

PREZENTACJA WYNIKÓW ZA TRZY KWARTAŁY 2020 R.

10 LISTOPADA 2020 R.

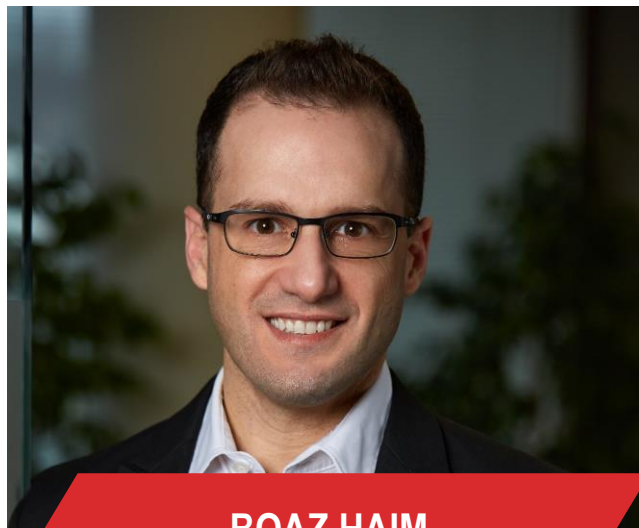
Niniejsza prezentacja nie stanowi ani nie wchodzi w skład oferty lub zaproszenia lub zachęty do zbycia lub emisji lub zaproszenia do składania ofert zakupu lub subskrypcji jakichkolwiek papierów wartościowych Ronson Development SE („Spółki”); niniejsza prezentacja ani jakakolwiek jej część ani fakt jej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

**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:

7 projektów
w trakcie realizacji

oraz

8 ukończonych
projektów
w sprzedaży

14 kolejnych inwestycji
w przygotowaniu

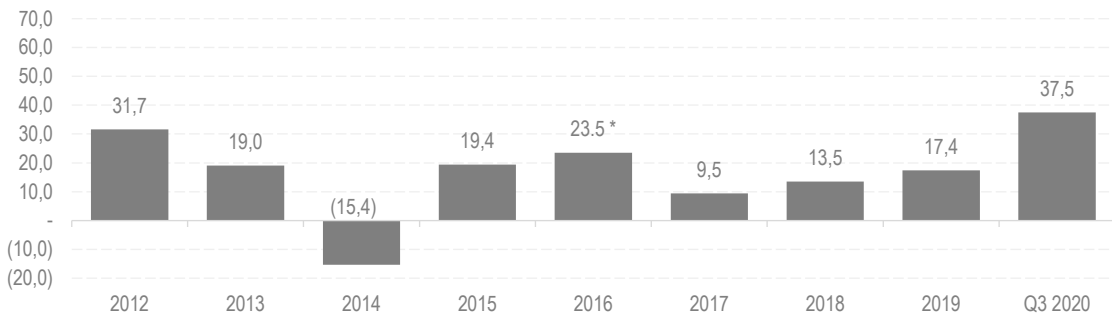
obejmujących około 3 724 lokali

(na koniec września 2020 r. oferta
Spółki obejmowała 841 lokali)

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

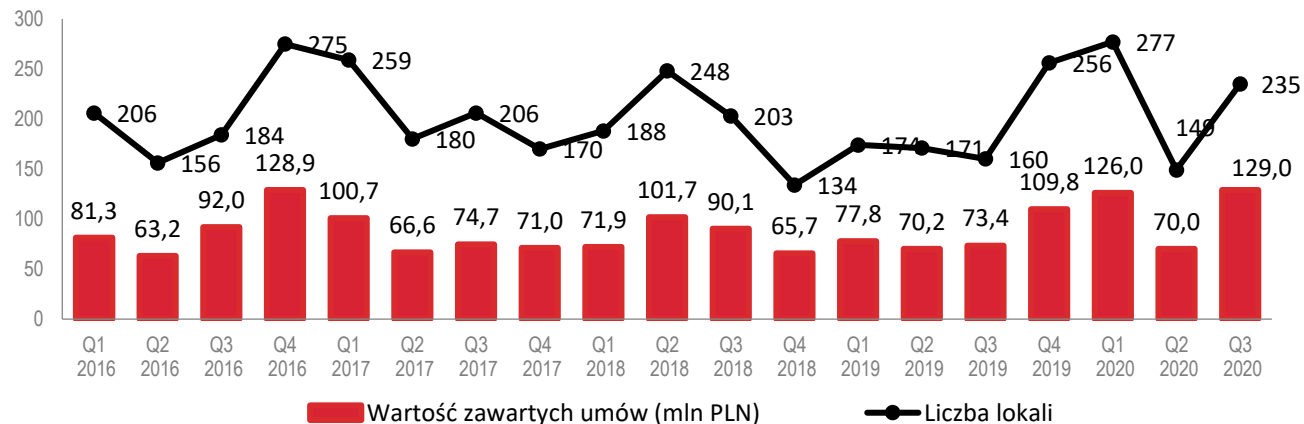


WYNIK NETTO (MLN PLN)



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

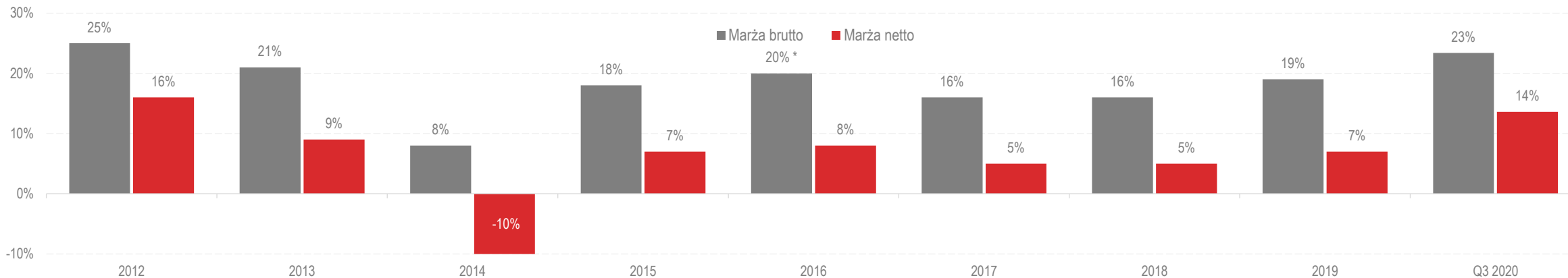
661 LOKALI SPRZEDANYCH W I-III KW. 2020



■ Wartość zawartych umów (mln PLN)

● Liczba lokali

MARŻE (%)



* Z wyłączeniem sprzedaży projektu Nova Królikarnia

PROJEKTY W REALIZACJI, KTÓRE MOGĄ MIEĆ WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE W LATACH 2020–2022

Nazwa projektu	Miasto	Termin rozpoczęcia	Termin zakończenia	Powierzchnia	Lokale sprzedane	Lokale na sprzedaż	Łączna liczba lokali	
Planowane ukończenie w 2020 r.								
1	Miasto Moje III	Warszawa	2019 Q1	2020 Q4	10 200	172	24	196
2	Vitalia III	Wrocław	2019 Q2	2020 Q4	6 800	61	20	81
Razem 2020					17 000	233	44	277
Planowane ukończenie w 2021 r.								
1	Ursus Centralny Ia	Warszawa	2019 Q2	2021 Q1	7 600	136	2	138
2	Nova Królikarnia 3b	Warszawa	2019 Q3	2020 Q1	9 600	18	5	23
3	Wilanow Tulip (under JV – 50%)	Warszawa	2019 Q1	2021 Q1	3 200	68	82	150
4	Nova Królikarnia 3a	Warszawa	2019 Q4	2021 Q1	2 300	20	11	31
5	Viva Jagodno I	Wrocław	2019 Q3	2021 Q2	6 200	47	74	121
6	Nowe Warzymice I	Szczecin	2019 Q4	2021 Q2	3 200	18	36	54
7	Nova Królikarnia 3c	Warszawa	2019 Q4	2021 Q2	2 300	15	8	23
8	Miasto Moje IV	Warszawa	2019 Q4	2021 Q3	8 900	96	80	176
9	Ursus Centralny IIa	Warszawa	2020 Q1	2021 Q4	13 500	160	91	251
10	Panoramika VI	Szczecin	2020 Q2	2021 Q4	3 600	14	62	76
Razem 2021					60 400	592	451	1,043
Planowane ukończenie w 2022 r.								
1	Ursus Centralny Ib	Warszawa	2020 Q4	2022 Q3	5 700	17	80	97
2	Miasto Moje V	Warszawa	2020 Q4	2022 Q4	8 600	4	166	170
Razem 2022					14 300	21	246	267
Łącznie					91 700	846	741	1,587

1 587 LOKALE W BUDOWIE O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 91 700 M², W TYM 1 255 LOKALI W WARSZAWIE



MIASTO MOJE III

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



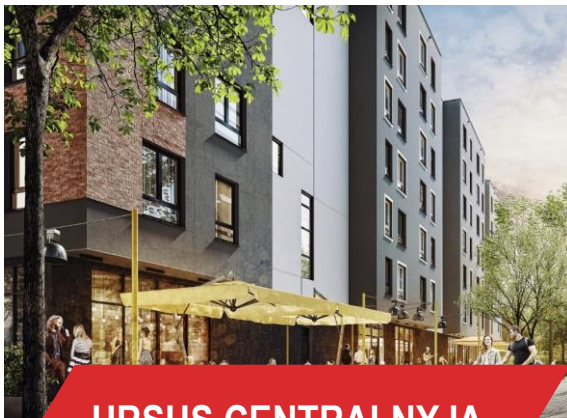
MIASTO MOJE IV

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



MIASTO MOJE V

- Rozpoczęcie: 3Q 2020
- Planowane zakończenie: 4Q 2022
- 170 mieszkań; PUM: 8,600 m²
- Lokalizacja: Warszaw, Białoleka

1 587 LOKALE W BUDOWIE O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 91 700 M², W TYM 1 255 LOKALI W WARSZAWIE**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

**URSUS CENTRALNY IB**

- Rozpoczęcie: 3Q 2020
- Planowane zakończenie: 3Q 2022
- 90 mieszkań i 7 lokali komercyjnych;
PUM 5,700 m²
- Lokalizacja: Warsaw, Ursus

1 587 LOKALE W BUDOWIE O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 91 700 M², W TYM 1 255 LOKALI W WARSZAWIE



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 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%

1 587 LOKALE W BUDOWIE O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 91 700 M², W TYM 332 LOKALI WE WROCŁAWIU I SZCZECINIE



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

1 587 LOKALE W BUDOWIE O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 91 700 M², W TYM 332 LOKALI WE WROCŁAWIU I SZCZECINIE



PANORAMIKA VI

- Rozpoczęcie: 2Q 2020
- Planowane zakończenie: 4Q 2021
- 76 mieszkań; PUM: 3 600 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

UKOŃCZONE PROJEKTY POZOSTAJĄCE W OFERCIE SPRZEDAŻY

NA KONIEC WRZEŚNIA 2020 R. OFERTA SPÓŁKI OBEJMOWAŁA 100 GOTOWYCH LOKALI O POWIERZCHNI 9 150 M² W 7 PROJEKTACH



MIASTO MOJE I & II

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



MIASTO MARINA

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



**NOVA KRÓLIKARNIA
2C**

- 6 lokale w ofercie
- Łącznie 18 mieszkań
- Lokalizacja: Warszawa, Mokotów



GRUNWALD²

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



MŁODY GRUNWALD

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



PANORAMIKA IV-V

- 20 lokali w ofercie
- Łącznie: 225 apartments
- Lokalizacja: Szczecin, ul. Duńska



CITY LINK III

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

Ponadto oferta spółki zawiera 14 ukończonych lokali w następujących projektach: Verdis(8), Sakura (2), Espresso (1), Vitalia I - II (1), Panoramika (1) and Moko (1).

OBECNOŚĆ 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 m²
(w 97% powierzchnia wynajęta)

Bank ziemi:	Lokale:	PUM (m ²)/(%)
Warszawa	2,615	160,552/(67%)
Poznań	298	19,306/(8%)
Wrocław	286	15,633/(7%)
Szczecin	659	43,051/(18%)
Suma	3,858	238,542

BANK ZIEMI RONSON

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali		PUM (m ²)
Miasto Moje - etapy w przygotowaniu	Warszawa	617		30 809
Ursus Centralny - etapy w przygotowaniu	Warszawa	1,053		58 369
Nova Królikarnia 3d, 4a - 4c, 6	Warszawa	56		14 430
Viva Jagodno	Wrocław	286		15 633
Nowe Warzymice	Szczecin	434		25 051
Suma częściowa – pozostałe etapy projektów obecnie realizowanych/w sprzedaży		2 446	63%	144 292
Naturalis	Warszawa	345		20 598
Chilli	Poznań	176		12 326
Suma częściowa – pozostałe etapy projektów zrealizowanych		521	14%	32 924
Falenty	Warszawa	266		21 146
Renaissance	Warszawa	278		15 200
Bełchatowska 28	Poznań	50		3 684
Vivaldi	Szczecin	225		18 000
Mała Grunwaldzka	Poznań	72		3 296
Suma częściowa – projekty w przygotowaniu		891	23%	61 326
Łącznie na dzień 30.09.2020		3 858	100%	238 542

II.

WYNIKI FINANSOWE

ZA OKRES DZIEWIĘCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30.09.2020

	1-9/2020	1-9/2019	zmiana r/r	1-12/2019
Przychody z projektów mieszkaniowych i usług	321.9	172.5	87%	226.1
Przychody ze sprzedaży gruntów	-	6.5	n.a	6.5
Przychody łącznie	321.9	179.0	80%	232.6
Koszty sprzedaży projektów mieszkaniowych	-246.6	-142.1	74%	-182.0
Koszty sprzedaży gruntów	-	-6.3	n.a	-6.3
Zysk brutto na sprzedaży	75.3	30.6	146%	44.3
Zmiana w wycenie nieruchomości inwestycyjnych	-	-	n.a	0.8
Koszty sprzedaży i marketingu	-5.0	-4.0	25%	-5.8
Koszty ogólnego zarządu	-16.7	-14.0	19%	-20.2
Udział w zysku / (stracie) w ramach joint venture	-0.5	9.0	-106%	9.1
Pozostałe przychody / (koszty) operacyjne netto	-1.3	-1.5	-13%	-2.0
Zysk / (strata) z działalności operacyjnej	51.8	20.1	158%	26.2
Wynik operacji finansowych netto	-3.3	-3.2	3%	-4.1
Zysk / (strata) przed opodatkowaniem	48.5	16.9	187%	22.1
Podatek dochodowy	-11.0	-3.7	197%	-4.7
Zysk / (strata) netto	37.5	13.2	184%	17.4
Zysk / (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	37.5	13.2	184%	17.4
Marża brutto na projektach mieszkaniowych	23.2%	17.6%	n.a.	19.5%
Marża brutto	23.4%	17.1%	n.a.	19.0%
Marża netto	11.7%	7.4%	n.a.	7.5%

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT KOMENTARZ DO I-III. KW 2020 W UJĘCIU R/R

- **Wzrost przychodów o 87%** - wzrost o **149,4 mln PLN**, głównie za sprawą większej o **448** liczbie przekazanych mieszkań klientom **z projektów w 100% należących do Spółki**.
- **Koszt sprzedaży wzrósł o 74%** - zwiększenie o **104,5 mln PLN**, głównie z powodu zwiększonej o **448** liczbie przekazanych mieszkań **z projektów w 100% należących do Spółki**.
- **Zysk brutto ze sprzedaży wzrósł o 146%** - zwiększenie pozycji o 44,7 m. PLN kontrybucja **City link III** do zysku brutto na poziomie **76%** (Uzyskana marża na projekcie: **56,9 mln PLN**).
- **Marża brutto na sprzedaży projektów mieszkaniowych** w trzech kwartałach 2020 wyniosła **23.2%** w porównaniu do **17.6%** osiągniętej w trzech kwartałach 2019. **City link III z marżą brutto 38.5%** okazał się projektem z największym wpływem na marżę w trzech kwartałach 2020.
- **Koszty ogólnego zarządu zwiększyły się o 2.7 mln PLN (25%)** z 14.0 mln PLN w I-III kw. 2019 do 16.7 mln PLN w I-III kw. 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 1.9 mln PLN, co wynika przede wszystkim ze **spadku zadłużenia bankowego i z tytułu obligacji** z 194.4 mln PLN na dzień 30.09.2019 do 160.5 mln PLN na dzień 30.09.2020 oraz z niższych stóp procentowych w I-III kw. 2020 w porównaniu do poziomu z I-III kw. 2019.

PRZEKAZANIA LOKALI / PRZYCHODY / MARŻA BRUTTO

Projekt	Lokalizacja	1Q2020		2Q2020		3Q2020		Przychody		Marża brutto / Zysk brutto	
		Lokale	mln zł	Lokale	mln zł	Lokale	mln zł	Lokale	mln zł	%	mln zł
City Link III	Warszawa	234	114.5	46	29.2	6	4.1	286	147.9	38.5%	56.9
Panoramika IV	Szczecin	84	22.5	7	2.5	6	2.6	97	27.6	0.9%	0.2
Panoramika V	Szczecin	0	0.0	0	0.0	63	17.3	63	17.3	2.3%	0.4
Miasto Marina	Wrocław	59	21.1	43	15.3	17	7.2	119	43.6	0.0%	0.0
Miasto Moje I & II	Warszawa	1	0.5	0	0.0	2	0.9	3	1.4	23.8%	0.3
Nova Królikarnia 1a - 1e	Warszawa	3	3.3	0	0.0	0	0.0	3	3.3	15.9%	0.5
Nova Królikarnia 2a & 2b	Warszawa	3	4.1	0	0.0	0	0.0	3	4.1	9.8%	0.4
Grunwald2	Poznań	0	0.0	119	38.1	101	35.4	220	73.5	23.1%	17.0
Other		1	1.3	0	0.0	2	1.8	3	3.2	n.a.	0.2
Łącznie bez JV		385	167.4	215	85.4	197	69.2	797	321.9	23.2%	76.1
Odpis aktualizacyjny											-0.7
Wynik		385	167.4	215	85.4	197	69.2	797	321.9	23.2%	75.4
City Link I & II	Warszawa	2	1.7	0	0.2	0	0.1	2	2.0	27.7%	0.6
Łącznie z JV		387	169.1	215	85.6	197	69.3	799	324.0	23.3%	75.9

- **Przekazania** – w I-III kw. 2020 przekazaliśmy **799 lokale** (w tym 2 z projektów City Link I & II);
- Większość przychodów w raportowanym okresie pochodziła z projektów ukończonych w ostatnim kwartale 2019: **City Link III - udział 46%, Grunwald 2 - udział 23%, Marina Miasto – udział 14% i Panoramika IV – udział 9%**.
- **Najbardziej rentowny projekt** - City Link III w którym spółka oddała 286 lokali. Projekt zakończony marżą brutto niemal **39% z 76%** udziałem w łącznym zysku brutto w I-III kw. 2020.
- **Średnia cena mieszkania** - średnia cena lokalu odebranego w I-III kw. 2020 wyniosła **404 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 września 2020

DŁUG NETTO/KAPITAŁ WŁASNY: 28.7%

DŁUG NETTO/KAPITAŁ WŁASNY: 21.4%
(wyliczany zgodnie z warunkami emisji obligacji)

BILANS (MLN PLN)

	Na dzień 30.09.2020	Na dzień 31.12.2019	Zmiana
Zapasy	695.4	762.4	-67.0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	52.0	95.6	-43.6
Pozostałe aktywa	91.5	85.2	6.3
Aktywa razem	839.0	943.2	-104.2
Kradyty i pożyczki	153.4	200.9	-47.5
Otrzymane zaliczki	188.2	255.0	-66.8
Zobowiązania oprocentowane	7.1	2.3	4.8
Pozostałe zobowiązania	97.7	110.4	-12.7
Zobowiązania z tytułu leasingu dotyczące wieczystego użytkowania gruntów	14.8	24.1	-9.3
Zobowiązania razem	461.2	592.7	-131.5
Kapitał własny	377.8	350.5	27.3
Dług netto	108.5	107.6	0.9
Dług netto / Kapitał własny	28.7%	30.7%	n.a.
Dług netto (uwzględniający gotówkę z zaliczek) / Kapitał własny	21.4%	24.4%	n.a.
Dług netto / Aktywa razem	12.9%	11.4%	n.a.
Aktywa netto na akcję (PLN)	2.30	2.14	n.a.

RACHUNEK PRZEPIŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Za okres 9 miesięcy
zakończony 30 września

2020 2019

PLN (tys)

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	19 868	49 109
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 160)	(3 202)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(62 254)	63 191

- **Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej** miały wartość dodatnią i wyniosły **19.9 mln PLN**, na co złożyły się głównie zaliczki od klientów z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych w kwocie **254.3 mln PLN** częściowo pomniejszone o płatności dot. bezpośrednich kosztów związanych z realizacją bieżących projektów w kwocie **179.5 mln PLN**, pozyskanie projektu Nova Królikarnia **36.9 mln PLN**, płatności za grunty (NK and Poznań) w kwocie **3.0 mln PLN** i zaliczka w kwocie **2.7 mln PLN** za grunt w Warszawie.
- **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 (**62.3 mln PLN**): na co złożyły się głównie: spłata netto obligacji w kwocie **35.0 mln PLN** oraz spłata netto kredytów w kwocie **13.1 mln PLN**.

PROJEKTY UKOŃCZONE

Obejmują **182 lokale**, w tym 82 lokali sprzedanych.

PROJEKTY W REALIZACJI

14 projektów/etapów w budowie i/lub w sprzedaży 1,587 lokali, z czego 864 zostały już sprzedane:

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

ATRAKCYJNY BANK ZIEMI (3 858 LOKALE, 238,542 M² PUM)

Wg miast:

Warszawa	2,615 lokale;	160,552 PUM
Poznań	298 lokali;	19,306 PUM
Wrocław	286 lokali;	15,633 PUM
Szczecin	659 lokali;	43,051 PUM

Wg wartości księgowej na 1m² PUM:

Poniżej	PLN 1,000	199,282 PUM (84%)
Pomiędzy	PLN 1,000–2,000	21,146 PUM (9%)
Ponad	PLN 2,000	18,114 PUM (8%)

Rozbicie szczegółowe	Lokale	mln PLN
Wyroby gotowe	182	117.5
Projekty w realizacji	1 587	294.3
Bank ziemi *	3 858	269.1
Prawo użytkowania wieczystego gruntów **	-	14.5
Łącznie	5 627	695.4

* 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 47.5 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 ZAKOŃCZONE KTÓRE MOGĄ WPŁYNAĆ NA RZIS W POZOSTAŁYM OKRESIE 2020

- Na koniec września 2020, w zakończonych projektach znajdowały się 182 lokale, z czego **100 to lokale sprzedane** a 82 pozostawało w ofercie sprzedaży. Łączna wartość zakontraktowanych lokali wynosiła **60.2 mln PLN**. Oczekuje się, że większość tych lokali zostanie przekazana klientom w **4Q 2020**.

Nazwa projektu	Podpisane umowy		Liczba lokali na sprzedaż	Łączna liczba lokali
	(mln PLN)	Liczba lokali		
City Link III	4.6	6	10	16
Grunwald2	7.8	18	30	48
Miasto Marina	2.5	5	6	11
Panoramika IV	1.2	3	2	5
Panoramika V	10.8	34	18	52
Nova Królikarnia 2b	2.1	2	0	2
Miasto Moje I	0.0	0	3	3
Nova Królikarnia 1b	0.0	0	0	0
Nova Królikarnia 1d	0.9	1	1	2
Nova Królikarnia 2c	29.8	12	6	18
Pozostałe	0.5	1	24	25
Razem	60.2	82	100	182

	PLN m	OBLIGACJE						
		Seria	Nazwa na Catalyst	Wartość nominalna (PLN)	Oprocentowanie nominalne	Wyplata odsetek	Emisja	Zapadalność
Obligacje	153.4	R*	RON 0521	50,000,000	WIBOR 6M + 2,85%	Półrocznie	2017-05-24	2021-05-24
Kredyty bankowe	0.0	S		20,000,000	WIBOR 6M + 3,40%	Półrocznie	2017-06-19	2021-06-19
Inne zobowiązania oprocentowane*	7.1	T	RON 0522	50,000,000	WIBOR 6M + 3,50%	Półrocznie	2018-05-07	2022-05-09
Łącznie	160.5	U*	RON 0123	32,317,000	WIBOR 6M + 3,50%	Półrocznie	2019-01-31	2023-01-31**
		Łącznie		152,317,000				

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 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

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

Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 30.09.2020 wyniosły 153.4 mln PLN (31.12.2019: 188.0 mln PLN) na co składała się wartość nominalna wyemitowanych obligacji w wysokości 152.3 mln PLN plus naliczone odsetki w wysokości 1.9 mln PLN minus koszty jednorazowe bezpośrednio związane z emisją obligacji, które są metodą efektywnej stopy procentowej (0.8 mln PLN).

	PLN m
Obligacje	153.4
Kredyty bankowe	0.0
Inne zobowiązania oprocentowane*	7.1
Łącznie	160.5

KREDYTY BANKOWE

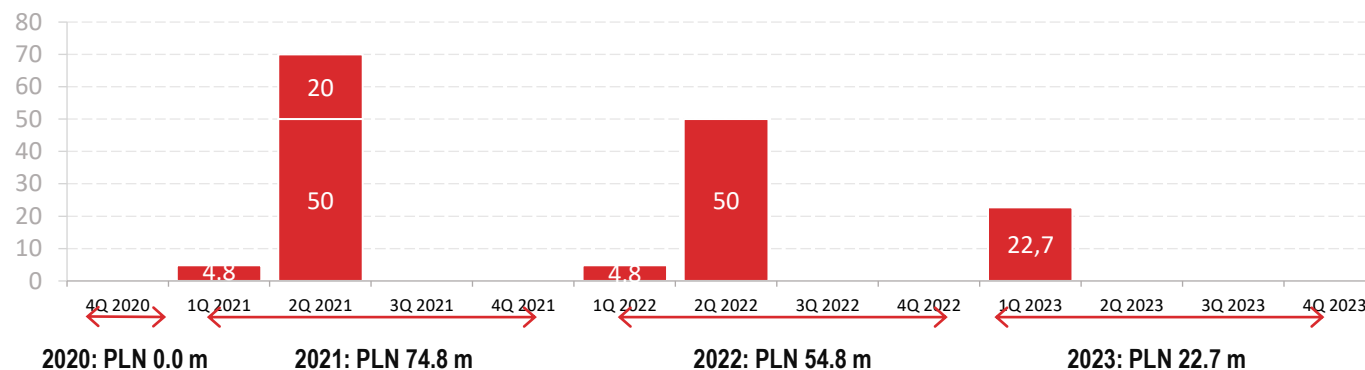
Terminy zapadalności kredytów dopasowane do cyklu budowlanego projektów

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

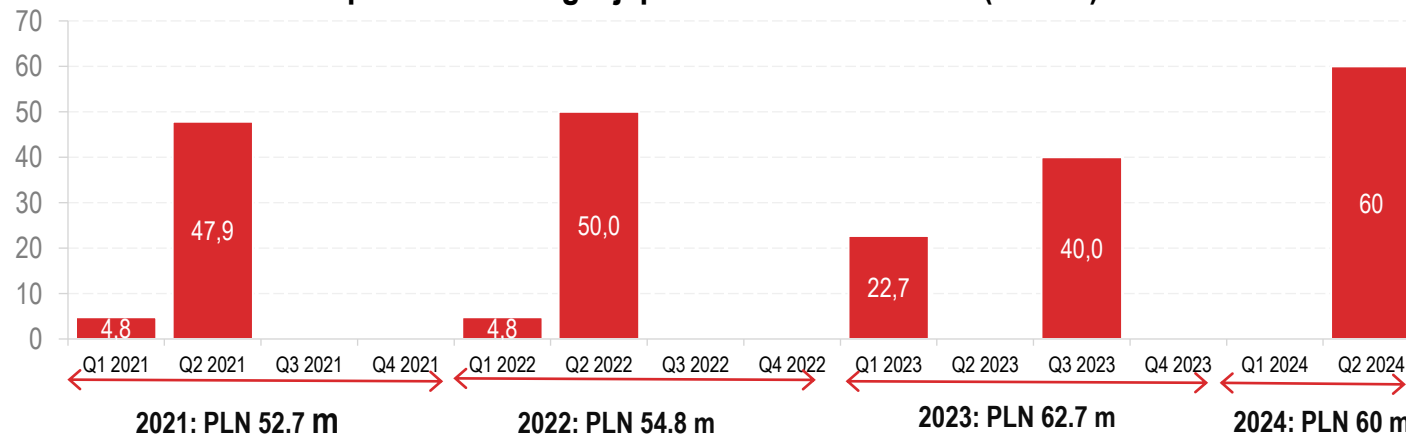
W dniu 29 lipca 2020, Spółka wykupiła 15,000 obligacji serii Q o wartości nominalnej 15 mln PLN. Po dokonany wykupie liczba wyemitowanych obligacji serii Q wynosi 0.

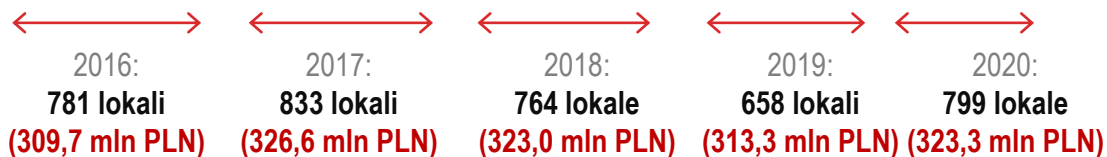
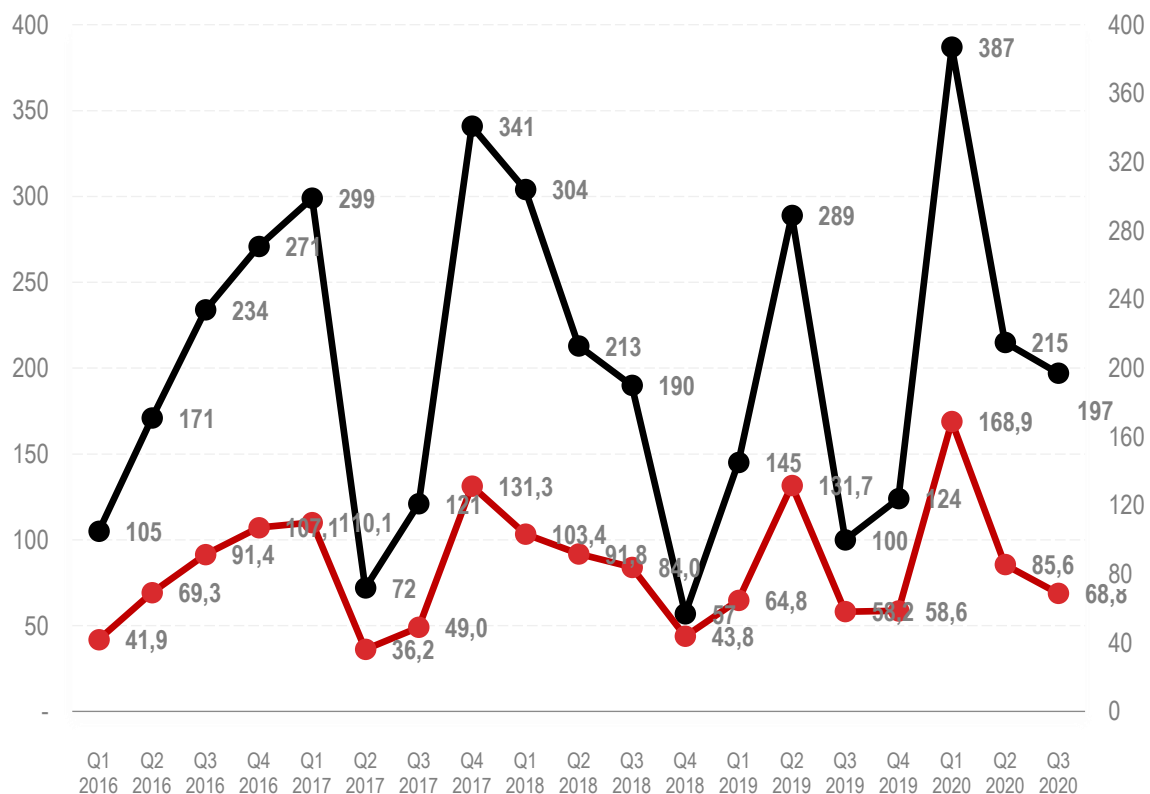
* W ramach umowy na realizację projektu Ursus Centralny Ia podpisanej w czerwcu 2019 r. Spółka uzgodniła z Generalnym Wykonawcą, że część należnych płatności z każdej faktury będzie opóźniona do kwoty 12 mln zł maksymalnie przez 15 miesięcy. Opóźniona płatność będzie oprocentowana według stałej stopy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

ZAPADALNOŚĆ OBLIGACJI (MLN PLN M / KWARTALNIE)



Zapadalność obligacji po 2 Października 2020 (PLN m)



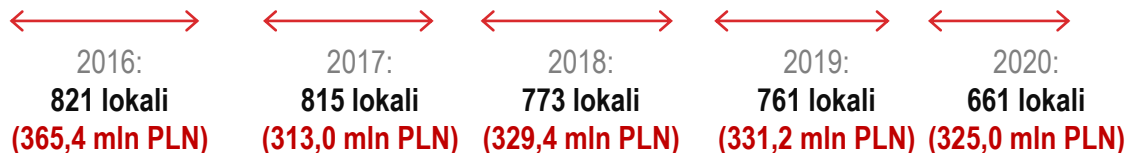
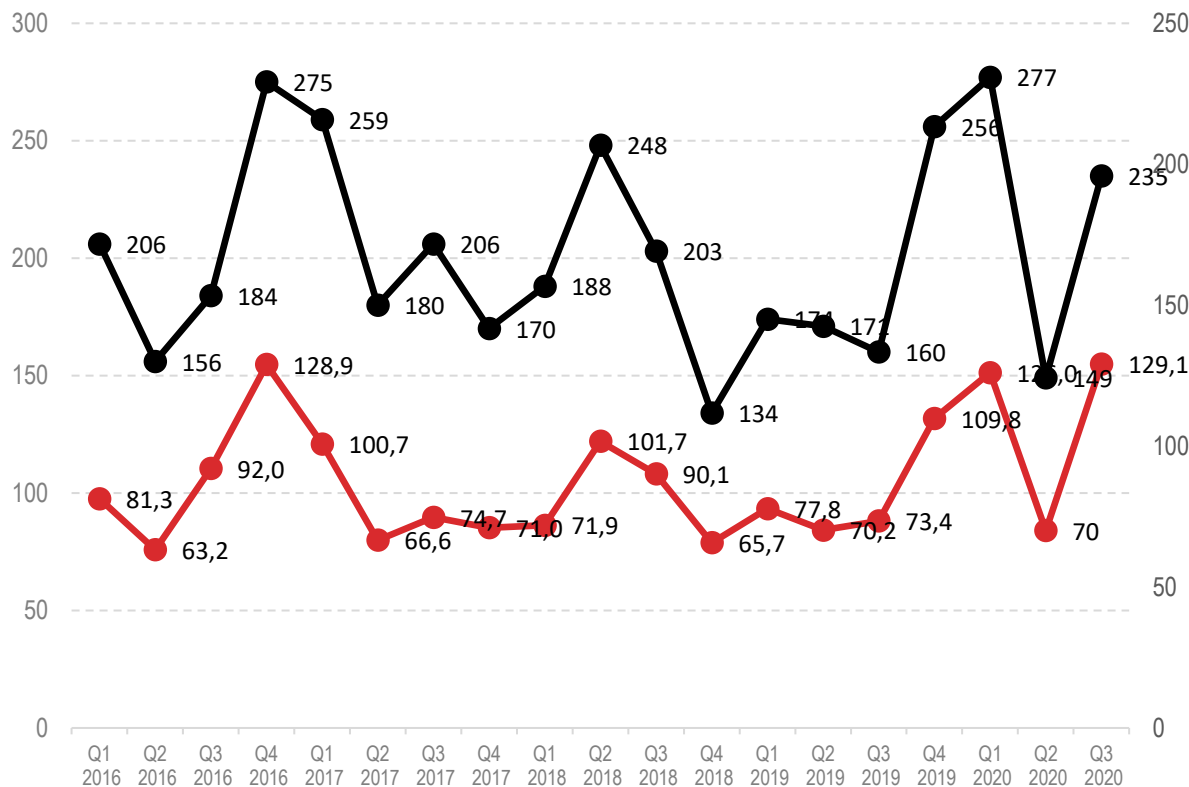


● Liczba lokali ● mln PLN

- Łączna liczba lokali przekazanych w III kw. 2020 wyniosła **197 (68,8 mln PLN)**.
- Większość przychodów Spółki w III kw. 2020 pochodziła z projektu **Grunwald2 (51%), Panoramika V (25%) i Miasto Marina (10%)**.
- Projekt **City Link III** z marżą brutto na poziomie **38,5%** odpowiadał za **75%** łącznego zysku brutto w I-III kw. 2020.

LOKALE SPRZEDANE, ALE NIE PRZEKAZANE (ŁĄCZNIE 928 LOKALI I 435,2 MLN PLN)

Projekty ukończone	Lokale	mIn PLN	Projekty w budowie	Lokale	mIn PLN
City Link III	6	4.6	Miasto Moje III	172	58.4
Grunwald2	18	7.8	Ursus Centralny IIa	160	65.1
Miasto Marina	5	2.5	Ursus Centralny Ia	136	56.2
Panoramika IV	3	1.2	Miasto Moje IV	96	29.8
Panoramika V	34	10.8	Vitalia III	61	32.6
Nova Królikarnia 2b	2	2.1	Viva Jagodno I	47	16.5
Nova Królikarnia 1d	1	0.9	Nova Królikarnia 3a	20	23.3
Nova Królikarnia 2c	12	29.8	Nova Królikarnia 3b	18	19.8
Pozostałe (starsze) projekty	1	2.1	Nova Królikarnia 3c	15	17.5
City Link I & II (JV)		3.9	Nowe Warzymice I	18	5.7
			Panoramika VI	14	4.0
			Ursus Centralny Ib	17	7.0
			Miasto Moje V	4	0.9
			Wilanów Tulip	68	36.6
Łącznie	82	61.8	Łącznie	846	373.4

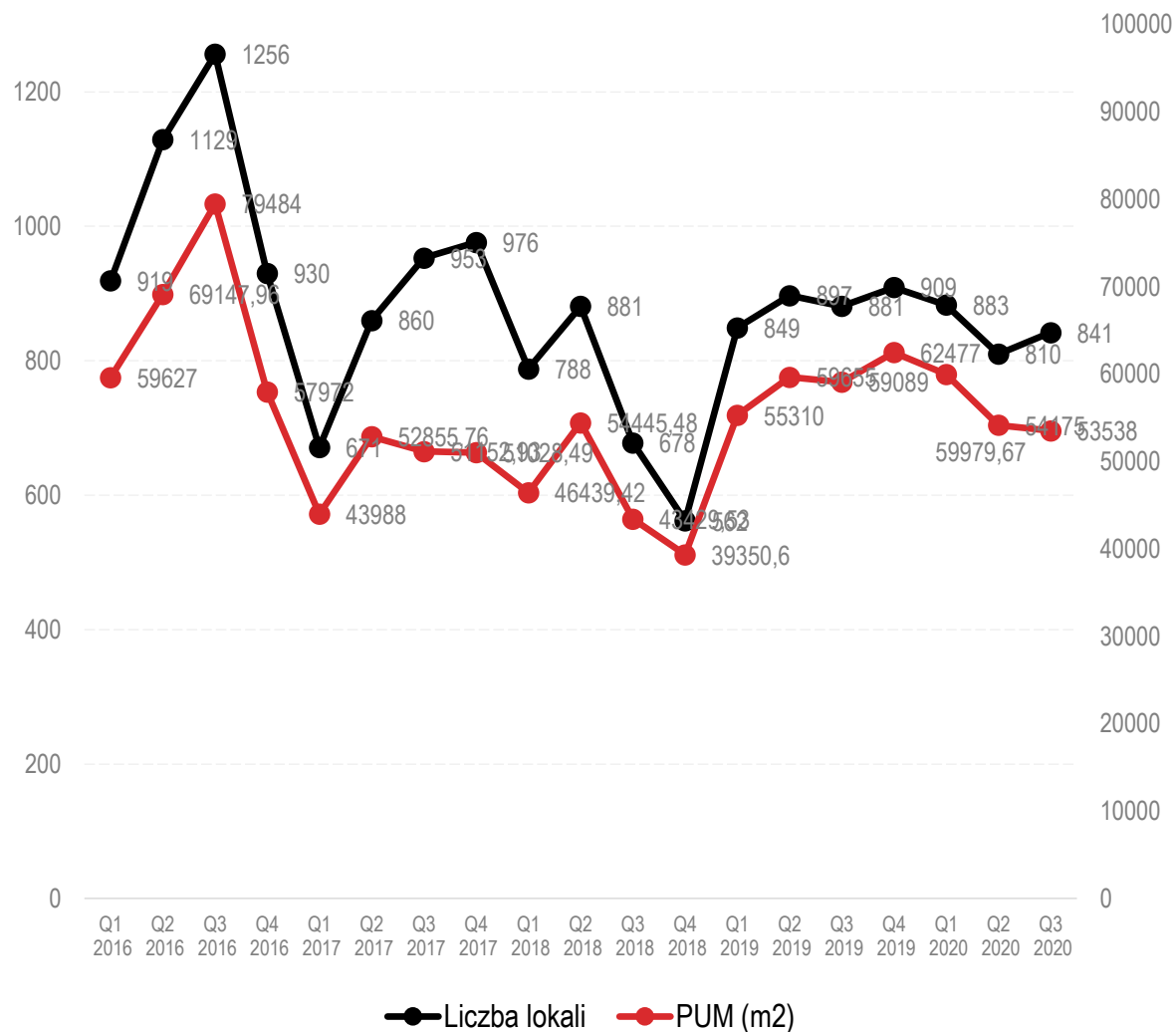


● Liczba lokali ● Wartość zawartych umów (mln PLN)

- Łączna liczba lokali sprzedanych w III kw. 2020 wyniosła **235**, w porównaniu do 160 lokali sprzedanych w III kw. 2019 (-47%).
- Najlepiej sprzedającymi się projektami były: Ursus Centralny i Miasto Moje w Warszawie, Panoramika w Szczecinie i Grunwald² w Poznaniu.
- Średnia cena mieszkań sprzedanych w I-III kw. 2020 r. wyniosła 404 tys. PLN i była nieco niższa niż średnia cena lokali sprzedanych w 2019 (435 tys. PLN).

661 LOKALI SPRZEDANYCH W I-III KW. 2020

Projekty ukończone	1Q 2020	2Q 2020	3Q 2020	1-9/2020
City Link III	4	2	2	8
Miasto Marina	5	8	6	19
Panoramika IV	4	8	3	15
Miasto Moje I & II	1	2	-	3
Młody Grunwald	-	1	1	2
Grunwald2	17	11	15	43
Nova Królikarnia 1d	-	-	1	1
Nova Królikarnia 2b&2c	-	-	8	8
Projekty ukończone łącznie	31	32	36	99
Projekty w budowie	1Q 2020	2Q 2020	3Q 2020	1-9/2020
Miasto Moje III	31	8	10	49
Ursus Centralny Ia	15	10	13	38
Ursus Centralny IIa	84	42	34	160
Panoramika V	29	10	5	44
Miasto Moje IV	33	7	23	63
Vitalia III	12	3	14	29
Wilanów Tulip	16	12	20	48
Nova Królikarnia 3a-3c	15	5	19	39
Miasto Moje V	-	-	4	4
Viva Jagodno I	7	14	18	39
Nowe Warzymice I	4	6	8	18
Ursus Centralny Ib	-	-	17	17
Panoramika VI	-	-	14	14
Projekty w budowie łącznie	246	117	199	562



- W I-III kw. 2020 Spółka wprowadziła do sprzedaży **251 lokali** w projekcie **Ursus Centralny Iia** i **76 lokali** w projekcie **Panoramika VI**, **170 lokali** w **Miasto Moje V** i **97 lokali** w **Ursus Centralny Ib**

LOKALE W OFERCIE (ŁĄCZNIE 841)

Projekty ukończone

Projekty w budowie

City Link III	10	Miasto Moje III	24
Grunwald2	30	Ursus Centralny Ila	91
Miasto Marina	6	Ursus Centralny Ia	2
Panoramika IV	2	Miasto Moje IV	80
Panoramika V	18	Vitalia III	20
Miasto Moje I	3	Viva Jagodno I	74
Nova Królikarnia 1d	1	Nova Królikarnia 3a	11
Nova Królikarnia 2c	6	Nova Królikarnia 3b	5
Inne (starsze) projekty	24	Nova Królikarnia 3c	8
		Nowe Warzymice I	36
		Panoramika VI	62
		Ursus Centralny Ib	80
		Miasto Moje V	166
		Wilanów Tulip	82

Łącznie







100 Łącznie

741

III.

**ZWIĘZŁE PODSUMOWANIE OSIĄGNIĘĆ
SPÓŁKI W I-III KW. 2020 ORAZ
PERSPEKTYWY NA POZOSTAŁĄ CZĘŚĆ
ROK**

DOKONANIA SPÓŁKI W I-III KW. 2020

	1-9/2020	1-9/2019	FY 2019
Sprzedaż	 661 lokali (325,1 mln PLN)	505 lokali (221,4 mln PLN)	761 lokali (331,2 mln PLN)
Przekazania *	 799 lokali (323,2 mln PLN)	534 lokali (254,7 mln PLN)	658 lokali (313,3 mln PLN)
Projekty rozpoczęte	 594 lokali	824 lokali	1,108 lokali
Projekty ukończone	 401 lokali	644 lokali	1,123 lokali
Zysk netto	 37,5 mln PLN	13,2 mln PLN	17,4 mln PLN
Dług netto/kap. własne **	 28,7%	32,0%	24%

* Uwzględniając 2 lokale (1,7 mln PLN) w projektach City Link I i II (udział Spółki:50%); (I-III kw. 2020: 185 lokale, 82,2 mln PLN), (2019: 191 lokali, 87,2 mln PLN))

** bez uwzględnienia gotówki na rachunkach escrow

DOKONANIA SPÓŁKI W I-III KW. 2020:**• Sprzedaż 661 lokali**

• Ursus Centralny -	215 lokali	Vitalia –	29 lokali	Wilanów Tulip –	48 lokali
• Miasto Moje –	119 lokali	Viva Jagodno –	39 lokali	Młody Grunwald –	2 lokale
• Panoramika –	73 lokale	Miasto Marina –	19 lokali	City Link III –	8 lokali
• Grunwald2 –	43 lokale	Nowe Warzymice –	18 lokali	Nova Królikarnia –	48 lokali

• Oddanie do użytkowania 799 lokali**• Rozpoczęcie sprzedaży**

- **251 lokali** w projekcie Ursus Centralny IIa o łącznej powierzchni **13,5 tys. mkw**
- **76 lokali** w projekcie Panoramika VI o łącznej powierzchni **3,6 tys. mkw**
- **170 lokali** w projekcie Miasto Moje V o łącznej powierzchni **8,5 tys. mkw**
- **97 lokali** w projekcie Ursus Centralny Ib o łącznej powierzchni **5,7 tys. mkw**

• Ukończenie projektów

- Grunwald2 obejmującego **268 lokali** o łącznej powierzchni **14,4 tys. mkw**
- Nova Królikarnia 2c obejmującego **18 lokali** o łącznej powierzchni **3,6 tys. mkw**
- Panoramika V obejmującego **115 lokali** o łącznej powierzchni **6,0 tys. mkw**

• Finansowanie

- umowa kredytu na sfinansowanie projektu Nova Królikarnia 2c o wartości of **20.7 mln PLN**
- umowa kredytu na sfinansowanie Wilanów Tulip o wartości of **51.3 mln PLN**

- **Buyback** – zakończenie programu skupu akcji własnych 24 stycznia 2020. Na dzień 30 września 2020 Spółka posiadała **1,063,445 akcji własnych** (0.65% wszystkich akcji)

DOKONANIA SPÓŁKI W I-III KW. 2020:

- **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 gruntów**
 - **Poznań** – ostateczna umowa zawarta 28 kwietnia 2020, na kwotę **3.0 mln PLN**, obejmująca 80 lokali o łącznej powierzchni **3,4 tys. mkw.**
 - **Warszawa, Wola** - wstępna umowa zawarta 14 sierpnia 2020 na kwotę **22.0 mln PLN** (zapłacono zaliczkę w kwocie **2.7 mln PLN**), o łącznej powierzchni **1,6 tys. mkw.**
- **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.
- **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.**
- **Panoramika VI** – zawarcie umowy na generalne wykonawstwo z Mostostal Warszawa na kwotę **16,7 mln PLN**
- **Miasto Moje V** – zawarcie umowy na generalne wykonawstwo z Danya Cebus Poland na kwotę **34,8 mln PLN**
- **Panoramika V** – pozwolenie na użytkowanie otrzymane 30 lipca 2020
- **Nova Królikarnia 2c** – pozwolenie na użytkowanie otrzymane 2 września 2020
- **Panoramika VI** – pozwolenie na budowę otrzymane 6 lipca 2020
- **Nowe Warzymice II&III** – pozwolenie na budowę otrzymane 3 września 2020

OSTATNIE WYDARZENIA (PO 30 WRZEŚNIA 2020) OBEJMUJĄ:

- **Obligacje**

- Dnia 2 października 2020 roku Spółka wyemitowała 100.000 obligacji serii V o wartości nominalnej i cenie emisyjnej jednej Obligacji wynoszącej 1,0 tysiąc złotych oraz łącznej wartości nominalnej i cenie emisyjnej 100.000 tysięcy złotych.
- Dnia 5 października 2020 roku Spółka podpisała ostateczną umowę wcześniejszego odkupu wszystkich obligacji serii S przez Spółkę, wymemitowanych dnia 14 czerwca 2017 roku, t.j. 20.000 obligacji, o wartości jednostkowej netto w wysokości 1.000 złotych, o łącznej wartości nominalnej 20 mln złotych.
- Dnia 5 października 2020 roku Spółka nabyła w celu umorzenia obligacje Spółki serii R o łącznej wartości nominalnej 2.141.000 zł od podmiotu, który nabyły obligacje serii V o tej samej łącznej wartości nominalnej. Rozliczenie tych transakcji nastąpiło bezgotówkowo (przez potrącenie z ceną emisyjną obligacji serii V), z wyjątkiem naliczonych odsetek od obligacji serii R, które zostały zapłacone przez Spółkę.

- **Ostatnia transza płatności** - Dnia 5 października 2020 roku Spółka zapłaciła trzecią i ostatnią transzę związaną z transakcją Nova Królikarnia w wysokości **10,0 mln PLN**
- **Zakup gruntu w Warsaw, Mokotów** – finalna umowa zawarta dnia 27 października 2020 na kwotę **11.3 mln PLN +Vat** (zapłacono zaliczkę w kwocie **10.54 mln PLN**) o łącznej powierzchni **4,8 tys. mkw.**
- **Ursus Centralny Ib** – zawarcie umowy na generalne wykonawstwo z Danya Cabus Poland sp. z o.o. na kwotę **23.85 mln PLN**
- **Miasto Moje III** – pozwolenie na budowę otrzymane 5 listopada 2020

WPŁYW EPIDEMII COVID-19 NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI

- Po bardzo dobrych wynikach odnotowanych w I kwartale 2020r., Spółka zaobserwowała w kwietniu istotny spadek nowo zawieranych umów sprzedaży w porównaniu z poprzednimi miesiącami bieżącego roku oraz w porównaniu z kwietniem 2019r., na skutek epidemii COVID-19. Jednak w maju i czerwcu 2020 roku sprzedaż Spółki znacznie wzrosła, co przełożyło się na faktyczną sprzedaż w I-III kwartale 2020 roku (661 sztuk) wyższą niż w I-III kwartale 2019 roku (505 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 140 lokal**
- **Zakończenie budowy łącznie 277 lokali**

KOLEJNE ETAPY REALIZOWANYCH PROJEKTÓW



VIVA JAGODNO IIA

- Viva Jagodno Iia, 76 lokali



NOWE WARZYMICE II

- Nowe Warzymice II, 64 lokale

**ŁĄCZNIE:
2 NOWE ETAPY OBEJMUJĄCE 140 LOKALI**

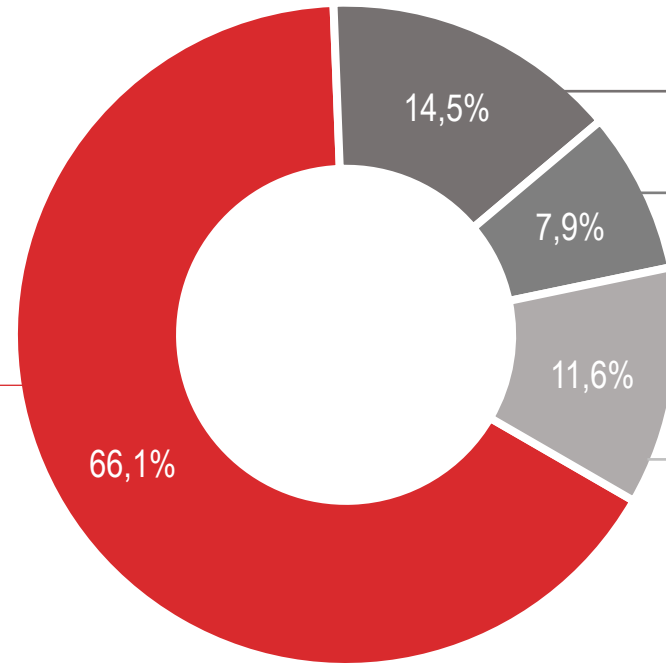
SESJA Q&A

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