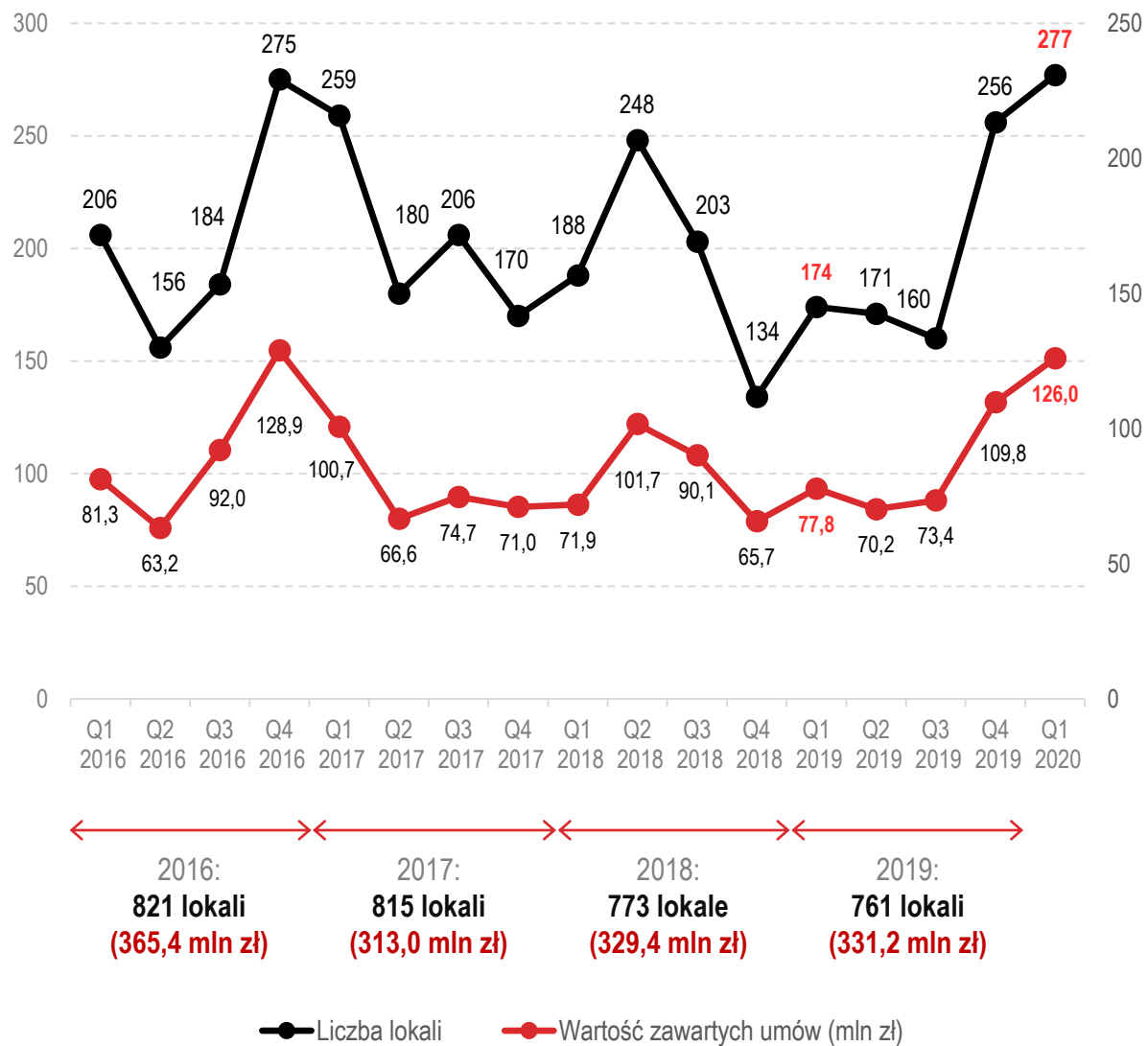


● Liczba lokali ● Wartość zawartych umów (mln zł)

- Łączna liczba lokali przekazanych klientom w I kwartale 2020 r. wyniosła **387** (wartość: **168,9 mln zł**), co stanowi kwartalny rekord w historii Ronson Development
- Większość przychodów pochodziła z projektów: **City Link III (69%)** i **Panoramika IV (14%)**
- Projekt **City Link III** z marżą brutto na poziomie **39%** miał **96%** udziału w zysku brutto za I kwartał 2020 r.

LOKALE SPRZEDANE, ALE JESZCZE NIE PRZEKAZANE (959 LOKALI O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 392,1 MLN ZŁ)

Projekty ukończone	Lokale	mln zł	Projekty w budowie	Lokale	mln zł
City Link III	54	34,0	Grunwald2	212	69,9
Miasto Marina	51	18,4	Miasto Moje III	154	50,5
Panoramika IV	5	1,6	Ursus Centralny Ia	113	44,9
Nova Królikarnia 2a & 2b	2	2,6	Ursus Centralny IIa	84	34,9
Inne (starsze) projekty	3	3,0	Panoramika V	82	22,3
			Miasto Moje IV	66	18,9
			Vitalia III	44	23,7
			Wilanów Tulip	36	18,7
			Nova Królikarnia 3a	13	14,4
			Nova Królikarnia 3b	16	16,8
			Viva Jagodno I	15	3,9
			Nova Królikarnia 2c	5	12,6
			Nowe Warzymice I	4	1,0
Łącznie	115	59,6	Łącznie	844	332,5



- Łączna sprzedaż w I kwartale 2020 r. wyniosła **277 lokali** w porównaniu ze sprzedażą **174 lokali** w I kwartale 2019 r.
- Najlepiej sprzedającymi się projektami były: Ursus Centralny i Miasto Moje w Warszawie, Pakoramika w Szczecinie i Grunwald² w Poznaniu.
- Średnia cena mieszkań sprzedanych w I kwartale 2020 r. wyniosła 455 tys. zł i była nieco wyższa niż średnia cena lokali sprzedanych w 2019 r. (435 tys. zł).

277 LOKALI SPRZEDANYCH W I KWARTALE 2020 r.

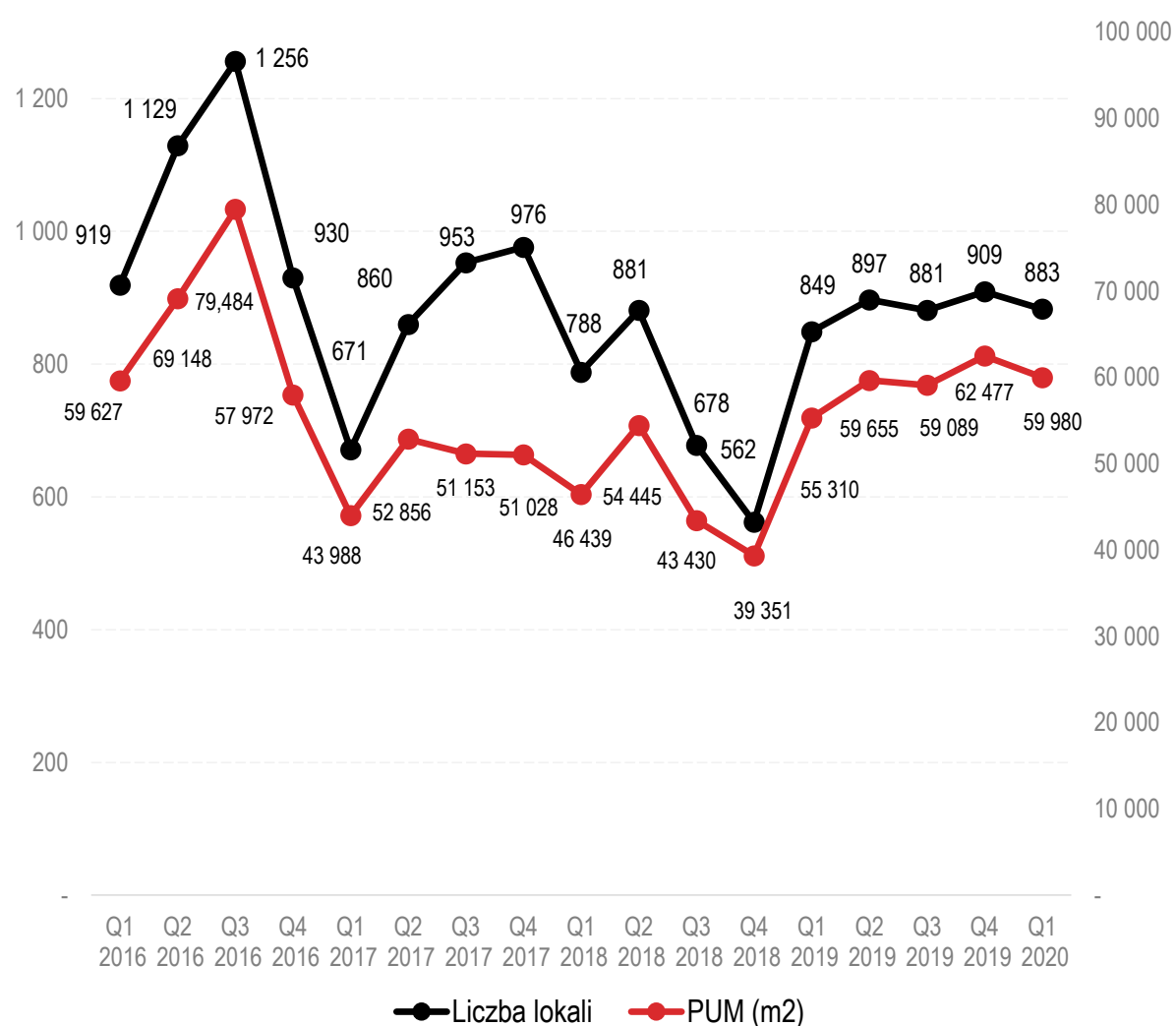
Projekty ukończone

Miasto Marina	5
City Link III	4
Panoramika IV	4
Miasto Moje I & II	1

Projekty w budowie

Ursus Centralny IIa	84
Miasto Moje IV	33
Miasto Moje III	31
Panoramika V	29
Grunwald2	17
Wilanów Tulip	16
Ursus Centralny Ia	15
Nova Królikarnia 3a	13
Vitalia III	12
Viva Jagodno I	7
Nowe Warzymice I	4
Nova Królikarnia 3b	2

Łącznie
14
Łącznie
263



- W I kwartale 2020 r. Spółka rozpoczęła sprzedaż **251 lokali** w projekcie Ursus Centralny IIa

LOKALE W OFERCIE SPRZEDAŻY (ŁĄCZNIE 883)

Projekty ukończone

Miasto Marina	20
City Link III	14
Panoramika IV	13
Młody Grunwald	12
Miasto Moje I & II	6
Nova Królikarnia 1a - 1e	2
Nova Królikarnia 2a & 2b	1
Inne (starsze) projekty	14

Projekty w budowie

Wilanów Tulip	114
Viva Jagodno I	106
Grunwald2	56
Miasto Moje III	42
Miasto Moje IV	110
Panoramika V	33
Nowe Warzymice I	50
Vitalia III	37
Ursus Centralny Ia	25
Ursus Centralny IIa	167
Nova Królikarnia 2c	13
Nova Królikarnia 3b	7
Nova Królikarnia 3a	18
Nova Królikarnia 3c	23

Łącznie

82

Łącznie

801

III.

**PODSUMOWANIE OSIĄGNIĘĆ SPÓŁKI
W I KWARTALE
ORAZ PERSPEKTYWY NA 2020 ROK**

OSIĄGNIĘCIA SPÓŁKI W I KWARTALE 2020 R. OBEJMUJĄ:

	Q1 2020	Q1 2019	2019
Sprzedaż	↑ 277 lokali (126,0 mln zł)	174 lokale (77,8 mln zł)	761 lokali (331,2 mln zł)
Przekazania *	↑ 387 lokali (168,9 mln zł)	145 lokali (64,8 mln zł)	658 lokali (313,3 mln zł)
Rozpoczęte Projekty	↓ 251 lokali	461 lokali	1108 lokali
Ukończone Projekty	↓ BRAK (zgodnie z planem)	382 lokale	1123 lokale
Zysk netto	↑ 29,4 mln zł	3,5 mln zł	17,4 mln zł
Dług netto / kapitał własny **	↓ 19% najniższy poziom od 7 lat	31%	24%

* Uwzględniając 2 lokale (1,7 mln zł) w projektach City Link I i II (udział Spółki: 50%); (Q1 2020: 13 lokali, 5,3 mln zł), (2019: 191 lokali, 87,2 mln zł)

** Z uwzględnieniem gotówki na rachunkach escrow

OSIĄGNIĘCIA SPÓŁKI W I KWARTALE ZAKOŃCZONYM 31 MARCA 2020 OBEJMUJĄ:

- Sprzedaż 277 lokali
- Przekazanie klientom 387 lokali
- Rozpoczęcie sprzedaży 251 lokali (PUM: 13,500 m²) w projekcie **Ursus Centralny IIa** (rozpoczęcie budowy w maju 2020 r.)
- Finansowanie projektu – umowa kredytowa na finansowanie projektu Nova Królikarnia 2c o wartości **20,7 mln zł**
- Buy-back – finalizacja programu skupu akcji własnych 24 stycznia 2020 r. Na koniec marca 2020 r. Spółka posiadała **734,522 akcji własnych** (0.45% wszystkich akcji)
- Nova Królikarnia – druga opcja zakupu – terminowa realizacja płatności **5 mln zł**

OSTATNIE WYDARZENIA (PO 31 MARCA 2020)

- Nova Królikarnia – trzecia (i ostatnia) opcja zakupu o wartości **9,9 mln zł** (zrealizowana i opłacona w kwietniu 2020 r.). Opcja obejmuje jeden podetap projektu o PUM 3300 m²
- Nova Królikarnia – druga opcja zakupu – terminowa realizacja płatności **22 mln zł**
- Zakup gruntu w Poznaniu (PUM: 3400 m², 80 lokali) – ostateczna umowa zakupu za cenę **3 mln zł** podpisana 28 kwietnia 2020 r.
- Ursus Centralny IIa – umowa na generalne wykonawstwo z firmą Karmar S.A. o wartości **60,25 mln zł** z opcją odroczenia płatności do **12 mln zł**

WPŁYW EPIDEMII COVID-19 NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI

- Po bardzo dobrych wynikach odnotowanych w I kwartale 2020 r., Spółka zaobserwowała w kwietniu istotny spadek nowo zawieranych umów sprzedaży w porównaniu z poprzednimi miesiącami bieżącego roku oraz w porównaniu z kwietniem 2019 r., na skutek epidemii COVID-19.
- Spółka wdrożyła nowe działania marketingowe, w tym internetowe kanały komunikacji z klientami oraz innowacyjne narzędzia on-line do prezentowania realizowanych projektów (wirtualne dni otwarte). Pozwala to Spółce na utrzymanie silnej bazy klientów i pozostawanie z nimi w dobrym kontakcie w celu odbudowania sprzedaży, gdy sytuacja wróci do normy.
- Zarząd Spółki codziennie monitoruje postępy na placach budowy. Dotychczas wszystkie projekty realizowane są zgodnie z harmonogramem.
- Grupa na bieżąco prowadzi również przygotowania do uruchomienia nowych inwestycji, przy czym ostateczne terminy rozpoczynania budowy i sprzedaży nowych etapów będą dostosowywane do bieżących warunków rynkowych. W tej chwili zarząd nie przewiduje opóźnień w procesie wydawania lokali klientom w już ukończonych projektach oraz w projektach, których ukończenie jest planowane na ten rok.

PLANY SPÓŁKI NA 2020 ROK OBEJMUJĄ

- **Rozpoczęcie budowy ponad 650 lokali**
- **Ukończenie budowy łącznie ponad 700 lokali**

KOLEJNE ETAPY REALIZOWANYCH PROJEKTÓW



- Miasto Moje V, 170 lokali
- Nowe Warzymice II, 64 lokale



- Ursus Centralny I b, 97 lokali
- Panoramika VI, 76 lokali

**ŁĄCZNIE: 4 NOWE ETAPY
OBEJMUJĄCE 407 LOKALI**

Q&A

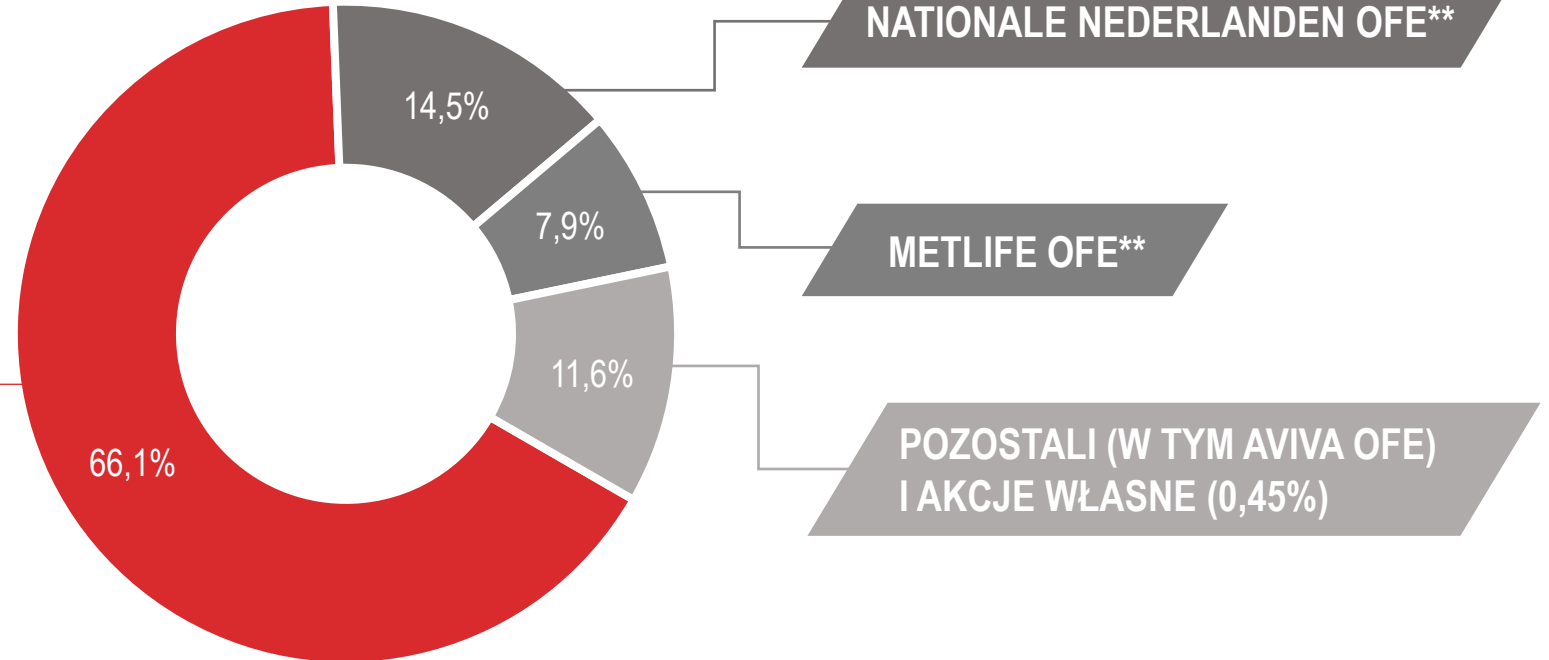
ZAPRASZAMY DO ZADAWANIA
PYTAŃ W JĘZ. POLSKIM LUB ANGIELSKIM

ZAŁĄCZNIKI



**A. LUZON DEVELOPMENT
AND ENERGY GROUP LTD.***

- Spółka założona w 1961 r., notowana na giełdzie papierów wartościowych w Tel Awiwie
- Jeden z wiodących deweloperów i firm budowlanych w Izraelu



* Pośrednio poprzez ITR Dori BV

** Na podstawie publicznie dostępnych informacji

DZIĘKUJEMY