

# PREZENTACJA WYNIKÓW ZA I PÓŁROCZE 2020 R.

12 SIERPANIA 2020 R.

## ZASTRZEŻENIE

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 („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.

## ZESPÓŁ PREZENTUJĄCY – ZARZĄD SPÓŁKI



**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 / wspólnik / 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:

**8** projektów  
w trakcie realizacji

oraz

**7** ukończonych  
projektów  
w sprzedaży

**12** kolejnych inwestycji  
w przygotowaniu

obejmujących około 3 984 lokale

(na koniec czerwca 2020 r. oferta  
Spółki obejmowała 810 lokali)

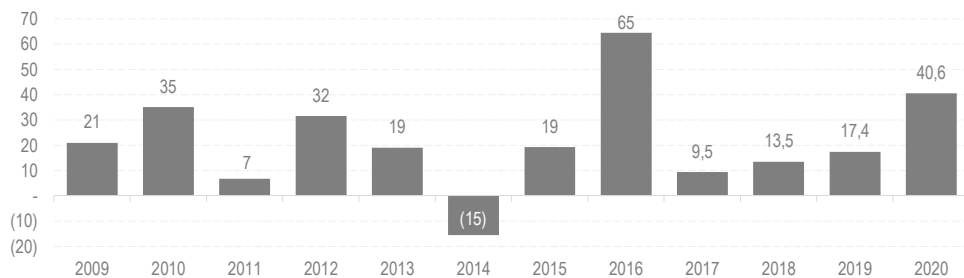
**ATRAKCYJNY BANK ZIEMI TO JEDEN Z GŁÓWNYCH ATUTÓW  
RONSONA POTWIERDZAJĄCY DUŻY POTENCJAŁ WZROSTU**



# PODSTAWOWE DANE FINANSOWE I OPERACYJNE

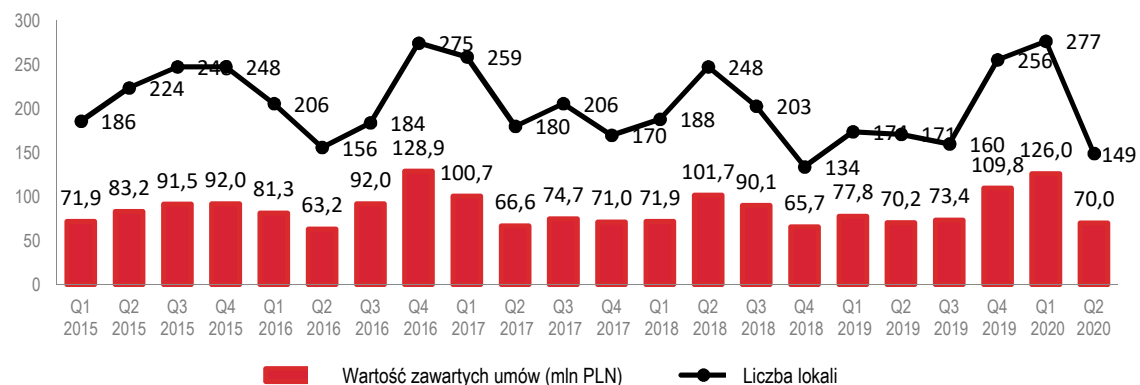
(ŹRÓDŁO: SPRAWOZDANIA FINANSOWE SPÓŁKI)

## WYNIK NETTO (MLN PLN)

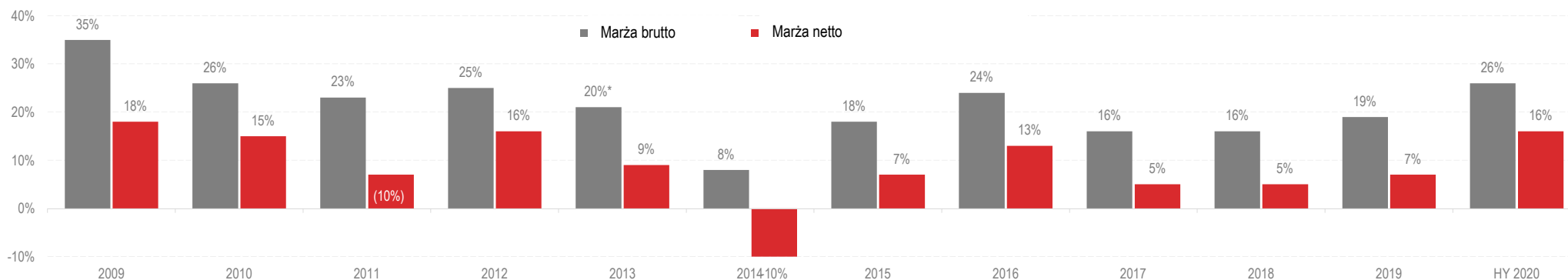


\* Z wyłączeniem zysku netto ze sprzedaży projektu Nova Królikarnia (41 mln zł)

## 426 LOKALI SPRZEDANYCH W 1H 2020



## MARŻE (%)



\* Z wyłączeniem sprzedaży projektu Nova Królikarnia

## PROJEKTY W REALIZACJI

### 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
<b>Planowane ukończenie w 2020 r.</b>					
Panoramika V	2019 Q1	2020 Q3	92	23	115
Nova Królikarnia 2c	2018 Q4	2020 Q3	5	13	18
Miasto Moje III	2019 Q1	2020 Q4	162	34	196
Vitalia III	2019 Q2	2020 Q4	47	34	81
Nova Królikarnia 3b	2019 Q3	2020 Q4	16	7	23
<b>Razem 2020</b>			<b>322</b>	<b>111</b>	<b>433</b>
<b>Planowane ukończenie w 2021 r.</b>					
Ursus Centralny Ia	2019 Q2	2021 Q1	123	15	138
Wilanów Tulip (under JV – 50%)	2019 Q1	2021 Q1	48	102	150
Nova Królikarnia 3a	2019 Q4	2021 Q1	13	18	31
Viva Jagodno I	2019 Q3	2021 Q2	29	92	121
Nowe Warzymice I	2019 Q4	2021 Q2	10	44	54
Nova Królikarnia 3c	2019 Q4	2021 Q2	5	18	23
Miasto Moje IV	2019 Q4	2021 Q3	73	103	176
Ursus Centralny IIa	2020 Q1	2021 Q4	126	125	251
Panoramika VI	2020 Q2	2021 Q4	-	76	76
<b>Razem 2021</b>			<b>427</b>	<b>593</b>	<b>1,020</b>
<b>Łącznie</b>			<b>749</b>	<b>704</b>	<b>1,453</b>

1 453 LOKALE W BUDOWIE O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 87 000 M<sup>2</sup>, W TYM 1 006 LOKALI W WARSZAWIE



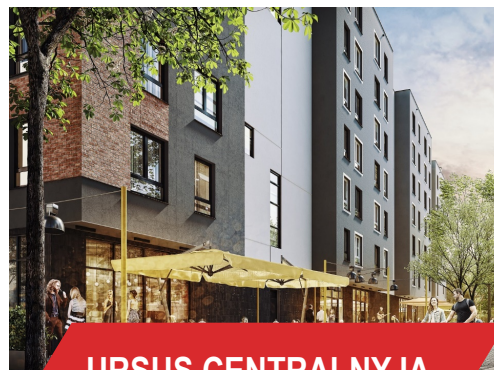
**MIASTO MOJE III**

- Rozpoczęcie: 1Q 2019
- Planowane zakończenie: 4Q 2020
- 196 mieszkań; PUM: 10,200 m<sup>2</sup>
- Lokalizacja : Warszawa, Białołęka



**MIASTO MOJE IV**

- Rozpoczęcie: 4Q 2019
- Planowane zakończenie: 3Q 2021
- 176 mieszkań; PUM: 8,900 m<sup>2</sup>
- Lokalizacja : Warszawa, Białołęka



**URSUS CENTRALNY IA**

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



**URSUS CENTRALNY IIA**

- Rozpoczęcie: 1Q 2020
- Planowane zakończenie: 4Q 2021
- 243 mieszkań i 8 lokali komercyjnych;  
PUM: 13,500 m<sup>2</sup>
- Lokalizacja: Warszawa, Ursus



1 453 LOKALE W BUDOWIE O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 87 000 M<sup>2</sup>, W TYM 1 006 LOKALI W WARSZAWIE



**NOVA KRÓLIKARNIA  
2C**

- Rozpoczęcie: 4Q 2018
- Planowane zakończenie: 3Q 2020
- 18 domów; PUM: 3,600 m<sup>2</sup>
- Lokalizacja: Warszawa, Mokotów



**NOVA KRÓLIKARNIA  
3A, 3B, 3C**

- Rozpoczęcie: 3Q 2019 (3B),  
4Q 2019 (3A oraz 3C)
- Planowane zakończenie: 4Q 2020 (3B),  
1Q 2021 (3A), 2Q 2021 (3C)
- Łącznie: 77 mieszkań; PUM: 7,800 m<sup>2</sup>
- Lokalizacja: Warszawa, Mokotów



**WILANÓW TULIP**

- Rozpoczęcie: 1Q 2019
- Planowane zakończenie: 1Q 2021
- 150 mieszkań; PUM: 9,600 m<sup>2</sup>
- Lokalizacja: Warszawa, Wilanów
- Udział Spółki w tym projekcie wynosi 50%

1 453 LOKALE W BUDOWIE O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 87 000 M<sup>2</sup>, W TYM 447 LOKALI W POZNANIU, WROCŁAWIU I SZCZECINIE



**VITALIA III**

- Rozpoczęcie: 2Q 2019
- Planowane zakończenie: 4Q 2020
- 81 mieszkań; PUM 6,800 m<sup>2</sup>
- Lokalizacja: Wrocław, Krzyki

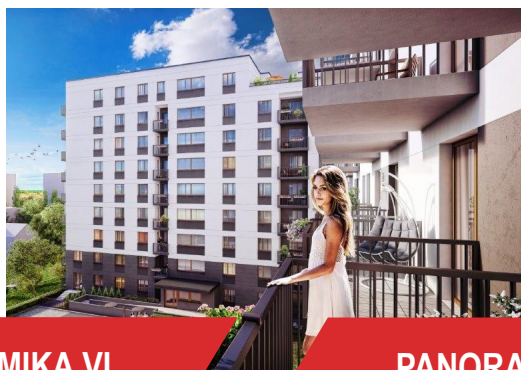


**VIVA JAGODNO I**

- Rozpoczęcie: 3Q 2019
- Planowane zakończenie: 2Q 2021
- 121 mieszkań, PUM: 6,200 m<sup>2</sup>
- Lokalizacja: Wrocław, ul. Buforowa



1 453 LOKALE W BUDOWIE O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 87 000 M<sup>2</sup>, W TYM 447 LOKALI W POZNANIU, WROCŁAWIU I SZCZECINIE



**PANORAMIKA VI**

- Rozpoczęcie: 2Q 2020
- Planowane zakończenie: 4Q 2021
- 76 mieszkań; PUM: 3 600 m<sup>2</sup>
- Lokalizacja: Szczecin, ul. Duńska



**PANORAMIKA V**

- Rozpoczęcie: 1Q 2019
- Zakończenie: 3Q 2020
- 115 mieszkań; PUM: 6,000 m<sup>2</sup>
- Lokalizacja: Szczecin, ul. Duńska

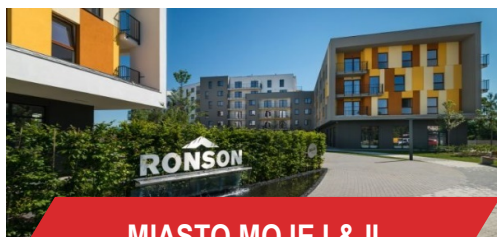


**NOWE WARZYMICE I**

- Rozpoczęcie: 4Q 2019
- Planowane zakończenie: 2Q 2021
- 54 mieszkań; PUM: 3,200 m<sup>2</sup>
- Lokalizacja: Szczecin, ul. Do Rajkowa

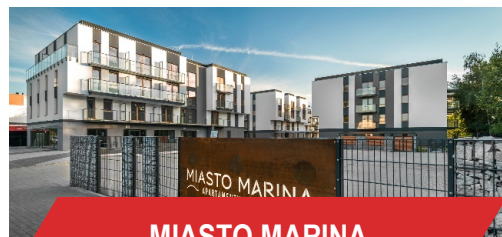
## UKOŃCZONE PROJEKTY POZOSTAJĄCE W OFERCIE SPRZEDAŻY

NA KONIEC CZERWCA 2020 R. OFERTA SPÓŁKI OBEJMOWAŁA 106 GOTOWYCH LOKALI O POWIERZCHNI 21 100 M<sup>2</sup> W 7 PROJEKTACH



**MIASTO MOJE I & II**

- 4 lokale w ofercie
- Łącznie 336 mieszkań i 17 lokali komercyjnych
- Lokalizacja: Warszawa, ul. Marywilska



**MIASTO MARINA**

- 12 lokali w ofercie
- Łącznie 151 mieszkań
- Lokalizacja: Na Grobli, Wrocław



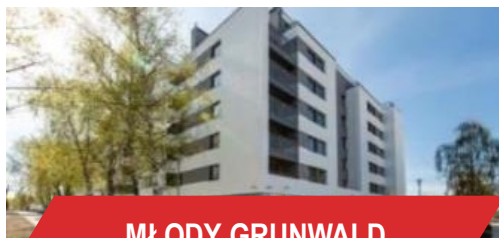
**NOVA KRÓLIKARNIA  
1A-1E, 2A & 2B**

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



**GRUNWALD<sup>2</sup>**

- 45 lokali w ofercie
- 267 mieszkań i 1 lokal komercyjny
- Lokalizacja: Poznań, ul. Świerzawska



**MŁODY GRUNWALD**

- 11 lokali w ofercie
- Łącznie 372 mieszkania i 21 lokali komercyjnych
- Lokalizacja: Poznań, Grunwald



**PANORAMIKA IV**

- 5 lokali w ofercie
- Łącznie: 111 apartments
- Lokalizacja: Szczecin, ul. Duńska



**CITY LINK III**

- 12 lokali w ofercie
- Łącznie 364 mieszkania i 4 lokale komercyjne
- Lokalizacja: Warszawa, Wola

Moreover the Company's offer includes 14 completed units in the following projects: Verdis(8), Sakura (2), Espresso (1), Vitalia I - II (1), Panoramika (1) and Moko (1).

## OBYCNOŚĆ W MIASTACH O DUŻYM POTENCJALE EKONOMICZNYM I DEMOGRAFICZNYM

### BIURO SPRZEDAŻY

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

SZCZECIN

### BIURO SPRZEDAŻY

- Zakończone projekty: 5
- Inwestycje:
  - w realizacji: 0
  - bank ziemi: 3 działki

POZNAŃ

WARSZAWA

WROCLAW

### BIURO SPRZEDAŻY

- Zakończone projekty: 3
- Inwestycje:
  - w realizacji: 2
  - bank ziemi: 1 działka

### SIEDZIBA SPÓŁKI W POLSCE

- Zakończone projekty: 25
- Inwestycje:
  - w realizacji: 5
  - bank ziemi: 6 działek

### BIURA NA WYNAJEM:

Warszawa, ul. Gwiaździsta – 1 318 m<sup>2</sup>  
(w 97% powierzchnia wynajęta)

Bank ziemi:	Lokale:	PUM (m <sup>2</sup> )/(%)
Warszawa	2,762	167,600/(66%)
Poznań	306	19,300/(8%)
Wrocław	278	15,800/(6%)
Szczecin	638	53,100/(21%)
<b>Suma</b>	<b>3,984</b>	<b>255,800</b>

## BANK ZIEMI RONSON

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali		PUM (m <sup>2</sup> )
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
<b>Suma częściowa – pozostałe etapy projektów obecnie realizowanych/w sprzedaży</b>		<b>2 750</b>	<b>69%</b>	<b>163 600</b>
Naturalis	Warszawa	345		20 600
Chilli	Poznań	176		12 300
<b>Suma częściowa – pozostałe etapy projektów zrealizowanych</b>		<b>521</b>	<b>13%</b>	<b>32 900</b>
Falenty	Warszawa	160		23 500
Renaissance	Warszawa	198		10 800
Bełchatowska 28	Poznań	50		3 600
Vivaldi	Szczecin	225		18 000
Mała Grunwaldzka	Poznań	80		3 400
<b>Suma częściowa – projekty w przygotowaniu</b>		<b>713</b>	<b>18%</b>	<b>59 300</b>
<b>Łącznie na dzień 30.06.2020</b>		<b>3 984</b>	<b>100%</b>	<b>255 800</b>

II.

# WYNIKI FINANSOWE

ZA OKRES SZEŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30.06.2020

	1H 2020	1H 2019	zmiana r/r	1-12/2019
Przychody z projektów mieszkaniowych i usług	253.1	136.5	87%	226.1
Przychody ze sprzedaży gruntów	-	6.5	n.a.	6.5
<b>Przychody łącznie</b>	<b>253.1</b>	<b>143.0</b>	<b>77%</b>	<b>232.6</b>
Koszty sprzedaży projektów mieszkaniowych	(186.3)	(112.2)	66%	(182.0)
Koszty sprzedaży gruntów	-	(6.3)	n.a.	(6.3)
<b>Zysk brutto na sprzedaży</b>	<b>66.8</b>	<b>24.5</b>	<b>173%</b>	<b>44.3</b>
Zmiana w wycenie nieruchomości inwestycyjnych	-	-	n.a.	0.8
Koszty sprzedaży i marketingu	(2.9)	(2.6)	12%	(5.8)
Koszty ogólnego zarządu	(12.6)	(9.5)	33%	(20.2)
Udział w zysku / (stracie) w ramach joint venture	(0.5)	6.5	-108%	9.1
Pozostałe przychody / (koszty) operacyjne netto	0	(1.2)	0%	(2.0)
<b>Zysk / (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>50.7</b>	<b>17.7</b>	<b>186%</b>	<b>26.2</b>
Wynik operacji finansowych netto	(2.2)	(2.2)	0%	(4.1)
<b>Zysk / (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>48.5</b>	<b>15.5</b>	<b>213%</b>	<b>22.1</b>
Podatek dochodowy	(7.9)	(3.3)	139%	(4.7)
<b>Zysk / (strata) netto</b>	<b>40.6</b>	<b>12.2</b>	<b>233%</b>	<b>17.4</b>
<b>Zysk / (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego</b>	<b>40.6</b>	<b>12.2</b>	<b>233%</b>	<b>17.4</b>
<b>Marża brutto na projektach mieszkaniowych</b>	<b>26.3%</b>	<b>17.8%</b>	<b>n.a.</b>	<b>19.5%</b>
<b>Marża brutto</b>	<b>26.3%</b>	<b>17.0%</b>	<b>n.a.</b>	<b>19.0%</b>
<b>Marża netto</b>	<b>16.0%</b>	<b>8.5%</b>	<b>n.a.</b>	<b>7,5%</b>

### RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT KOMENTARZ DO 1H 2020 W UJĘCIU R/R

- **Wzrost przychodów o 87%** - wzrost o **116,6 mln PLN**, głównie za sprawą większej o **168** liczbie przekazanych mieszkań Klientom **z projektów w 100% należących do Spółki**.
- **Koszt sprzedaży wzrósł o 66%** - zwiększenie o **74,1 mln PLN**, głównie z powodu zwiększonej o **168** liczbie przekazanych mieszkań **z projektów w 100% należących do Spółki**.
- **Zysk brutto ze sprzedaży wzrósł o 173%** - zwiększenie pozycji o **42 m. PLN** kontrybucją **City link III** do zysku brutto na poziomie **84%** (Uzyskana marża na projekcie: **55,6 mln PLN**).
- **Marża brutto na sprzedaży projektów mieszkaniowych** w pierwszej połowie 2020 wyniosła **26.3%** w porównaniu do **17.8%** osiągniętej w pierwszej połowie 2019. **City link III z marżą brutto 38.7% okazał się projektem z największym wpływem na marżę w pierwszej połowie 2020.**
- **Koszty ogólnego zarządu zwiększyły się o 3.1 mln PLN (33%)** z 9.5 mln PLN w 1H 2019 do 12.6 mln PLN w H2 2020. Wzrost był głównie wynikiem wyższych wydatków osobowych oraz wydatków związanych z ostatnimi zmianami w Zarządzie Spółki.
- **Wynik operacji finansowych przed kapitalizacją** zmniejszył się o 0.8 mln PLN, co wynika przede wszystkim ze **spadku średniego zadłużenia netto** z 104.2 mln PLN w 1H 2019 do 85.8 mln PLN w H2 2020 oraz z niższych stóp procentowych w 1H 2020 w porównaniu do poziomu z 1H 2019.



## PRZEKAZANIA LOKALI / PRZYCHODY / MARŻA BRUTTO

Projekt	Location	1Q2020		2Q2020		Przychody		Marża brutto / zysk brutto	
		Lokale	mIn PLN	Lokale	mIn PLN	Lokale	mIn PLN	%	mIn PLN
City Link III	Warszawa	234	114.5	46	29.2	280	143.7	38.7%	55.6
Panoramika IV	Szczecin	84	22.5	7	2.5	91	25.0	0.9%	0.2
Miasto Marina	Wrocław	59	21.2	43	15.3	102	36.5	0.4%	0.1
Miasto Moje I & II	Warszawa	1	0.5	0	0	1	0.5	19.9%	0.1
Nova Królikarnia 1a - 1e	Warszawa	3	3.3	0	0	3	3.3	17.7%	0.6
Nova Królikarnia 2a & 2b	Warszawa	3	4.1	0	0	3	4.1	10.3%	0.4
Grunwald2	Poznań	0	0	119	38.1	119	38.1	23.8%	9.1
Other		1	1.3	0	0	1	1.3	n.a.	0.2
<b>Łącznie bez JV</b>		<b>385</b>	<b>167.4</b>	<b>215</b>	<b>85.4</b>	<b>600</b>	<b>252.6</b>	<b>26.3%</b>	<b>66.4</b>
City Link I & II	Warszawa	2	1.7	0	0.2	2	1.9	26.9%	0.5
<b>Łącznie z JV</b>		<b>387</b>	<b>169.1</b>	<b>215</b>	<b>85.6</b>	<b>602</b>	<b>254.5</b>	<b>26.3%</b>	<b>66.9</b>

- **Przekazania** – w 1H 2020 przekazaliśmy **602 lokale** ( w tym 2 z projektów City Link I & II);
- Większość przychodów r raportowanym okresie pochodziła z projektów ukończonych w ostatnim kwartale 2019: **City Link III - udział 57%, Grunwald 2 - udział 15%, Marina Miasto – udział 14% i Panoramika IV – udział 10%**.
- **Najbardziej rentowny projekt** - City Link III w którym spółka oddała 280 lokali. Projekt zakończony marżą brutto niemal **39% z 84%** udziałem w łącznym zysku brutto w 1H 2020.
- **Średnia cena mieszkania** - średnia cena lokalu odebranego w 1H 2020 wyniosła **420 tys. PLN** (bez VAT) W 2019 było to: **471 tys. PLN** (bez VAT), spadek ten wynika głównie z odbiorów lokali w projektach Panoramika IV, Miasto Marina i Grunwald2 charakteryzujących się niższą ceną za m2.
- **Pozostałe przychody** związane głównie z:
  - **Usługi zarządzania** świadczone na rzecz JV (City Link i Wilanów Tulip)
  - **Przychody z najmu.**
  - **Sprzedaż ze starych projektów**, miejsca parkingowe, komórki lokatorskie w projektach ukończonych w poprzednich latach.

**WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA NETTO**  
na dzień 30 czerwca 2020

DŁUG NETTO/KAPITAŁ WŁASNY: 27.4%

DŁUG NETTO/KAPITAŁ WŁASNY: 22.5%  
(wyliczany zgodnie z warunkami emisji obligacji)

## BILANS (MLN PLN)

	Na dzień 30.06.2020	Na dzień 31.12.2019
Kapitał własny	381.2	350.5
Zadłużenie bankowe	0.6	12.9
Zadłużenie z tytułu obligacji	178.0	188.0
Zobowiązania oprocentowane	5.7	2.3
Otrzymane zaliczki	173.1	255.0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	79.8	95.6
Zapasy	690.6	762.4
<b>Aktywa razem</b>	<b>849.9</b>	<b>943.2</b>
Dług netto	85.8	107.6
<b>Dług netto / Kapitał własny</b>	<b>27.4%</b>	<b>30.7%</b>
<b>Dług netto (uwzględniający gotówkę z zaliczek) / Kapitał własny</b>	<b>22.5%</b>	<b>24.4%</b>
Dług netto / Aktywa razem	10.1%	11.4%
Aktywa netto na akcję (PLN)	2.33	2.14

## RACHUNEK PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Za okres 6 miesięcy  
zakończony 30 czerwca

2020                      2019

PLN (tys)

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	10 740	43 703
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 173)	(5 029)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(25 359)	(43 352)

- **Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej** miały wartość dodatnią i wyniosły **10.7 mln PLN**, na co złożyły się głównie zaliczki od klientów z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych w kwocie **170.8 mln PLN** częściowo pomniejszone o płatności dot. bezpośrednich kosztów związanych z realizacją bieżących projektów w kwocie **97.3 mln PLN**, pozyskanie projektu Nova Królikarnia **36.9 mln PLN** i płatności za grunty (NK and Poznań) w kwocie **3.0 mln PLN**.
- **Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej** miały wartość ujemną (1.2 mln PLN): głównie za sprawą udzielonej pożyczki do JV w wysokości **1.0 mln PLN**.
- **Przepływy pieniężne z działalności finansowej** miały wartość ujemną (**25.4 mln PLN**): na co złożyły się głównie: spłata netto obligacji w kwocie **10.0 mln PLN** oraz spłata netto kredytów w kwocie **12.5 mln PLN**.

Rozbicie szczegółów	Lokale	mln PLN
Wyroby gotowe	246	102.1
Projekty w realizacji	1 453	320.8
Bank ziemi *	3 984	252.5
Prawo użytkowania wieczystego gruntów **	-	14.8
<b>Łącznie</b>	<b>5 683</b>	<b>690.2</b>

\* 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 PLN prezentowane jako aktywa trwałe.

\*\* Zastosowanie MSSF 16.

\*\*\* Z Wyłączeniem City Link I i II i Wilanów Tulip, które nie są konsolidowane (udział Ronsona w tych projektach - 50%).

## PROJEKTY UKOŃCZONE

Obejmują **246 lokali**, w tym 140 lokali sprzedanych (z czego 104 lokale w projekcie Grunwald2 które zostaną rozpoznane w wyniku Q3 2020).

## PROJEKTY W REALIZACJI

**13 projektów/etapów w budowie i/lub w sprzedaży:**

Miasto Moje III, Miasto Moje IV, Panoramika V, Panoramika VI, Vitalia III, Nova Królikarnia 2c, Nova Królikarnia 3a – 3c, Ursus Centralny Ia, Ursus Centralny IIa, Viva Jagondo I oraz Nowe Warzymice I.

## ATRAKCYJNY BANK ZIEMI (3 984 LOKALE, 255,800 M<sup>2</sup> PUM)

### Wg miast:

Warszawa	2,762 lokale;	167,600 PUM
Poznań	306 lokali;	19,300 PUM
Wrocław	278 lokali;	15,800 PUM
Szczecin	638 lokali;	53,100 PUM

### Wg wartości księgowej na 1m<sup>2</sup> PUM:

Poniżej	PLN 1,000	182,900 PUM (73%)
Pomiędzy	PLN 1,000–2,000	47,500 PUM (17%)
Ponad	PLN 2,000	25,400 PUM (10%)

### COMPLETED PROJECTS THAT MAY CONTRIBUTE TO P&L DURING THE REMAINING PERIOD OF 2020

- Na koniec czerwca 2020, w zakończonych projektach znajdowało się 246 lokali, z czego **140 to lokale sprzedane** a 106 pozostawało w ofercie sprzedaży. Łączna wartość zakontraktowanych lokali wynosiła **58.4 mln PLN**. Oczekuje się, że większość tych lokali zostanie przekazana klientom w **3Q 2020**.

Nazwa projektu	Podpisane umowy		Liczba lokali na sprzedaż	Łączna liczba lokali
	(mln PLN)	Liczba lokali		
Miasto Moje I - II	1.0	2	4	6
Nova Królikarnia 1a - 1e	0.0	0	2	2
Nova Królikarnia 2a & 2b	1.4	0	1	1
City Link III	7.1	10	12	22
Panoramika IV	2.9	6	5	11
Miasto Marina	6.9	16	12	28
Młody Grunwald	0.7	1	11	12
Grunwald2	36.7	104	45	149
Other	1.7	1	14	15
<b>Total</b>	<b>58.4</b>	<b>140</b>	<b>106</b>	<b>246</b>

## ZADŁUŻENIE NA DZIEŃ 30.06.2020

	PLN m
Obligacje	178.0
Kredyty bankowe	0.6
Inne zobowiązania oprocentowane*	5.7
<b>Łącznie</b>	<b>184.3</b>

### OBLIGACJE

Seria	Nazwa na Catalyst	Wartość nominalna (PLN)	Oprocentowanie nominalne	Wyplata odsetek	Emisja	Zapadalność
P	RON 0820	10,000,000	5,25% (fixed)	Kwartalnie	2016-08-18	2020-08-18
Q***	RON 0720	15,000,000	WIBOR 6M + 3,50%	Półrocznie	2016-07-29	2020-07-29
R*	RON 0521	50,000,000	WIBOR 6M + 2,85%	Półrocznie	2017-05-24	2021-05-24
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**
	<b>Łącznie</b>	<b>177,317,000</b>				

### 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 Ia 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.)

\*\*\* Wykupione na koniec lipca 2020.

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

Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 30.06.2020 wyniosły 178.0 mln PLN (31.12.2019: 188.0 mln PLN) na co składała się wartość nominalna wyemitowanych obligacji w wysokości 177.3 mln PLN plus naliczone odsetki w wysokości 1.6 mln PLN minus koszty jednorazowe bezpośrednio związane z emisją obligacji, które są metodą efektywnej stopy procentowej (0.9 mln PLN).



## ZADŁUŻENIE NA DZIEŃ 30.06.2020

	PLN m
Obligacje	178.0
Kredyty bankowe	0.6
Inne zobowiązania oprocentowane*	5.7
<b>Łącznie</b>	<b>184.3</b>

### KREDYTY BANKOWE

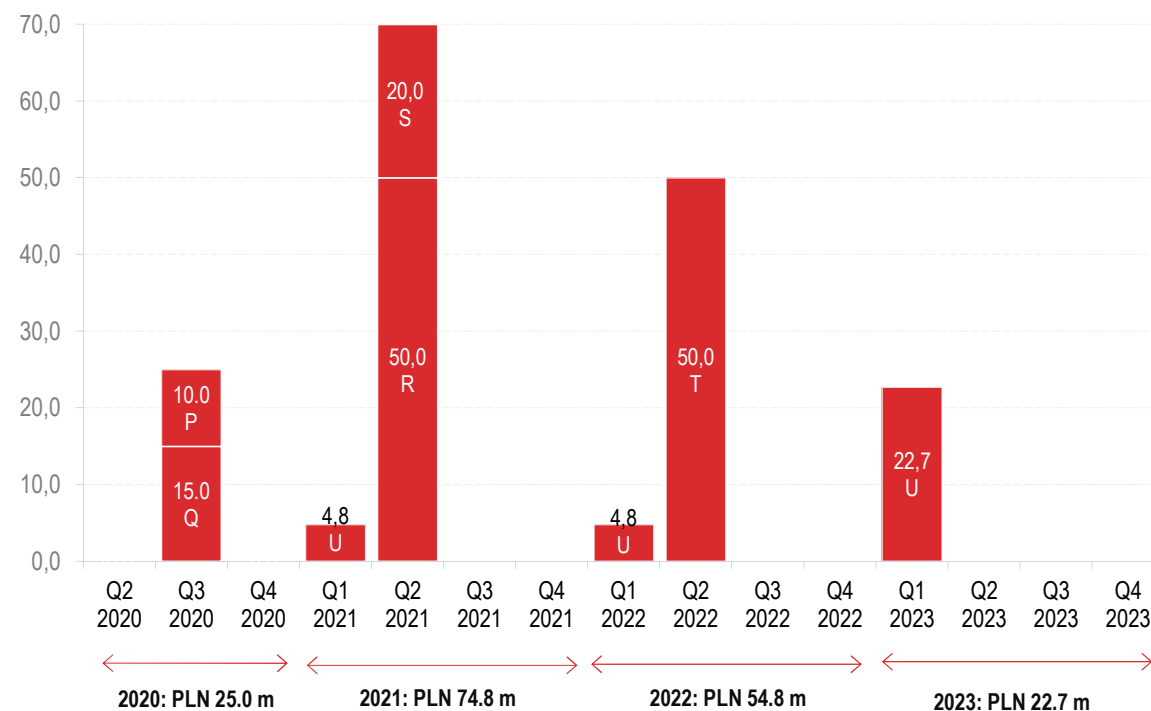
Terminy zapadalności kredytów dopasowane do cyklu budowlanego projektów

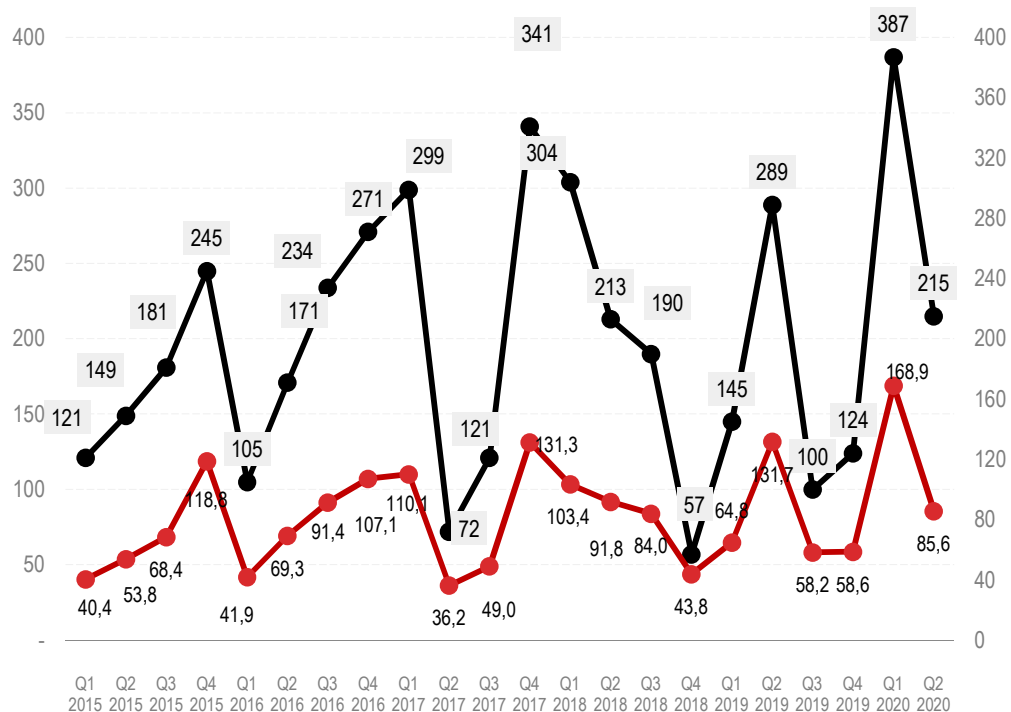
Koszty odsetkowe w odniesieniu do projektów w budowie są skapitalizowane w zapasach.

W dniu 29 lipca 2020, Spółka wykupiła 15,000 obligacji serii Q o wartości nominalnej 15 mln PLN. Po dokonanych wykupie liczba wyemitowanych obligacji serii Q wynosi 0.

\* W ramach umowy na realizację projektu Ursus Centralny Ia 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 PLN M / KWARTALNIE)





Q1 2015 Q2 2015 Q3 2015 Q4 2015 Q1 2016 Q2 2016 Q3 2016 Q4 2016 Q1 2017 Q2 2017 Q3 2017 Q4 2017 Q1 2018 Q2 2018 Q3 2018 Q4 2018 Q1 2019 Q2 2019 Q3 2019 Q4 2019 Q1 2020 Q2 2020

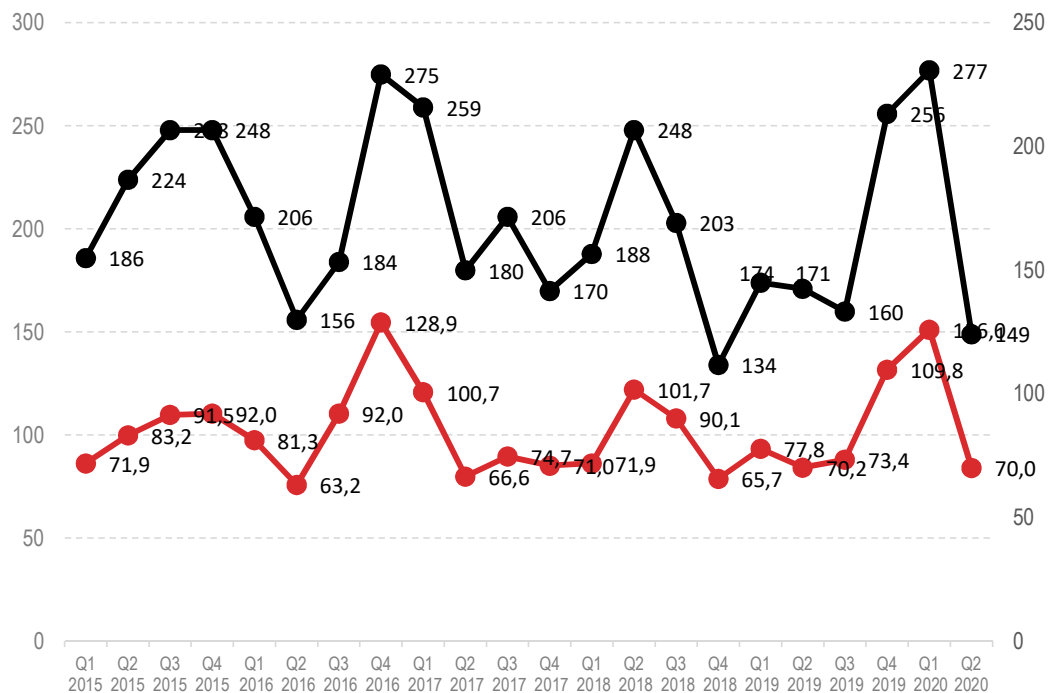
2016: 781 lokali (309,7 mln PLN)  
 2017: 833 lokali (326,6 mln PLN)  
 2018: 764 lokale (323,0 mln PLN)  
 2019: 658 lokali (313,3 mln PLN)  
 2020: 602 lokale (254,5 mln PLN)

● Liczba lokali      ● mln PLN

- Łączna liczba lokali przekazanych w 2Q 2020 wyniosła **215 (85,6 mln PLN)**.
- Większość przychodów Spółki w 2Q 2020 pochodziła z projektu **City Link III (34%), Grunwald2 (44,5%) i Miasto Marina (18%)**.
- Projekt **City Link III** z marżą brutto na poziomie **39%** odpowiadał za **55%** łącznego zysku brutto w 2Q 2020.

## LOKALE SPRZEDANE, ALE NIE PRZEKAZANE (ŁĄCZNIE 889 LOKALI I 374,9 MLN PLN)

Projekty ukończone	Lokale	mIn PLN	Projekty w budowie	Lokale	mIn PLN
City Link III	10	7,1	Ursus Centralny Ia	123	50,1
Miasto Marina	16	6,9	Ursus Centralny IIa	126	51,4
Panoramika IV	6	2,9	Panoramika V	92	26,0
Nova Królikarnia 2a & 2b	-	1,4	Miasto Moje III	162	54,1
Miasto moje I & II	2	1,0	Miasto Moje IV	73	21,4
Młody Grunwald	1	0,7	Vitalia III	47	25,2
Grunwald 2	104	36,7	Wilanów Tulip	48	25,8
Pozostałe (starsze) projekty	1	1,7	Nova Królikarnia 2c	5	12,6
			Nova Królikarnia 3a	13	14,0
			Nova Królikarnia 3b	16	16,8
			Nova Królikarnia 3c	5	5,6
			Viva Jagodno I	29	10,4
			Nowe Warzymice I	10	3,0
<b>Łącznie</b>	<b>140</b>	<b>58,4</b>	<b>Łącznie</b>	<b>749</b>	<b>316,5</b>



2016: 821 lokali (365,4 mln PLN)  
 2017: 815 lokali (313,0 mln PLN)  
 2018: 773 lokali (329,4 mln PLN)  
 2019: 761 lokali (331,2 mln PLN)  
 2020: 426 lokali (196,0 mln PLN)

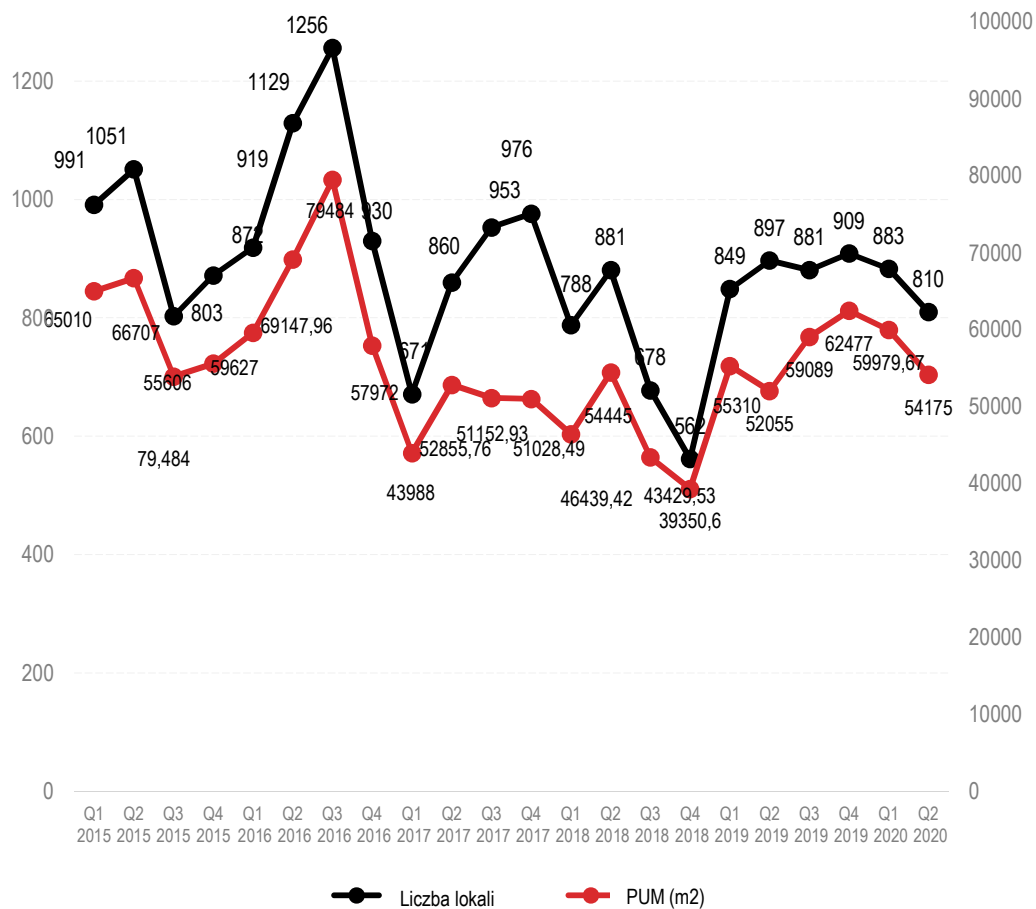
● Liczba lokali      ● Wartość zawartych umów (mln PLN)

- Łączna liczba lokali sprzedanych w 2Q 2020 wyniosła 149, w porównaniu do 171 lokali sprzedanych w 2Q 2019 (-13%).
- Najlepiej sprzedającymi się projektami były: Ursus Centralny i Miasto Moje w Warszawie, Panoramika w Szczecinie i Grunwald<sup>2</sup> w Poznaniu.
- Średnia cena mieszkań sprzedanych w 1H 2020 r. wyniosła 460,4 tys. PLN i była nieco wyższa niż średnia cena lokali sprzedanych w 2019 (435 tys. PLN).

## 426 LOKALI SPRZEDANYCH W 1H 2020

Projekty ukończone	1Q 2020	2Q 2020	1H2020
City Link III	4	2	6
Miasto Marina	5	8	13
Panoramika IV	4	8	12
Miasto Moje I & II	1	2	3
Młody Grunwald	-	1	1
Grunwald2	17	11	28
<b>Projekty ukończone łącznie</b>	<b>31</b>	<b>32</b>	<b>63</b>
Projekty w budowie	1Q 2020	2Q 2020	1H2020
Miasto Moje III	31	8	39
Ursus Centralny Ia	15	10	25
Ursus Centralny IIa	84	42	126
Panoramika V	29	10	39
Miasto Moje IV	33	7	40
Vitalia III	12	3	15
Wilanów Tulip	16	12	28
Nova Królikarnia 3a	13	-	13
Nova Królikarnia 3b	2	-	2
Viva Jagodno I	7	14	21
Nowe Warzymice I	4	6	10
Nova Królikarnia 3c	-	5	5
<b>Projekty w budowie łącznie</b>	<b>246</b>	<b>117</b>	<b>363</b>

## LOKALE W OFERCIE SPRZEDAŻY



- W 1H 2020 Spółka wprowadziła do sprzedaży **251 lokali** w projekcie **Ursus Centralny IIa** i **76 lokali** w projekcie **Panoramika VI**.







### LOKALE W OFERCIE (ŁĄCZNIE 810)

Projekty ukończone		Projekty w budowie	
Marina Miasto	12	Wilanów Tulip	102
City link III	12	Viva Jagodno I	92
Panoramika IV	5	Miasto Moje III	34
Młody Grunwald	11	Miasto Moje IV	103
Miasto Moje I & II	4	Panoramika V	23
Pozostałe (starsze) projekty	14	Nowe Warzymice I	44
Grunwald2	45	Vitalia III	34
Nova Królikarnia 1a - 1e	2	Ursus Centralny Ia	15
Nova Królikarnia 2a & 2b	1	Ursus Centralny IIa	125
		Nova Królikarnia 2c	13
		Nova Królikarnia 3b	7
		Nova Królikarnia 3a	18
		Nova Królikarnia 3c	18
		Panoramika VI	76
<b>Łącznie</b>	<b>106</b>	<b>Łącznie</b>	<b>704</b>

III.

**ZWIĘZŁE PODSUMOWANIE OSIĄGNIĘĆ  
SPÓŁKI W 1H 2020 ORAZ PERSPEKTYWY  
NA POZOSTAŁĄ CZĘŚĆ ROK**

**DOKONANIA SPÓŁKI W 1H 2020**

	1H 2020	1H 2019	FY 2019
Sprzedaż	 <b>426</b> lokali (196,0 mln PLN)	<b>345</b> lokali (148,0 mln PLN)	<b>761</b> lokali (331,2 mln PLN)
Przekazania *	 <b>602</b> lokali (254,5 mln PLN)	<b>434</b> lokali (202,9 mln PLN)	<b>658</b> lokali (313,3 mln PLN)
Projekty rozpoczęte	 <b>327</b> lokali	<b>680</b> lokali	<b>1,108</b> lokali
Projekty ukończone	 <b>268</b> lokali	<b>644</b> lokali	<b>1,123</b> lokali
Zysk netto	 <b>40,6</b> mln PLN	<b>12,2</b> mln PLN	<b>17,4</b> mln PLN
Dług netto/kap. własne **	 <b>22,5%</b>	<b>30,2%</b>	<b>24%</b>

\* Uwzględniając 2 lokale (1,7 mln PLN) w projektach City Link I i II (udział Spółki: 50%); (2Q 2020: 143 lokale, 59,95 mln PLN), (2019: 191 lokale, 87,2 mln PLN)

\*\* Z uwzględnieniem gotówki na rachunkach escrow



### DOKONANIA SPÓŁKI W 1H 2020:

- Sprzedaż 426 lokali
- Oddanie do użytkowania 602 lokali
- Rozpoczęcie sprzedaży 251 lokali w projekcie Ursus Centralny IIa o łącznej powierzchni 13,5 tys. mkw i 76 lokali o łącznej powierzchni 3,6 tys. mkw. w projekcie Panoramika VI.
- Ukończenie projektu Grunwald2 obejmującego 268 lokali o łącznej powierzchni 14,4 tys. mkw
- Finansowanie – umowa kredytu na sfinansowanie projektu Nova Królikarnia 2c o wartości of 20.7 mln PLN
- Buyback – zakończenie programu skupu akcji własnych 24 stycznia 2020. Na dzień 30 czerwca 2020 Spółka posiadała 734,522 akcji własnych (0.45% wszystkich akcji)
- Opcja zakupu:
  - Druga opcja call – płatność w wysokości 5 mln PLN i 22 mln PLN zgodnie z harmonogramem.
  - Trzecia (i ostatnia) opcja call o wartości 9.9 mln PLN (opłacona w kwietniu 2020) związana z 1 podetapem projektu Nova Królikarnia o łącznej powierzchni 3,3 tys. mkw.
- Zakup gruntu w Poznaniu – ostateczna umowa zawarta 28 kwietnia 2020, na kwotę 3.0 mln PLN, obejmująca 80 lokali o łącznej powierzchni 3,4 tys. mkw..
- Ursus Centralny IIa – zawarcie umowy na generalne wykonawstwo z Karmar S.A. na kwotę 60,25 mln PLN z opcją odroczenia płatności do 12 mln PLN.

### OSTATNIE WYDARZENIA (PO 30 CZERWCA 2020) OBEJMUJĄ:

- **Buyback** – Zgoda Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy udzielona Zarządowi na przeprowadzenie skupu akcji własnych wygasła 24 stycznia 2020. W związku z wolą kontynuacji skupu Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy 30 czerwca 2020 zatwierdziło skup akcji własnych. W okresie od 1 stycznia 2020 r. do 24 stycznia 2020 r. Spółka nabyła 59 622 akcje własne za łączną kwotę 50,2 tys. PLN. Na dzień 30 czerwca 2020 roku Spółka posiadała 734.522 akcji własnych, co stanowiło 0,45% ogółu akcji wyemitowanych przez Spółkę. Od 8 do 24 Lipca 2020 Spółka nabyła 126 236 akcji własnych za łączną kwotę 151,1 tys. PLN
- **Dywidenda** – Decyzją Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółka wypłaci dywidendę (zgodnie polityką dywidendową) w wysokości 0.06 PLN/akcja, tj. w łącznej wysokości 9,84 mln PLN. Dniem ustalenia prawa do dywidendy był 5 sierpnia 2020 a dzień wypłaty będzie 24 sierpnia 2020
- **Polityka Wynagrodzeń** – Przyjęcie Polityki wynagrodzeń dla członków Zarządu i Rady Nadzorczej Ronson Development SE.
- **Panoramika V** – pozwolenie na użytkowanie otrzymane 30 lipca 2020
- **Panoramika VI** – pozwolenie na budowę otrzymane 6 lipca 2020

### WPŁYW EPIDEMII COVID-19 NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI

- PობардзодобрыхwynikachodnotowanychwIkwartale2020r.,Spółkazaobserwowaławkwietniuistotnyspadeknozawieranychumówsprzedażywporównaniu zpoprze dniimiesiącamibieżącegorokuorazwporównaniu zkwietniem2019r.,naskutekepidemiiCOVID-19. Jednak w maju i czerwcu 2020 roku sprzedaż Spółki znacznie wzrosła, co przełożyło się na faktyczną sprzedaż w I półroczu 2020 roku (426 sztuk) wyższą niż w I półroczu 2019 roku (345 sztuk).
- W tym okresie, aby być dostępnym dla naszych klientów i potencjalnych klientów, Spółka wdrożyła alternatywne procedury marketingowe, w których siły sprzedażowe dostępne były za pośrednictwem kanałów online i internetu, aby móc prezentować realizowane projekty. To innowacyjne narzędzie marketingowe umożliwia firmie budowanie bazy klientów i utrzymywanie z nimi dobrego kontaktu oraz podpisywanie nowych umów sprzedaży.
- Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje postępy na placach budowy. Dotychczas wszystkie projekty realizowane są zgodnie z harmonogramem.
- Grupa przygotowuje się również do uruchomienia nowych inwestycji, przy czym ostateczne terminy rozpoczęcia budowy i sprzedaży nowych etapów są dostosowywane do aktualnych warunków rynkowych. Zarząd nie przewiduje opóźnień w dostarczaniu lokali do klientów w projektach już zakończonych oraz planowanych do zakończenia w tym roku.

### PLANY SPÓŁKI NA 2020 ROK OBEJMUJĄ

- **Rozpoczęcie budowy ponad 331 lokal**
- **Zakończenie budowy łącznie ponad 433 lokali**

## KOLEJNE ETAPY REALIZOWANYCH PROJEKTÓW



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



- Ursus Centralny Ib, 97 lokali

**ŁĄCZNIE:  
3 NOWE ETAPY  
OBEJMUJĄCE 331 LOKALI**

# SESJA Q&A

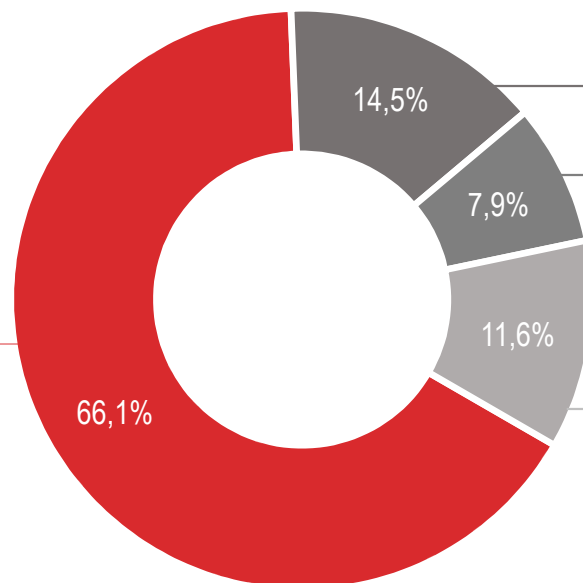
# ZAŁĄCZNIKI





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

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



NATIONALE NEDERLANDEN OFE\*\*

METLIFE OFE\*\*

POZOSTALI (W TYM AVIVA OFE)  
I AKCJE WŁASNE (0.45%)

\* Pośrednio poprzez ITR Dori BV

\*\* Na podstawie publicznie dostępnych informacji

**DZIĘKUJEMY**