

PREZENTACJA PODSUMOWUJĄCA WYNIKI FINANSOWE 1Q 2021

13 MAJA 2021

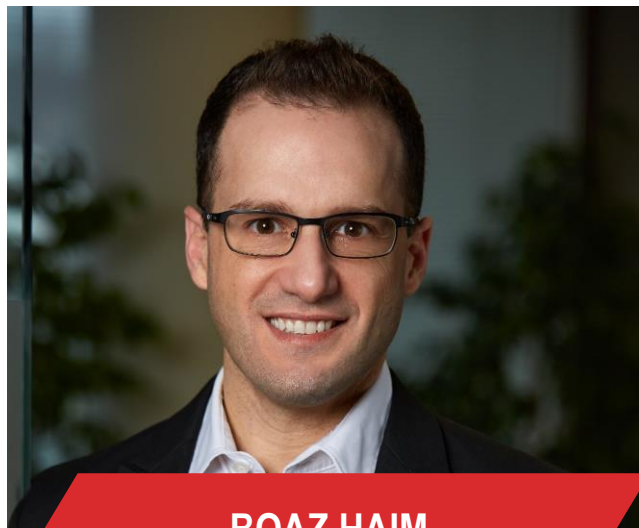
Niniejsza prezentacja nie stanowi ani nie wchodzi w skład oferty lub zaproszenia lub zachęty do zbycia lub emisji lub zaproszenia do składania ofert zakupu lub subskrypcji jakichkolwiek papierów wartościowych Ronson Development SE („Spółki”); niniejsza prezentacja ani jakakolwiek jej część ani fakt jej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

7 ukończonych
projektów
w sprzedaży

15 kolejnych inwestycji
w przygotowaniu

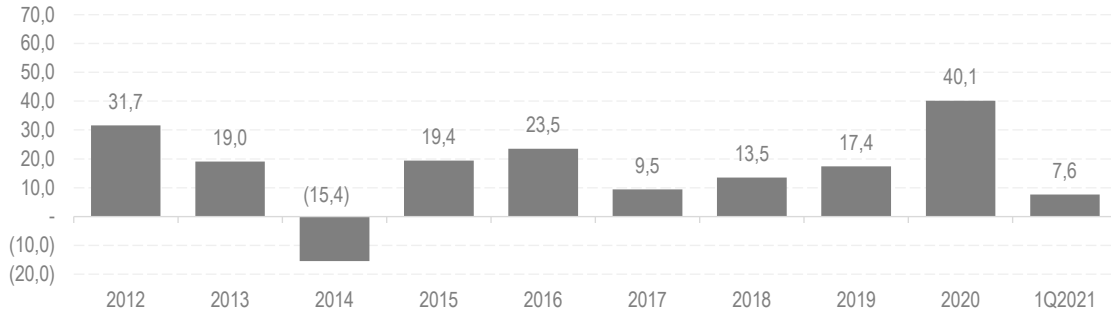
obejmujących około 4 220 lokali

(na koniec 1Q 2021 r. oferta Spółki obejmowała 655 lokali)

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

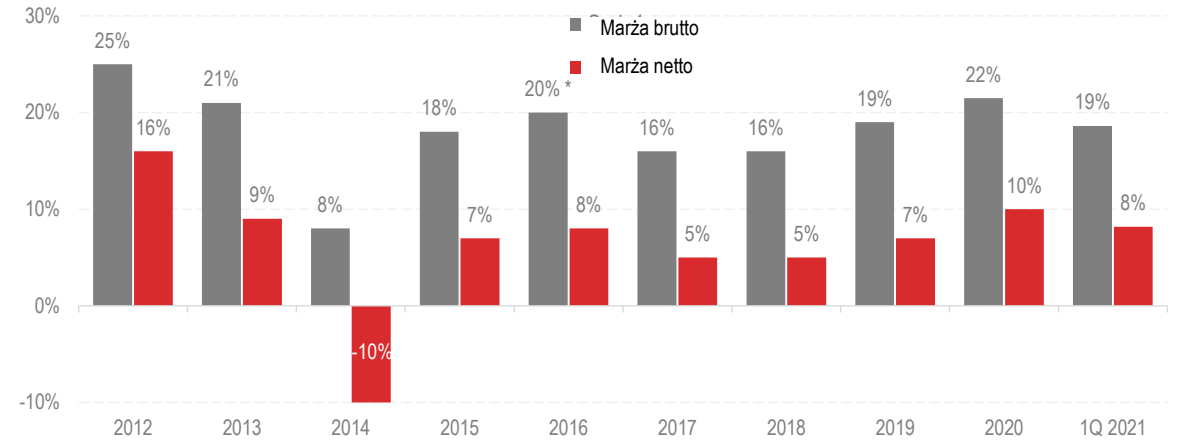


WYNIK NETTO (MLN PLN)



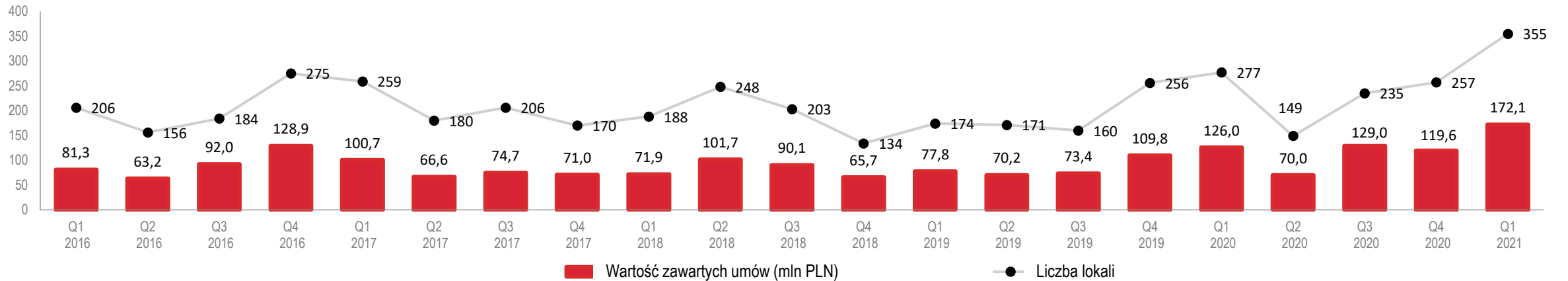
* Excluding one time event of selling Nova Krolikamia (net profit PLN 41 million)

MARŻE (%)



* Z wyłączeniem zdarzenia jednorazowego – sprzedaży projektu Nova Krolikamia

355 LOKALI SPRZEDANYCH W 1Q 2021



II.

ZWIĘZŁE PODSUMOWANIE OSIĄGNIĘĆ SPÓŁKI W 1Q 2021

DOKONANIA SPÓŁKI W 1Q 2021 OBEJMUJĄ:

	1Q 2021	1Q 2020	FY 2020
Sprzedaż	↑ 355 lokali (172.1 mln PLN)	277 lokali (126.0 mln PLN)	918 lokali (444.7 mln PLN)
Przekazania *	↓ 185 lokali (92.8 mln PLN)	387 lokali (168.9 mln PLN)	966 lokali (403.3 mln PLN)
Projekty rozpoczęte ***	↑ 360 lokali	251 lokali	660 lokali
Projekty ukończone ***	↑ 242 lokale	Brak projektów ukończonych	597 lokali
Zysk netto	↓ 7.6 mln PLN	29.4 mln PLN	40.1 mln PLN
Dług netto/kap.własne **	↓ 27,9%	19.0%	27.2%

* Uwzględniając 2 lokale (1,7 m PLN) w City Link I & II (udział spółki 50%) in 2020

** bez uwzględnienia gotówki na rachunkach escrow

8 *** Zgodnie z planem Grupy.

**DOKONANIA SPÓŁKI W OKRESIE ZAKOŃCZONYM 31 MARCA 2021
OBEJMUJĄ:****• Sprzedaż 355 lokali:**

- | | | | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| • Ursus Centralny - 85 lokali | Nowe Warzymice – 38 lokali | Vitalia – 12 lokali | pozostałe projekty – 8 lokali |
| • Miasto Moje – 89 lokali | Panoramika – 33 lokale | Nova Królikarnia – 11 lokali | City Link III – 4 lokali |
| • Viva Jagodno – 39 lokali | Wilanów Tulip - 26 lokali | Grunwald2 – 10 lokali | |

• Przekazanie 185 lokali (szczegóły na slajdzie „PRZYCHODY I MARŻA BRUTTO”)**• Rozpoczęcie sprzedaży/budowy**

- Ursus Centralny IIb w marcu 2021: **206 lokali** o łącznej powierzchni **11,300 m2**.
- Viva Jagodno IIa w marcu 2021: **154 lokale** o łącznej powierzchni **8,600 m2**.

• Ukończenie projektów

- Vitalia III **81 lokali** o łącznej powierzchni **6,800 m2**.
- Ursus 1a **138 lokali** o łącznej powierzchni **7,500 m2**.
- Nova Królikarnia 3b **23 lokale** o łącznej powierzchni **2,270 m2**.

• Finansowanie

- kredyt inwestycyjny na sfinansowanie projektu Ursus 1b o łącznej wartości **26.7 mln PLN (Marzec 2021)**
- Kredyt inwestycyjny na sfinansowanie projektu Miasto Moje V o łącznej wartości **35.3 mln PLN (Marzec 2021)**

DOKONANIA SPÓŁKI W OKRESIE ZAKOŃCZONYM 31 MARCA 2021 OBEJMUJĄ:

- **Wykup akcji własnych** – na dzień 31 Marca 2021 Spółka posiadała **1,567,954 akcji własnych** (0.96% wszystkich akcji), w 1Q 2021 Spółka nabyła **78,719** akcji własnych.

- **Zakup gruntów:**

Lokalizacja	Typ umowy	Data	Wartość netto (mln PLN)	Zapłacone netto na dzień 31 marca 2021 (mln PLN)	Liczba lokali	Potencjalny PUM
Poznań, Smardzewska	ostateczna	11 Lutego 2021	26.0	26.0	352	19,700
Warszawa, Epopei	przedwstępna	23 Listopada 2020	20.0	13.4	432	20,700
Warszawa, KEN	przedwstępna	3 Marca 2021	16.0	1.0	94	4,500
Warszawa, Ursus	przedwstępna	27 Stycznia 2021	150.0	0.0	1,860	101,000
Razem			212.0	40.4	2,738	145,900

- **Obligacje:**

1 Lutego 2021 Spółka wykupiła 15% wartości wyemitowanych obligacji serii U w kwocie 4 848 tys PLN. Po wykupie wartość nominalna została określona na PLN 850 za obligację, a łączna wartość obligacji serii U wynosi 27 469 tys PLN.

- **Umowy na generalne wykonawstwo**

- **Viva Jagodno IIa i IIb** – umowa z Karmar S.A. o wartości **52.0 mln PLN**

- **Pozwolenie na użytkowanie**

- **Nova Królikarnia 3b** – pozwolenie na użytkowanie otrzymane 16 Lutego 2021
- **Ursus Centralny Ia** – pozwolenie na użytkowanie otrzymane 24 marca 2021
- **Vitalia III** – pozwolenie na użytkowanie otrzymane 2 marca 2021

- **Pozwolenie na budowę**

- **Viva Jagodno III** - pozwolenie otrzymane 5 lutego 2021
- **Ursus Centralny IIb i IIc** – pozwolenie otrzymane 2 marca 2021
- **Grunwaldzka** – pozwolenie otrzymane 1 marca 2021

OSTATNIE WYDARZENIA (PO DACIE 31 MARCA 2021) OBEJMUJĄ:

- **Obligacje**

W dniu 15 kwietnia 2021 roku Spółka wyemitowała 100.000 obligacji serii W o wartości nominalnej i cenie emisyjnej jednej obligacji wynoszącej 1 tysiąc złotych oraz łącznej wartości nominalnej i cenie emisyjnej 100 mln złotych. Wykup obligacji serii W nastąpi poprzez zapłatę kwoty w dwóch ratach: pierwszej na koniec VII okresu odsetkowego, 15 października 2024 r. (40% wartości nominalnej obligacji) oraz drugiej 15 kwietnia 2025 roku poprzez zapłatę pozostałej części wartości nominalnej.

Jednocześnie z emisją obligacji serii W Spółka:

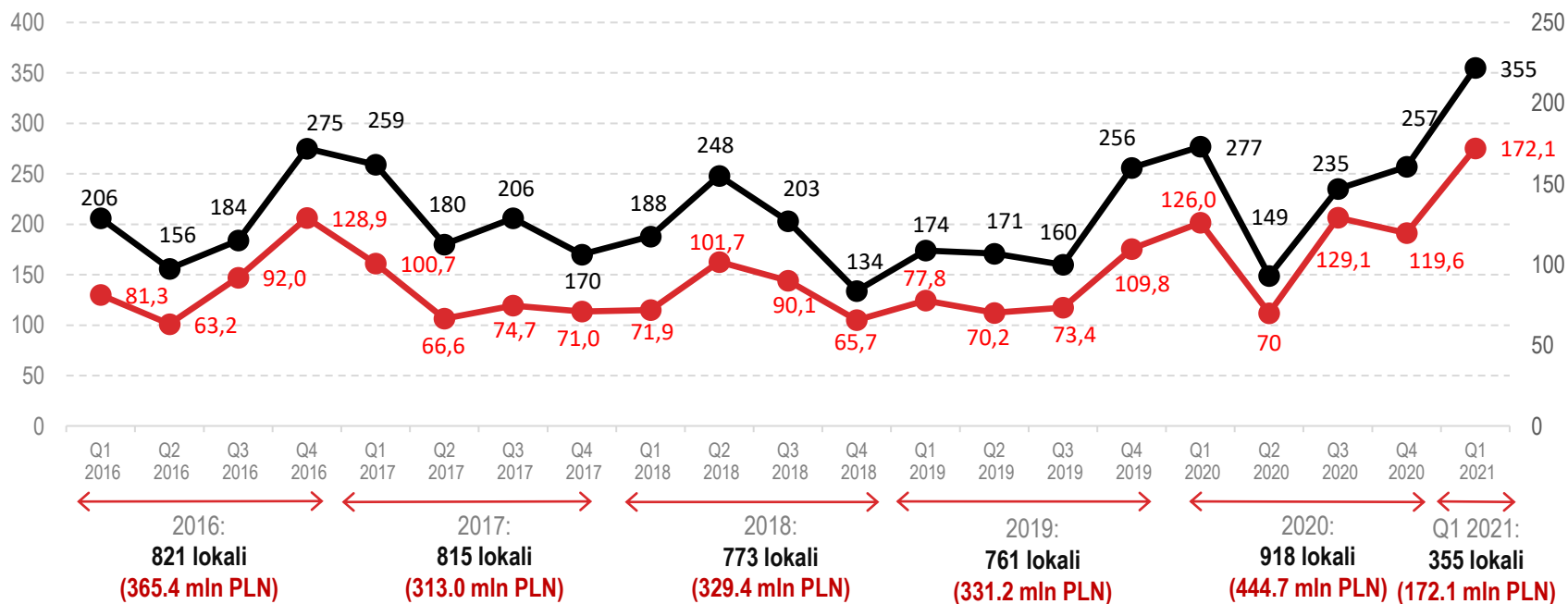
- nabyła w celu umorzenia obligacje Spółki serii R o łącznej wartości nominalnej 10.000.000 złotych od podmiotów, które nabyły obligacje o co najmniej tej samej łącznej wartości nominalnej. Ponadto Spółka zapłaciła odsetki narosłe od tych obligacji do dnia transakcji,
 - nabyła w celu umorzenia obligacje Spółki serii U o łącznej wartości nominalnej 2.247.400 złotych od podmiotów, które nabyły obligacje o co najmniej tej samej łącznej wartości nominalnej. Rozliczenie tych transakcji nastąpiło bezgotówkowo (przez potrącenie z ceną emisyjną obligacji), z wyjątkiem naliczonych odsetek od tych obligacji do dnia transakcji, które zostały zapłacone przez Spółkę.
- **Nabycie gruntu w Warszawie, Białołęka** – zakup jednej z działek zlokalizowanych w Warszawie, dzielnica Białołęka, o powierzchni ok. 2 tys. m² w ramach planu zakupu całej inwestycji przy ulicy Epopei. Cena nieruchomości została ustalona na kwotę 2,7 mln złotych netto i została w pełni zapłacona w dniu podpisania umowy.

II.

**ZWIĘZŁE PODSUMOWANIE SPRZEDAŻY
I PROJEKTÓW REALIZOWANYCH
W 1Q 2021
ORAZ PERSPEKTYWY NA POZOSTAŁĄ
CZĘŚĆ 2021**

355 LOKALI SPRZEDANYCH W 1Q 2021

- Łączna liczba sprzedanych w 1Q 2021 wyniosła 355, w porównaniu z 277 lokalami sprzedanymi w 1Q 2020.
- Najlepiej sprzedającymi się projektami były: Ursus Centralny (85 lokali) i Miasto Moje (89 lokali) w Warszawie, Nowe Warzymice w Szczecinie (38 lokali) i Viva Jagodno we Wrocławiu (39 lokali).
- Średnia cena mieszkania sprzedanego w 1Q 2021 wyniosła 484 tys. PLN i była porównywalna do średniej ceny mieszkania sprzedanego w 2020 (484 tys. PLN).



Projekty ukończone	1Q 2021
Miasto Moje III	12
Vitalia III	12
Grunwald2	10
Panoramika V	6
Miasto Marina	3
Nova Królikarnia 2c	2
Panoramika IV	1
Verdis I-IV	1
City Link III	4
Nova Królikarnia 3b	1
Ursus Centralny Ia	1
Other	4

Projekty ukończone łącznie 57

Projekty w realizacji 1Q 2021

Nova Królikarnia 3a	6
Wilanow Tulip (under JV – 50%)	26
Viva Jagodno I	39
Nowe Warzymice I	13
Nova Królikarnia 3c	2
Miasto Moje IV	31
Ursus Centralny IIa	43
Panoramika VI	26
Nowe Warzymice II	25
Ursus Centralny Ib	40
Miasto Moje V	46
Ursus Centralny IIb	1
Viva Jagodno IIa	-

Projekty w realizacji łącznie 298

Łącznie 355

Liczba lokali
 Wartość podpisanych umów (mln PLN)

1 573 LOKALI W BUDOWIE O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 88 700 M2, W TYM 1 103 LOKALE W WARSZAWIE



MIASTO MOJE IV

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

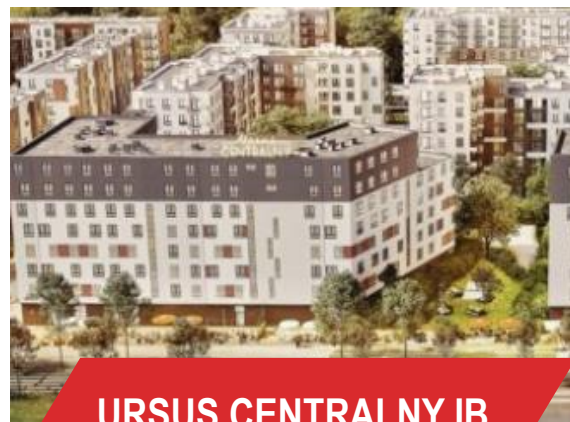


MIASTO MOJE V

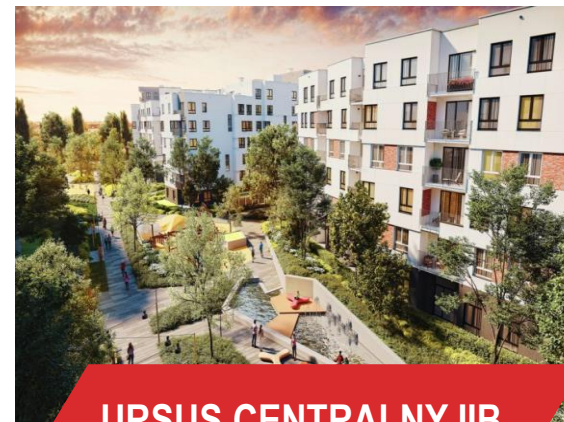
- Rozpoczęcie: 4Q 2020
- Planowane zakończenie: 4Q 2022
- 170 mieszkań; PUM: 8,600 m²
- Lokalizacja: Warsaw, Białoleka

1 573 LOKALI W BUDOWIE O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 88 700 M2, W TYM 1 103 LOKALE W WARSZAWIE**URSUS CENTRALNY IIA**

- Rozpoczęcie: 2Q 2020
- Planowane zakończenie: 4Q 2021
- 243 mieszkań i 8 lokali komercyjnych;
PUM: 13,500 m2
- Lokalizacja: Warszawa, Ursus

**URSUS CENTRALNY IB**

- Rozpoczęcie: 4Q 2020
- Planowane zakończenie: 3Q 2022
- 90 mieszkań i 7 lokali komercyjnych;
PUM 5,700 m2
- Lokalizacja: Warszawa, Ursus

**URSUS CENTRALNY IIB**

- Rozpoczęcie: 1Q 2021
- Planowane zakończenie: Q4 2022
- 201 mieszkań i 5 lokali komercyjnych;
PUM 11,750 m2
- Lokalizacja: Warszawa, Ursus

1 573 LOKALI W BUDOWIE O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 88 700 M2, W TYM 1 103 LOKALE W WARSZAWIE



**NOVA KRÓLIKARNIA
3A, 3C**

- Rozpoczęcie: 4Q 2019 (3A i 3C)
- Planowane zakończenie: 2Q 2021 (3A i 3C)
- Łącznie: 54 mieszkań; PUM: 5,500 m²
- Lokalizacja: Warszawa, Mokotów



WILANÓW TULIP

- Rozpoczęcie: 1Q 2019
- Planowane zakończenie: 2Q 2021
- 150 mieszkań; PUM: 9,600 m²
- Lokalizacja: Warszawa, Wilanów
- Udział Spółki w tym projekcie wynosi 50%

1 573 LOKALI W BUDOWIE O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 88 700 M², W TYM 470 WE WROCŁAWIU I SZCZECINIE



VIVA JAGODNO I

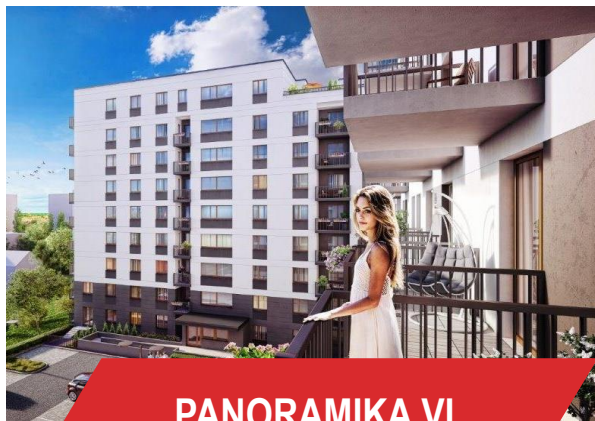
- Rozpoczęcie: 4Q 2019
- Planowane zakończenie: 2Q 2021
- 121 mieszkań, PUM: 6,200 m²
- Lokalizacja: Wrocław, ul. Buforowa



VIVA JAGODNO IIA

- Rozpoczęcie: 1Q 2021
- Planowane zakończenie: 4Q 2022
- 154 mieszkania, PUM: 8,600 m²
- Lokalizacja: Wrocław, ul. Buforowa

1 573 LOKALI W BUDOWIE O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 88 700 M2, W TYM 470 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



NOWE WARZYMICE II

- Rozpoczęcie: 4Q 2020
- Planowane zakończenie: 2Q 2022
- 66 mieszkań; PUM 3,500 m²
- Location: Szczecin, ul. Do Rajkowa

PROJEKTY W REALIZACJI, KTÓRE MOGĄ MIEĆ WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE W 2021-2022

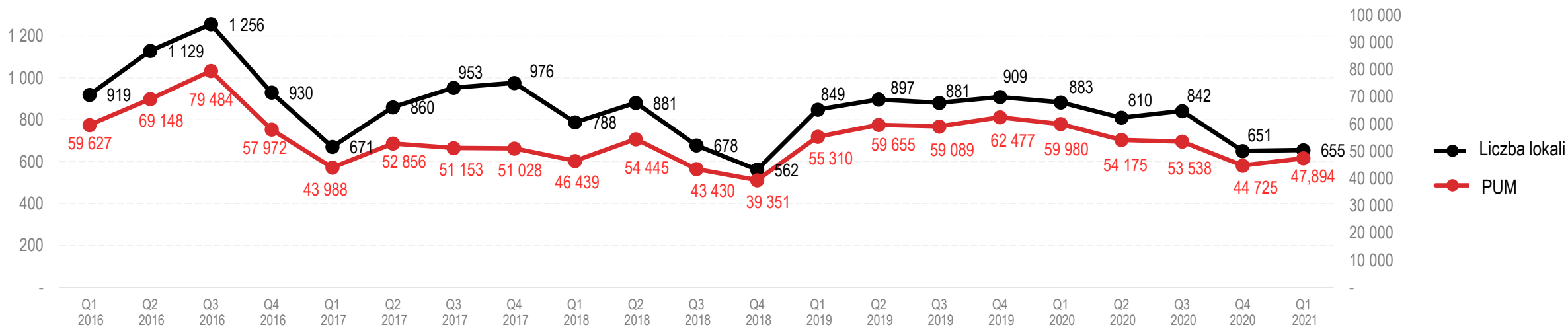
Nazwa projektu	Lokalizacja	Termin rozpoczęcia	Termin zakończenia	Powierzchnia	Lokale sprzedane	Lokale dostępne	Lokale łącznie	
Oczekiwane zakończenie w 2021								
1	Nova Królikarnia 3a	Warszawa	2019 Q4	2021 Q2	3,200	28	3	31
2	Wilanow Tulip (udział 50%)	Warszawa	2019 Q1	2021 Q2	9,600	114	35	149
3	Viva Jagodno I	Wrocław	2019 Q3	2021 Q2	6,200	103	18	121
4	Nowe Warzymice I	Szczecin	2019 Q4	2021 Q2	3,200	42	12	54
5	Nova Królikarnia 3c	Warszawa	2019 Q4	2021 Q2	2,300	19	4	23
6	Miasto Moje IV	Warszawa	2019 Q4	2021 Q4	8,900	149	27	176
7	Ursus Centralny IIa	Warszawa	2020 Q1	2021 Q4	13,500	237	14	251
8	Panoramika VI	Szczecin	2020 Q2	2021 Q4	3,600	72	3	75
Razem 2021					50,500	764	116	880
Oczekiwane zakończenie w 2022								
1	Nowe Warzymice II	Szczecin	2020 Q4	2022 Q2	3,500	25	41	66
2	Ursus Centralny Ib	Warszawa	2020 Q4	2022 Q3	5,700	74	23	97
3	Miasto Moje V	Warszawa	2020 Q4	2022 Q4	8,600	97	73	170
4	Ursus Centralny IIb	Warszawa	2021 Q1	2022 Q4	11,800	1	205	206
5	Viva Jagodno IIa	Wrocław	2021 Q1	2022 Q4	8,600	0	154	154
Razem 2022					38,200	197	496	693
Łącznie					88,700	961	612	1,573

LOKALE W OFERCIE SPRZEDAŻY NA KONIEC KWARTAŁU

LOKALE W OFERCIE (655 ŁĄCZNIE NA KONIEC 1Q 2021)

- W 1Q 2021 Spółka rozpoczęła sprzedaż **206 lokali** w projekcie **Ursus Centralny IIb**, **154 lokali** w projekcie **Viva Jagodno IIa**. Łącznie **360 lokali** w 1Q 2021.

Projekty ukończone		Projekty w realizacji	
Miasto Moje III	2	Nova Królikarnia 3a	3
Grunwald2	5	Wilanow Tulip (under JV – 50%)	35
Panoramika V	10	Viva Jagodno I	18
Nova Królikarnia 2c	1	Nowe Warzymice I	12
Verdis I-IV	5	Nova Królikarnia 3c	4
City Link III	1	Miasto Moje IV	27
Nova Królikarnia 3b	1	Ursus Centralny IIa	14
Ursus Centralny Ia	1	Panoramika VI	3
Młody Grunwald	7	Nowe Warzymice II	41
Sakura I-IV	1	Ursus Centralny Ib	23
Other	9	Miasto Moje V	73
		Ursus Centralny IIb	205
		Viva Jagodno IIa	154
Łącznie	43	Łącznie	612



NA DZIEŃ 31 MARCA 2021, OFERTA SPÓŁKI OBEJMOWAŁA 43 GOTOWE LOKALE O POWIERZCHNI 3,900 M² W 7 PROJEKTACH**MIASTO MOJE I, II, III**

- 6 lokali w ofercie
- Łącznie 532 mieszkania i 17 lokali komercyjnych
- Lokalizacja: Warszawa, ul. Marywilska

**PANORAMIKA V**

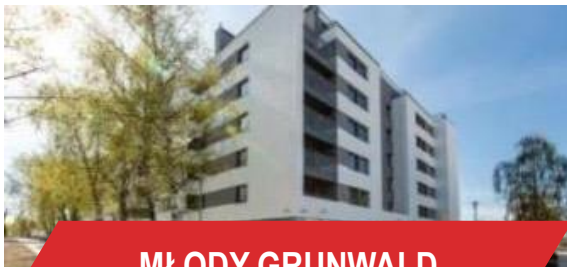
- 10 lokali w ofercie
- Łącznie 115 mieszkań
- Lokalizacja: Szczecin, ul. Duńska

**NOVA KRÓLIKARNIA
2C & 3B**

- 2 lokale w ofercie
- Łącznie 23 mieszkania i 18 domów
- Lokalizacja: Warszawa, Mokotów

**GRUNWALD²**

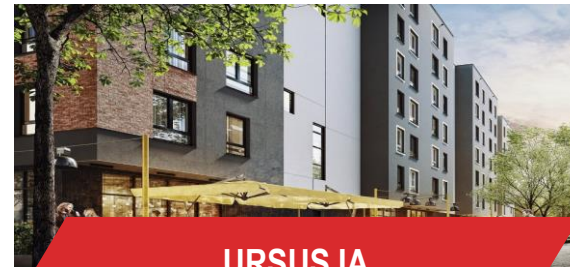
- 5 lokali w ofercie
- Łącznie 267 mieszkań i 1 lokal komercyjny
- Lokalizacja: Poznań, ul. Świerzawska

**MŁODY GRUNWALD**

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

**CITY LINK III**

- 1 lokal w ofercie
- Łącznie 364 mieszkania i 4 lokale komercyjne
- Lokalizacja: Warszawa, Wola

**URSUS IA**

- 1 lokal w ofercie
- Łącznie 129 mieszkań i 9 lokali komercyjnych
- Lokalizacja: Warszawa, Ursus

Ponadto oferta spółki zawiera 11 ukończonych lokali w następujących projektach: Verdis (5), Sakura (1), Espresso (1), Vitalia I (1), Panoramika I (1), Nova Królikarnia 1d (1) and Moko (1).

OBECNOŚĆ W MIASTACH O DUŻYM POTENCJALE EKONOMICZNYM I DEMOGRAFICZNYM

BIURO SPRZEDAŻY

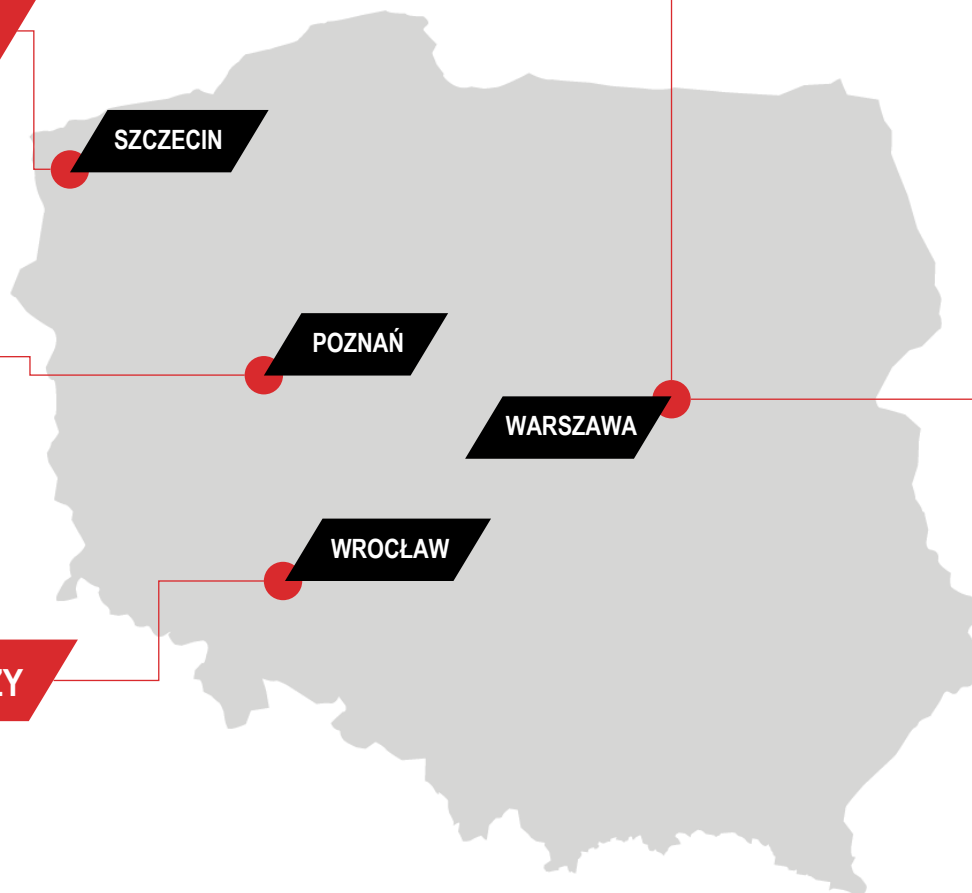
- Zakończone projekty: 1
- Inwestycje :
 - w realizacji: 2
 - bank ziemi: 2 działki

BIURO SPRZEDAŻY

- Zakończone projekty: 5
- Inwestycje:
 - w realizacji: 0
 - bank ziemi: 4 działki

BIURO SPRZEDAŻY

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



SIEDZIBA SPÓŁKI W POLSCE

- Zakończone projekty: 25
- Inwestycje:
 - w realizacji: 4
 - bank ziemi: 8 działek

BIURA NA WYNAJEM:

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

Bank ziemi:	Lokale:	PUM (m ²)/(%)
Warszawa	2,914	178,484/(65%)
Poznań	646	41,306/(15%)
Wrocław	132	7,651/(3%)
Szczecin	528	47,499/(17%)
Suma	4.220	274,992

RONSON - BANK ZIEMI

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Liczba lokali		PUM (m ²)
Miasto Moje – etapy w przygotowaniu	Warszawa	617		30,809
Ursus Centralny - etapy w przygotowaniu	Warszawa	836		50,554
Nova Królikarnia 3d, 4a - 4c, 6	Warszawa	56		14,430
Viva Jagodno	Wrocław	132		7,651
Nowe Warzymice	Szczecin	303		29,499
Razem - pozostałe etapy projektów w budowie / w sprzedaży		1,944	46%	132,943
Chilli	Poznań	172		14,626
Naturalis	Warszawa	345		20,598
Razem - pozostałe etapy projektów zrealizowanych		517	12%	35,224
Falenty	Warszawa	268		21,394
Renaissance	Warszawa	278		15,200
Bełchatowska 28	Poznań	50		3,684
Vivaldi	Szczecin	225		18,000
Mała Grunwaldzka	Poznań	72		3,348
Stuzienna	Warsaw	82		4,799
Smardzewska I-III	Poznań	352		19,700
Epopci*	Warszawa	432		20,700
Razem - pozostałe projekty, w przygotowaniu		1,759	42%	106,825
Razem na 31 marca 2021		4,220	100%	274,992

*nie wszystkie grunty nabyte w ramach umów ostatecznych

KOLEJNE ETAPY REALIZOWANYCH PROJEKTÓW



Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	PUM (m2)
Grunwaldzka	Poznań	72	3,300
Nowe Warzymice III	Szczecin	64	4,200
Renaissance I (Siekierki)	Warszawa	92	4,800
Falenty I	Warszawa	40	3,300
Miasto Moje VI	Warszawa	227	11,500
Ursus Centralny IIc	Warszawa	195	11,000
Viva Jagodno IIb	Wrocław	74	4,500
Nova Królikarnia 3d	Warszawa	15	2,200
Nova Królikarnia 4a	Warszawa	5	1,350
Nova Królikarnia 4b	Warszawa	23	5,800
Razem		807	51,950

**ŁĄCZNIE:
7 NOWYCH ETAPÓW ORAZ 3
NOWE PROJEKTY
ZAWIERAJĄCE 807 LOKALI**

IV.

WYNIKI FINANSOWE

ZA OKRES ZAKOŃCZONY 31 MARCA 2021

WYNIKI FINANSOWE W UJĘCIU R/R ZA OKRES ZAKOŃCZONY 31 MARCA 2021

	1Q 2021	1Q 2020	zmiana r/r	zmiana r/r
Przychody z projektów mieszkaniowych i usług	92.8	167.2	-45%	-74.4
Przychody ze sprzedaży gruntów	0.0	0.0	n.a	0.0
Przychody łącznie	92.8	167.2	-45%	-74.4
Koszty sprzedaży projektów mieszkaniowych	-75.5	-121.4	-38%	45.9
Koszty sprzedaży gruntów	0.0	0.0	n.a	0.0
Zysk brutto na sprzedaży	17.3	45.8	-62%	-28.5
Zmiana w wycenie nieruchomości inwestycyjnych	0.0	0.0	n.a	0.0
Koszty sprzedaży i marketingu	-1.3	-1.4	-11%	0.1
Koszty ogólnego zarządu	-5.6	-5.7	-2%	0.1
Udział w zysku / (stracie) w ramach joint venture	-0.2	0.0	n.a	-0.2
Pozostałe przychody / (koszty) operacyjne netto	0.2	-0.5	-140%	0.7
Zysk z działalności operacyjnej	10.4	38.2	-73%	-27.8
Wynik operacji finansowych netto	-0.9	-0.8	5%	-0.1
Zysk / (strata) przed opodatkowaniem	9.5	37.4	-75%	-27.9
Podatek dochodowy	-1.9	-8.0	-76%	6.1
Zysk netto	7.6	29.4	-74%	-21.8
Zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	7.6	29.4	-74%	-21.8
Marża brutto %	18.6%	27.4%	n.a.	n.a.
Marża netto %	8.2%	17.6%	n.a.	n.a.

- **Przychody spadły o 45%** - zmniejszenie o **74.4 mln PLN**, głównie za sprawą **mniejszej o 200 liczby** przekazanych lokali w **projektach w 100% należących do spółki** (przekazanych 185 lokali w porównaniu do 385 lokali w 1Q 2020).
- **Koszt sprzedaży spadł o 38%** - zmniejszenie o **45.9 mln PLN**, głównie za sprawą **mniejszej o 200 liczby** przekazanych lokali w **projektach w 100% należących do spółki**.
- **Zysk brutto z projektów mieszkaniowych wyniósł 17.3 mln PLN i spadł o 62%**, zmniejszenie o 28,5 mln PLN. Projekty **Vitalia III z udziałem 37%** oraz **Miasto Moje III z udziałem 25%** w wygenerowanym zysku brutto.
- **Marża brutto na sprzedaży w 1Q 2021 wyniosła 18,6%** i była niższa w porównaniu do **27,4%** osiągniętej w 1Q 2020. Projektem z największym wpływem na marżę brutto była **Vitalia III z marżą 18%**, podczas gdy w 1Q 2020 najbardziej dochodowym projektem był **City Link III z marżą 38,3%**.
- **Koszty ogólnego zarządu spadły o 0.1 mln PLN (2%)** i pozostały na podobnym poziomie w porównaniu do 1Q 2020.
- **Koszty finansowe przed kapitalizacją wzrosły o 0.1 mln PLN**, głównie za sprawą zwiększenia salda zadłużenia z 192.8 mln PLN w 1Q 2020 do 226.5 mln PLN w 1Q 2021, co częściowo zostało skompensowane niższym średnim oprocentowaniem w 1Q 2021.

PRZYCHODY I MARŻA BRUTTO

ZA OKRES ZAKOŃCZONY 31 MARCA 2021

PRZEKAZANIA LOKALI / PRZYCHODY / MARŻA BRUTTO

Projekt	Lokalizacja	1Q2021		Marża brutto / Zysk Brutto		Udział		Średnia cena lokalu (mln PLN)
		Lokale	PLN m	%	PLN m	w przychodach	w zysku brutto	
Miasto Moje III	Warszawa	81	28.0	15.4%	4,3	30%	25%	0.346
Vitalia III	Wrocław	65	35.7	18.0%	6,4	38%	37%	0.549
Grunwald2	Poznań	15	7.4	23.7%	1,8	8%	10%	0.493
Panoramika V	Szczecin	5	1.8	1.8%	0,0	2%	0%	0.352
Miasto Marina	Wrocław	4	1.7	0.0%	0,0	2%	0%	0.418
Nova Królikarnia 2c	Warszawa	4	9.1	9.9%	0,9	10%	5%	2.272
Panoramika IV	Szczecin	2	0.8	1.6%	0,0	1%	0%	0.390
Verdis I-IV	Warszawa	2	1.2	16.6%	0,2	1%	1%	0.618
City Link III	Warszawa	2	2.1	38.3%	0,8	2%	5%	1.031
Nova Królikarnia 3b	Warszawa	2	2.3	11.0%	0,3	2%	1%	1.140
Pozostałe*		3	2.8	n.a.	0,4	3%	2%	0.940
Łącznie		185	92.8	16.2%	15,1	100%	87%	0.502
Korekta o odpisy					2,2		13%	
Łącznie		185	92.8	18.6%	17,3	100%	100%	0.502

- Pozostałe przychody:

- 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.

- **Zapasy – zwiększenie o 9.3 mln zł** głównie w związku z zakupami gruntów w 1Q 2021 za kwotę 29.7 mln zł i poniesionymi nakładami na nowe inwestycje w kwocie 54.3 mln zł. Zwiększenia zostały częściowo skompensowane rozpoznanymi kosztami własnymi sprzedaży w kwocie 76.8 mln PLN.
- **Krótko- i długoterminowe kredyty i pożyczki – spadek o 5.2 mln zł.** Spadek w pozycji kredyty i pożyczki wynika przede wszystkim ze spłaty obligacji na łączną kwotę 4,8 mln zł. Z kwoty 224,8 mln zł, kwota 54,1 mln zł obejmuje kredyty z terminem zapadalności nie później niż 31 marca 2022 r.
- **Otrzymane zaliczki – zwiększenie o 17.5 mln zł** wynika przede wszystkim z otrzymanych od klientów zaliczek z tytułu zawartych umów sprzedaży lokali w okresie zakończonym 31 marca 2021 r. na łączną kwotę 110.1 mln zł, częściowo skompensowanych przychodami rozpoznanymi ze sprzedaży lokali mieszkalnych na łączną kwotę 92.8 mln zł w 1Q 2021.
- **Pozostałe aktywa – zwiększenie o 13.3 mln zł** głównie wynika ze wzrostu zaliczek na grunty w wysokości 6.5 mln zł oraz wzrostu środków na rachunku MRP w wysokości 8.2 mln zł.

WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA NETTO NA KONIEC MARCA 2021

DŁUG NETTO/KAPITAŁ WŁASNY: 27,9%

DŁUG NETTO/KAPITAŁ WŁASNY: 22,1%(*)

*wyliczany zgodnie z warunkami emisji obligacji

BILANS (PLN M)

	Na dzień 31-Mar-21	Na dzień 31-Gru-20	Zmiana
Zapasy	719.5	710.2	9.3
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	118.5	135.1	-16.6
Pozostałe aktywa	105.7	92.4	13.3
Aktywa razem	943.8	937.8	6.0
Kredyty i pożyczki	224.8	230.1	-5.2
Otrzymane zaliczki	241.8	224.3	17.5
Zobowiązania oprocentowane	1.7	8.5	-6.8
Pozostałe zobowiązania	74.9	80.6	-5.7
Zobowiązania z tytułu leasingu dotyczące wieczystego użytkowania gruntów	13.2	14.5	-1.3
Zobowiązania razem	556.4	558.0	-1.5
Kapitał własny	387.3	379.8	7.5
Dług netto	108.0	103.5	4.5
Dług netto / Kapitał własny	27.9%	27.2%	n.a.
Dług netto (uwzględniający gotówkę na rachunku MRP) / Kapitał własny	22.1%	23.5%	n.a.
Dług netto / Aktywa razem	11.4%	11.0%	n.a.
Aktywa netto na akcję (PLN)	2.36	2.32	n.a.

RACHUNEK PRZEPIŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Za okres zakończony 31 Marca	
	2021	2020
	PLN (tys.)	
Przepiływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(4,011)	22,357
Przepiływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	0	(56)
Przepiływy pieniężne netto z działalności finansowej	(12,560)	(13,704)

- **Przepiływy pieniężne z działalności operacyjnej** były ujemne i wyniosły **4.0 mln PLN** (na dzień 31 Marca 2020: **22.4 mln PLN**). Spadek głównie wynikał z:
 - wyższych ujemnych przepiływów netto z tytułu zakupu gruntów w kwocie 29,7 mln PLN w okresie zakończonym 31 marca 2021 roku w porównaniu do okresu zakońzonego 31 marca 2020 roku, kiedy to Spółka wpłaciła zaliczki na grunty i płatności za projekt Nova Królikarnia w łącznej kwocie 8 mln PLN za okres zakończony 31 marca 2020 r.
- **Przepiływy pieniężne z działalności finansowej** były ujemne i wyniosły **12.6 mln PLN**: zmiana dotyczyła głównie spłaty pożyczek od innych podmiotów w wysokości 6,6 mln PLN oraz spłaty obligacji serii U w kwocie 4,8 mln PLN w okresie 1Q 2021.

Rozbicie szczegółowe	lokale	PLN m
Wyroby gotowe	271	139.1
Projekty w realizacji	1,573	236.0
Bank ziemi *	4,220	330.8
Prawo użytkowania wieczystego gruntów **	-	13.7
Łącznie***	6,064	719.5

PROJEKTY UKOŃCZONE

Obejmują: **271 units**, w tym 228 lokali sprzedanych.

PROJEKTY W REALIZACJI

13 projektów/etapów w budowie i/lub w sprzedaży 1,573 lokali, z czego 961 zostało już sprzedane:

Miasto Moje IV-V, Panoramika VI, Nova Królikarnia 3a – 3c, Ursus Centralny IIa, Ursus Centralny Ib, Ursus Centralny IIb, Viva Jagodno I-IIa , and Nowe Warzymice I-II.

ATRAKCYJNY BANK ZIEMI (4 220 LOKALI, 274,992 PUM)

Według lokalizacji:

Warszawa	2,914 lokali;	178,484 PUM
Poznań	646 lokali;	41,358 PUM
Wrocław	132 lokali;	7,651 PUM
Szczecin	528 lokali;	47,499 PUM

Wg wartości księgowej na 1m² PUM:

Poniżej	PLN 1,000	210,985 PUM (77%)
Pomiędzy	PLN 1,000–2,000	41,094 PUM (15%)
Ponad	PLN 2,000	22,913 PUM (8%)

* 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 46.9 mln PLN prezentowane jako aktywa trwałe.

** Zastosowanie MSSF 16.

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

PROJEKTY ZAKOŃCZONE, KTÓRE MOGĄ WPŁYNAĆ NA RACHUNEK WYNIKÓW W 2021 ROKU

- Na koniec marca 2021 r. zostało ukończonych i sprzedanych 228 lokali, które nie zostały przekazane klientom, a 43 są dostępne do sprzedaży. Łączna wartość sprzedanych lokali wyniosła **136,1 mln PLN**. Oczekuje się, że większość z tych lokali trafi do klientów w 2021 roku.

Nazwa projektu	Podpisane umowy (mln PLN)	Liczba lokali	Liczba lokali na sprzedaż	Łączna liczba lokali
Miasto Moje III	6.5	15	2	17
Vitalia III	10.0	16	0	16
Grunwald2	6.4	12	5	17
Panoramika V	2.6	5	10	15
Nova Królikarnia 2c	15.4	6	1	7
City Link III	12.8	11	1	12
Nova Królikarnia 3b	22.6	20	1	21
Ursus Centralny Ia	57.0	137	1	138
Pozostałe (stare) projekty	3.0	6	22	28
Razem	136.1	228	43	271

	PLN m
Obligacje	224.8
Kredyty bankowe	0.0
Inne zobowiązania oprocentowane*	1.7
Łącznie	226.5

KREDYTY BANKOWE

Na koniec marca 2021 roku Spółka nie miała zaciągniętych żadnych kredytów bankowych.

* 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

Seria	Nazwa na Catalyst	Wartość nominalna (PLN)	Oprocentowanie nominalne	Wyplata odsetek	Emisja	Zapadalność
R*	RON 0521	47,859,000	WIBOR 6M + 2,85%	półrocznie	2017-05-24	2021-05-24
T	RON 0522	50,000,000	WIBOR 6M + 3,50%	półrocznie	2018-05-07	2022-05-09
U*	RON 0123	27,469,450	WIBOR 6M + 3,50%	półrocznie	2019-01-31	2023-01-31**
V	RON 0424	100,000,000	WIBOR 6M + 4,30%	półrocznie	2020-10-02	2024-04-02***
Total		225,328,450				

*Obligacje serii R i U są zabezpieczone hipoteką

** wykup 15% wartości obligacji na koniec 4 i 6 okresu odsetkowego (w dniu 31 stycznia 2021 i 31 stycznia 2022)

*** wykup 40% wartości obligacji na koniec 6 okresu odsetkowego (w dniu 2 Października 2023)

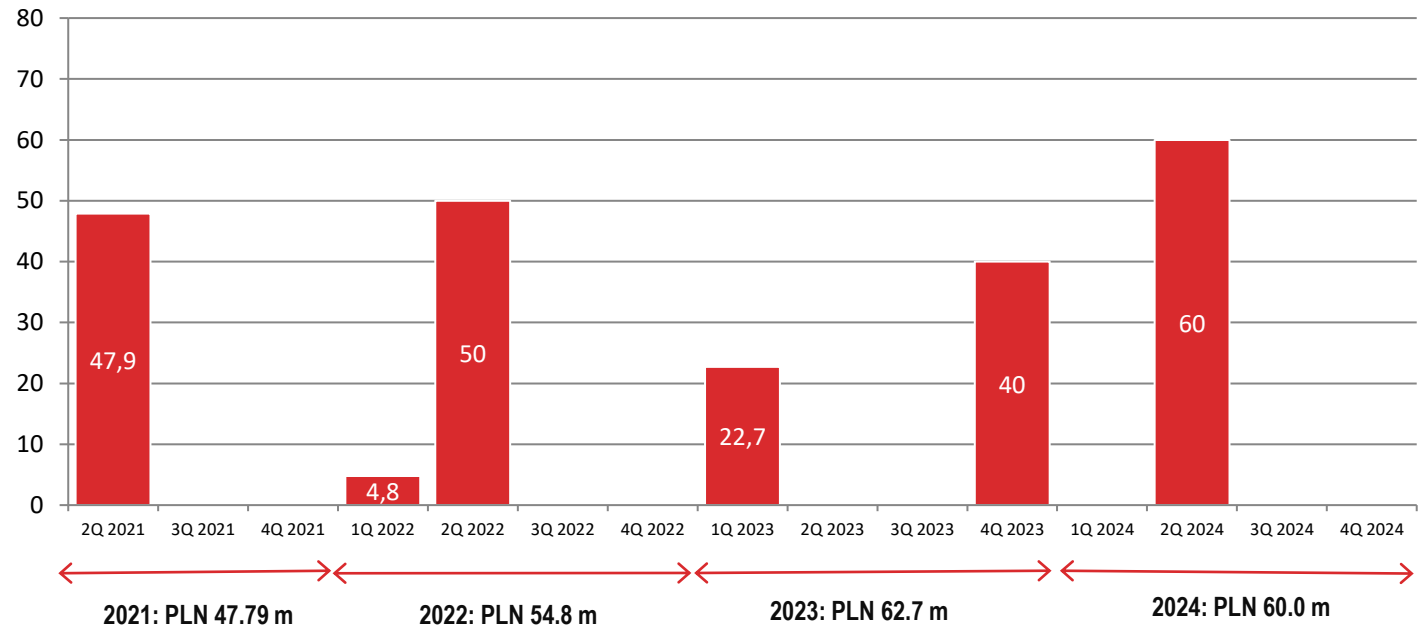
Koszty odsetek od obligacji są kapitalizowane w zapasach, w oparciu o wymogi MSR 23 jako pośrednie koszty finansowania.

Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 31 marca 2021 wyniosły 224.8 mln PLN (na dzień 31 Grudnia 2020: 230,1 mln PLN) na co składała się wartość nominalna wyemitowanych obligacji w wysokości 225.3 mln PLN plus naliczone odsetki w wysokości 1.4 mln PLN minus koszty jednorazowe bezpośrednio związane z emisją obligacji, które są amortyzowane metodą efektywnej stopy procentowej (1.9 mln PLN).

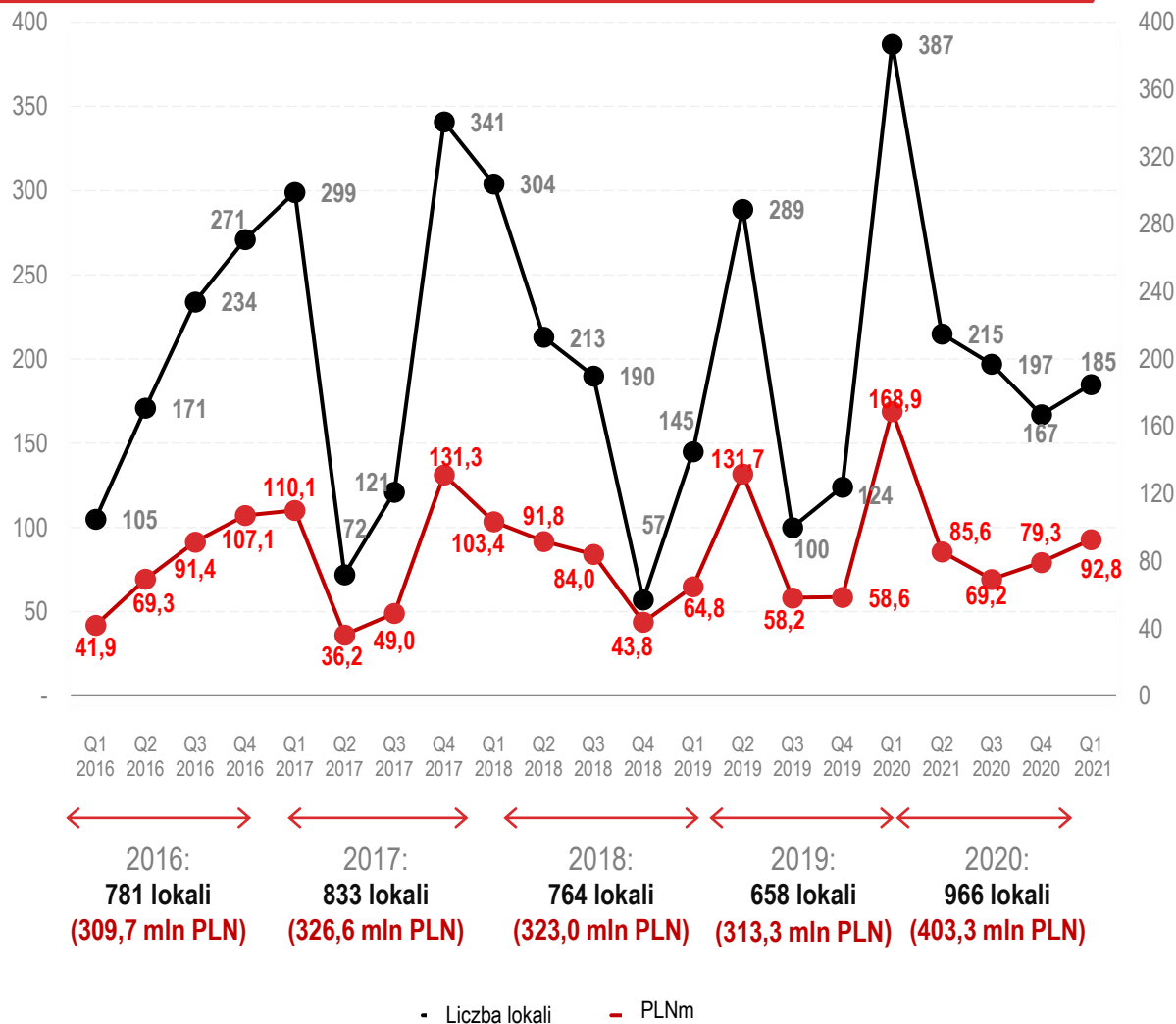
OBLIGACJE

	PLN m
Obligacje	224.8
Kredyty Bankowe	0.0
Inne zobowiązania oprocentowane*	1.7
Łącznie	226.5

Zapadalność obligacji (mln PLN)



* 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%.

ROZPOZNAWANIE PRZYCHODÓW W LATACH 2016-2021


Poniższa tabela przedstawia wartość przedwstępnych umów sprzedaży (bez VAT w tys. Zł) zawartych z klientami Spółki, w szczególności lokali, które nie zostały ujęte w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym do 31.03.2021 roku.

Warto wspomnieć, że na 961 sprzedanych lokali **764 lokali** o wartości **343,8 mln PLN** to lokale, których ukończenie **planowane jest na 2021 rok**.

**NIEPRZEKAZANE LOKALE SPRZEDANE
(1 189 LOKALI O WARTOŚCI PLN 555.5 MLN PLN)**

Projekty zakończone	lokale	mln PLN	Projekty w realizacji	lokale	mln PLN
Miasto Moje III	15	6.5	Ursus Centralny IIa	237	98.1
Vitalia III	16	10.0	Ursus Centralny Ib	74	34.6
Grunwald2	12	6.4	Ursus Centralny IIb	1	0.5
Panoramika V	5	2.6	Miasto Moje IV	149	51.6
Nova Królikarnia 2c	6	15.4	Miasto Moje V	97	32.7
City Link III	11	12.8	Viva Jagodno I	103	37.4
Nova Królikarnia 3b	20	22.6	Nova Królikarnia 3a	28	34.4
Ursus Centralny Ia	137	57.0	Nova Królikarnia 3c	19	22.9
Other (old) projects	6	3.0	Nowe Warzymice I	42	14.1
			Nowe Warzymice II	25	7.7
			Panoramika VI	72	22.0
			Wilanów Tulip	114	63.2
Total	228	136.1	Total	961	419.4

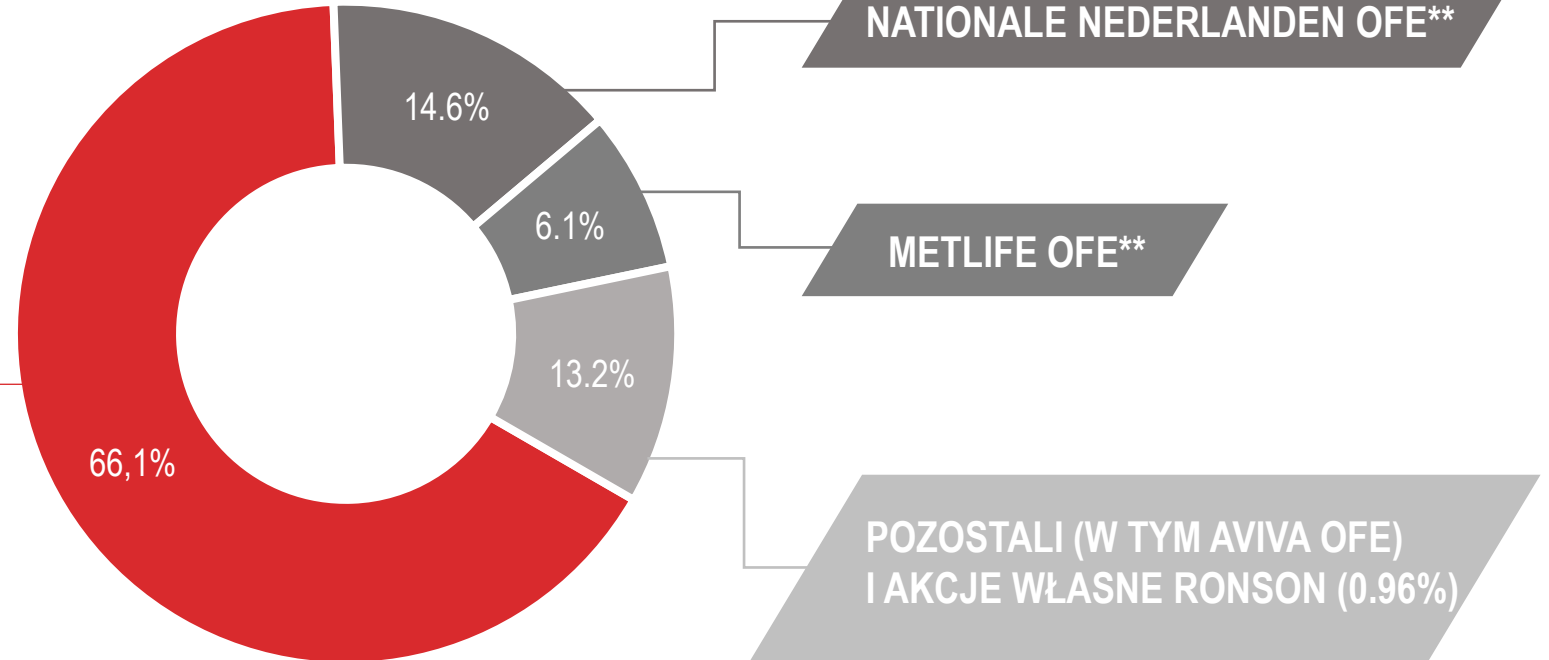
SESJA Q&A

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



* Pośrednio poprzez ITR Dori BV

** Na podstawie publicznie dostępnych informacji

DZIĘKUJEMY