

PREZENTACJA PODSUMOWUJĄCA WYNIKI FINANSOWE 2021

17 MARCA 2022

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 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

**KAROLINA BRONSZEWSKA**

- Dyrektor Marketingu i Innowacji od 1 czerwca 2021 r.
- 2007 - 2021 - Marketing Manager
- 2004- 2006 – Doradca ds. Nieruchomości w Ober-Haus

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:

5 projektów
w trakcie realizacji

oraz

4 ukończone
projekty
w sprzedaży

19 kolejnych inwestycji
w przygotowaniu

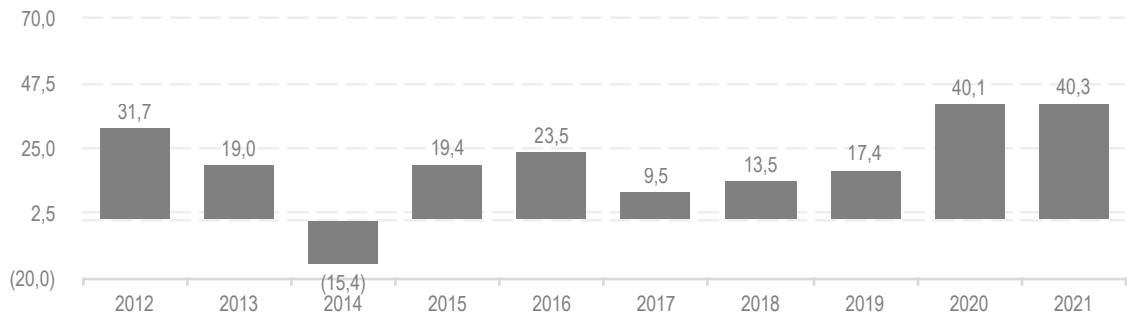
obejmujących około 5.140 lokali

(na 31 grudnia 2021 oferta Spółki obejmowała 785 lokali)

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

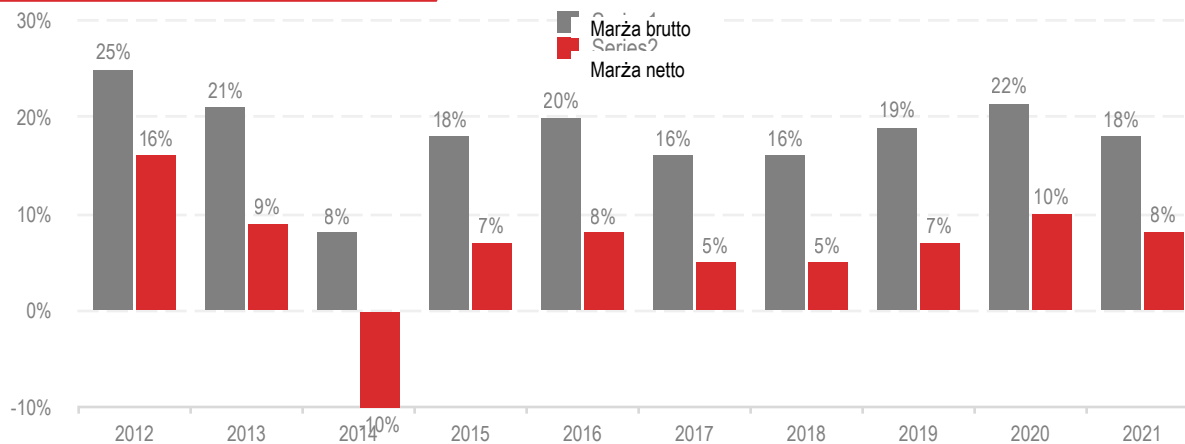


WYNIK NETTO (MLN PLN)



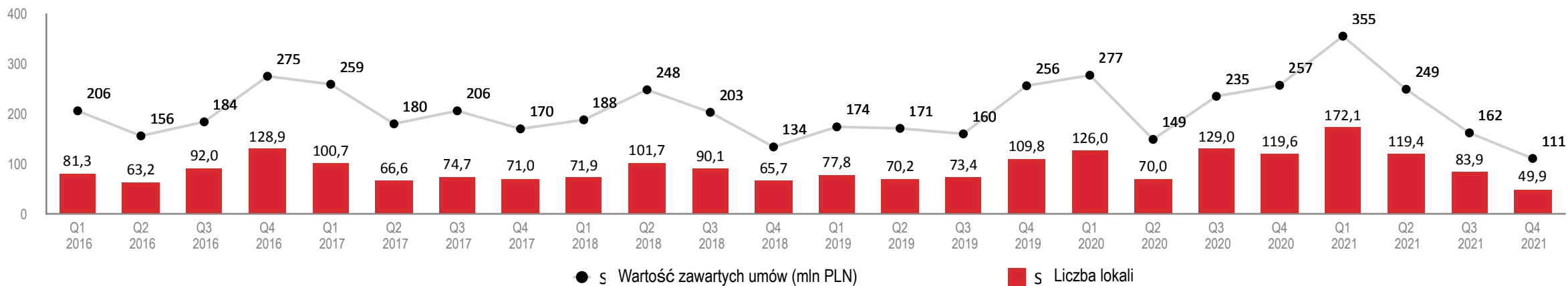
* Z wyłączeniem jednorazowego zdarzenia sprzedaży Nova Królikarnia (zysk netto 41 mln PLN)

MARŻE (%)



* Z wyłączeniem zdarzenia jednorazowego – sprzedaży projektu Nova Królikarnia

877 LOKALI SPRZEDANYCH W 2021



II.

ZWIĘZŁE PODSUMOWANIE OSIĄGNIĘĆ SPÓŁKI W ROKU 2021

DOKONANIA SPÓŁKI W ROKU 2021 OBEJMUJĄ:

	1-12/2021	1-12/2020
Sprzedaż	↓ 877 lokali (425,3 mln PLN)	918 lokali (447,7 mln PLN)
Przekazania *	↑ 1.007 lokali (526,0 mln PLN)	966 lokali (403,3 mln PLN)
Projekty rozpoczęte	↑ 1.012 lokali	660 lokali
Projekty ukończone	↑ 1.122 lokali	597 lokali
Zysk netto	↑ 40,3 mln PLN	40,1 mln PLN
Dług netto/kap.własne **	↓ 27,9%	27,2%

* Uwzględniając 2 lokale (1,7 mln PLN) w City Link I & II w 2020 i 122 lokale (67,6 mln PLN) w Wilanów Tulip (udział Spółki 50%)

** bez uwzględnienia gotówki na rachunkach MRP

**DOKONANIA SPÓŁKI W OKRESIE ZAKOŃCZONYM 31 GRUDNIA 2021
OBEJMUJĄ:****• Sprzedaż 877 lokali:**

• Ursus Centralny - 238 lokali	Viva Jagodno - 106 lokali	Grunwaldzka - 34 lokale	Vitalia - 13 lokali
• Miasto Moje - 208 lokali	Wilanów Tulip - 48 lokali	Nova Królikarnia - 20 lokali	City Link III - 5 lokali
• Nowe Warzymice - 127 lokali	Panoramika - 46 lokali	Grunwald2 - 15 lokali	Pozostałe - 17 lokali

• Przekazania 1.007 lokali (szczegóły na slajdzie „PRZYCHODY I MARŻA BRUTTO”)**• Rozpoczęcie sprzedaży/budowy 7 projektów zawierających 1.012 lokali**

- Ursus Centralny IIb w marcu: **206 lokali** o łącznej powierzchni **11.758 m2**.
- Viva Jagodno IIa w marcu: **76 lokali** o łącznej powierzchni **4.329 m2**.
- Grunwaldzka w kwietniu: **70 lokali** o łącznej powierzchni **3.351 m2**.
- Miasto Moje VI w lipcu: **227 lokali** o łącznej powierzchni **11.722 m2**.

• Ukończenie 11 projektów z 1.122 lokalami

- Vitalia III - **81 lokali** o łącznej powierzchni **6.790 m2**.
- Nova Królikarnia 3b - **23 lokale** o łącznej powierzchni **2.270 m2**.
- Nova Królikarnia 3c - **23 lokale** o łącznej powierzchni **2.298 m2**
- Viva Jagodno I - **121 lokali** o łącznej powierzchni **6.241 m2**
- Ursus Ia - **138 lokali** o łącznej powierzchni **7.542 m2**.
- Ursus Centralny IIa - **251 lokali** o łącznej powierzchni **13.509 m2**.

Nowe Warzymice III w lipcu: **62 lokale** o łącznej powierzchni **3.535 m2**.

Viva Jagodno IIb w grudniu: **152 lokali** o łącznej powierzchni **8.875 m2**.

Ursus Centralny IIc w grudniu **219 lokali** o łącznej powierzchni **11.124 m2**.

Miasto Moje IV- **176 lokali** o łącznej powierzchni **8.938 m2**.

Nova Królikarnia 3a - **31 lokali** o łącznej powierzchni **3.188 m2**

Nowe Warzymice I - **54 lokali** o łącznej powierzchni **3.234 m2**

Wilanów Tulip - **149 lokali** o łącznej powierzchni **9.574 m2**

Panoramika VI - **75 lokali** o łącznej powierzchni **3.591 m2**.

DOKONANIA SPÓŁKI W OKRESIE ZAKOŃCZONYM 31 GRUDNIA 2021 OBEJMUJĄ:

- **Skup akcji własnych** – na dzień 31 grudnia 2021 spółka posiadała **1.567.954 akcji własnych** (0,96% wszystkich akcji), w 2021 Spółka nabyła **78.719** akcji własnych.
- **Zakup gruntów:**

Umowy ostateczne

Lokalizacja	Typ umowy	Signed date	Wartość netto umowy (mln PLN)	Płatność do 31 grudnia 2021 (mln PLN)	Liczba lokali	Potencjalny PUM
Poznań, Grunwald	końcowa	11 lutego 2021	26	26	343	19.790
Warszawa, Wola	końcowa	29 czerwca 2021	13,5	13,5	84	4.800
Warszawa, Białołęka	końcowa	11 sierpnia 2021	13,1	13,1	191	11.000
Szczecin, Północ	końcowa	27 października 2021	21	21	555	26.500
Warszawa, Ursynów (1)	końcowa	27 października 2021	11,2	11,2	86	3.500
Warszawa, Bemowo	końcowa	14 grudnia 2021	12,7	12,7	64	3.860
Warszawa, Ursynów (1)	końcowa	21 grudnia 2021	7,5	7,5	95	4.000
Warszawa, Białołęka	końcowa	31 grudnia 2021	36,9	36,9	651	31.300
Razem			141,9	141,9	2.069	104.750

DOKONANIA SPÓŁKI W OKRESIE ZAKOŃCZONYM 31 GRUDNIA 2021 OBEJMUJĄ:

- Zakup gruntów:**

Umowy przedwstępne

Lokalizacja	Typ umowy	Data podpisania	Wartość netto umowy (mln PLN)	Płatności do 31 grudnia 2021 (mln PLN)	Liczba lokali	Potencjalny PUM
Warszawa, Białołęka ⁽¹⁾	przedwstępna	23 listopada 2020	20	13,4	432	20.700
Warszawa, Ursus	przedwstępna	17 stycznia 2021	140	10	1.860	100.000
Warszawa, Ursynów	przedwstępna	3 marca 2021	16	9	94	5.700
Warszawa, Targówek	przedwstępna	2 czerwca 2021	14	4	125	6.875
Warszawa, Ochota	przedwstępna	10 sierpnia 2021	10	7,1	67	3.700
Warszawa, Bemowo	przedwstępna	16 października 2021	45.4	5	267	14.500
Warszawa, Białołęka	przedwstępna	28 października 2021	14.5	11,9	219	11.300
Warszawa, Wola	przedwstępna	23 grudnia 2021	23.0	-	570	18.790
Warszawa, Ursynów	przedwstępna	29 grudnia 2021	16	2	142	8.400
Razem			298,9	62,4	3.776	189.965

- Umowa kredytowa na finansowanie projektu Ursus 1b o łącznej wartości **26,7 mln PLN (marzec 2021)**
- Umowa kredytowa na finansowanie projektu Miasto Moje V o łącznej wartości **35,3 mln PLN (marzec 2021)**
- Umowa kredytowa na finansowanie projektu Nowe Warzymice II o łącznej wartości **15,3 mln PLN (lipiec 2021)**
- Umowa kredytowa na finansowanie projektu Grunwaldzka o łącznej wartości **20,9 mln PLN (listopad 2021)**

**DOKONANIA SPÓŁKI W OKRESIE ZAKOŃCZONYM 31 GRUDNIA 2021
OBEJMUJĄ:****• Obligacje (*):**

- Dnia **1 lutego 2021** roku Spółka spłaciła 15% posiadanych obligacji **serii U** o wartości **4,85 mln PLN**.
- W dniu **15 kwietnia 2021** roku Spółka wyemitowała 100.000 obligacji **serii W** o jednostkowej wartości nominalnej i cenie emisyjnej 1.000 PLN oraz łącznej wartości nominalnej i cenie emisyjnej **100,0 mln PLN**. Jednocześnie z emisją obligacji serii W Spółka:
 - nabyła w celu umorzenia obligacje Spółki **serii R** o łącznej wartości nominalnej **10 mln PLN** 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 **2,25 mln PLN** 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.
- Dnia **24 maja 2021** roku Spółka spłaciła wszystkie wymagalne 37.859 obligacji **serii R** o łącznej wartości nominalnej **37,9 mln PLN**.
- W dniu **31 lipca 2021** roku Spółka dokonała wcześniejszego wykupu **obligacji serii U** poprzez zapłatę kwoty wykupu równej wartości nominalnej obligacji powiększonej o narosłe odsetki oraz dodatkowe świadczenie pieniężne w postaci premii. Wcześniejszy wykup dotyczy wszystkich obligacji serii U o łącznej wartości nominalnej **25,2 mln PLN**. Wcześniejszy wykup przeprowadzany został w związku z planami Spółki, dotyczącymi realizacji projektów deweloperskich na niektórych nieruchomościach, których hipoteki stanowią zabezpieczenie Obligacji.
- Dnia **5 listopada 2021** roku odbyły się Zgromadzenia obligatariuszy obligacji serii T, V i W, na których podjęto uchwały w sprawie zmiany warunków emisji tych obligacji, polegających na usunięciu z katalogu Względnych Podstaw Wcześniejszego Wykupu Obligacji:
 - punktu dotyczącego Nadmiernej inwestycji w nieruchomości gruntowe o nieuregulowanym stanie (dla serii T, V i W). W związku z podjęciem tych uchwał Spółka zobowiązała się do zapłacenia dodatkowej płatności na rzecz obligatariuszy w wysokości 0,4% wartości nominalnej obligacji. Wspomniana premia została zapłacona w dniu 25 listopada 2021 roku,
 - punktu dotyczącego braku ograniczeń w stosunku do Emitenta w odniesieniu do Wycofania akcji Emitenta z obrotu na GPW (wyłącznie dla serii T).

* Więcej informacji dotyczących Obligacji wyemitowanych przez Spółkę znajduje się w nocie 23 skonsolidowanego sprawozdania finansowego

DOKONANIA SPÓŁKI W OKRESIE ZAKOŃCZONYM 31 GRUDNIA 2021 OBEJMUJĄ:

• Umowy o generalne wykonawstwo:

- **Viva Jagodno IIa oraz IIb** – umowa z Karmar S.A. o wartości **53,0 mln PLN**
- **Ursus Centralny IIb oraz IIc** – umowa z Karmar S.A. o wartości **48,0 mln PLN (etap IIb)**, o wartości **45,8 mln PLN (etap IIc)** oraz o wartości **2,4 mln PLN** za prace dodatkowe na dwóch etapach
- **Grunwaldzka** – umowa z Karmar S.A. o wartości **18,0 mln PLN**
- **Nowe Warzymice III** – umowa z EBUD o wartości **12,9 mln PLN**
- **Miasto Moje VI** – umowa z Hochtief Polska S.A. o wartości **51,4 mln PLN**
- **Siekierki I** – umowa z Totalbud S.A. o wartości **27,3 mln PLN**

• Pozwolenia na użytkowanie

- **Nova Królikarnia 3b** – pozwolenie na użytkowanie otrzymane 16 lutego 2021
- **Vitalia III** – pozwolenie na użytkowanie otrzymane 2 marca 2021
- **Nova Królikarnia 3c** – pozwolenie na użytkowanie otrzymane 14 maja 2021
- **Viva Jagodno I** – pozwolenie na użytkowanie otrzymane 21 lipca 2021
- **Miasto Moje IV** – pozwolenie na użytkowanie otrzymane 29 października 2021
- **Panoramika VI** – pozwolenie na użytkowanie otrzymane 16 listopada 2021

Ursus Centralny Ia – pozwolenie na użytkowanie otrzymane 23 marca 2021

Nova Królikarnia 3a – pozwolenie na użytkowanie otrzymane 27 kwietnia 2021

Nowe Warzymice I – pozwolenie na użytkowanie otrzymane 21 maja 2021

Wilanów Tulip – pozwolenie na użytkowanie otrzymane 21 września 2021

Ursus Centralny IIa – pozwolenie na użytkowanie otrzymane 8 listopada 2021

DOKONANIA SPÓŁKI W OKRESIE ZAKOŃCZONYM 31 GRUDNIA 2021 OBEJMUJĄ:

- **Pozwolenie na budowę**
 - **Viva Jagodno II** – pozwolenie otrzymane 5 stycznia 2021
 - **Grunwaldzka** – pozwolenie otrzymane 1 marca 2021
 - **Miasto Moje VII** – pozwolenie otrzymane 21 czerwca 2021
 - **Ursus Centralny Iie** – pozwolenie otrzymane 25 sierpnia 2021
 - **Viva Jagodno III** – pozwolenie otrzymane 5 lutego 2021
 - **Ursus Centralny IIb oraz IIc** – pozwolenie otrzymane 2 marca 2021
 - **Ursus Centralny IId** – pozwolenie otrzymane 3 września 2021
 - **Falenty** – pozwolenie otrzymane 30 listopada 2021
- **Sprzedaż gruntu** – w dniu 6 października 2021 Spółka (za pośrednictwem spółki zależnej) zawarła umowę sprzedaży niezabudowanej nieruchomości pozostałych etapów inwestycji zlokalizowanej w Łomiankach o łącznej powierzchni około 2 ha za łączną kwotę 22,5 mln PLN. Wskazana kwota została zapłacona przez kupującego. Dokonana transakcja wygenerowała stratę w wysokości 2,4 mln PLN.

DOKONANIA SPÓŁKI PO OKRESIE ZAKOŃCZONYM 31 GRUDNIA 2021 OBEJMUJĄ:

- **Nabycie gruntu w Warszawie, dzielnica Ursynów** – w dniu 4 stycznia 2022 r. Spółka podpisała aneks do umowy przedwstępnej zakupu prawa użytkowania wieczystego działki z dnia 3 marca 2021 r. o powierzchni 2,4 tys. m². Cena netto została wstępnie ustalona na 15,9 mln PLN. Na jej podstawie cena za Nieruchomość została obniżona do kwoty 11,9 mln PLN, natomiast wynagrodzenie za uzyskanie i przekazanie Spółce przez Sprzedającego decyzji o warunkach zabudowy dla Nieruchomości zostało podwyższone tak, aby całość kwoty do zapłaty przez Spółkę dla Nieruchomości, a decyzja o warunkach zabudowy pozostała bez zmian.
- **Nabycie gruntu w Warszawie, dzielnica Białołęka:**
 - w dniu 4 stycznia 2022 r. Spółka podpisała aneks do umowy przedwstępnej nabycia prawa własności działki o pow. 27,5 m², na podstawie którego przedłużono ostateczny termin zawarcia umowy do 31 grudnia 2022 roku.
 - w dniu 11 stycznia 2022 r. Spółka zawarła przyrzeczoną umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego działki gruntu o pow. 14,9 tys. m². Cenę nieruchomości ustalono na 1.200 netto za każdy metr kwadratowy powierzchni użytkowej budynków, które mogą powstać na nieruchomości („PUM”). Według wstępnej oceny Spółki możliwe będzie wybudowanie na Nieruchomości projektu deweloperskiego o łącznej powierzchni PUM ok. 10.000 mkw.
 - w dniu 13 stycznia 2022 r. Spółka zawarła przyrzeczoną umowę przeniesienia własności pozostałej części nieruchomości o powierzchni 1,8 ha oraz zapłaciła cenę netto za tę nieruchomość w wysokości 12 mln PLN. Dodatkowo została zawarta umowa zakupu działki o pow. 0,37 ha za cenę 2,5 mln PLN netto. Spółka planuje wybudować na tej działce drogę pod projekt deweloperski realizowany na Nieruchomości.
- **Nabycie gruntu w Warszawie, dzielnica Bemowo:**
 - w dniu 16 lutego 2022 r. Spółka zawarła przedwstępną umowę zakupu prawa użytkowania wieczystego działki o powierzchni 0,5447 ha m² za kwotę 9 mln PLN. Umowa sprzedaży zostanie zawarta pod warunkiem zrzeczenia się prawa pierwokupu przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, Skarb Państwa.
 - w dniu 22 lutego 2022 r. Spółka zawarła przyrzeczoną umowę zakupu prawa użytkowania wieczystego działki o powierzchni 0,1323 ha m² za kwotę 25.9 mln PLN netto.

DOKONANIA SPÓŁKI PO OKRESIE ZAKOŃCZONYM 31 GRUDNIA 2021 OBEJMUJĄ:

- **Pozwolenia na budowę**
 - **Nowe Warzymice IV** - 22 stycznia Spółka uzyskała prawomocne pozwolenie na budowę dla inwestycji w Szczecinie.
 - **Smardzewska** – 15 marca 2022 r. Spółka uzyskała prawomocne pozwolenie na budowę dla inwestycji w Poznaniu.
- **Umowy Inwestycyjne:**
 - W dniu 1 lutego 2022 r. Spółka i Amos Luzon Development and Energy Group Ltd., Akcjonariusz Większościowy Spółki, zawarli umowy inwestycyjne typu SAFE z Sphera Master Fund L.P., More Provident Funds Ltd., Sphera Small Cap Fund L.P. oraz EJS Galatee Holdings („Inwestorzy”), na podstawie których Inwestorzy zobowiązali się, z zastrzeżeniem określonych warunków, do zainwestowania w Spółce łącznej kwoty o wartości 45 milionów izraelskich szekli.
 - W dniu 20 lutego 2022 r. Ronson Development SE („Emitent”) oraz Amos Luzon Development and Energy Group Ltd., dominujący akcjonariusz Emitenta, zawarły umowy SAFE z Klirmark Opportunity Fund III LP („Inwestor”), na mocy których Inwestor zobowiązał się, pod pewnymi warunkami zainwestować w Emitenta łączną kwotę 15 mln izraelskich szekli.
- **Znacząca umowa z generalnym wykonawcą** - dnia 1 lutego 2022 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) zawarła umowę o roboty budowlane ze spółką „EBUD” Przemysłówka Sp. z o.o. o wykonawstwo etapu IV inwestycji Nowe Warzymice. Prace budowlane zostaną rozpoczęte na początku marca 2022 roku. Wykonanie podetapu IV przewidziane jest w terminie 17 miesięcy. Nowe Warzymice IV składa się z budynku mieszkalnego (75 lokali mieszkalnych). Wynagrodzenie z tytułu realizacji umowy wynosi 16,8 mln PLN (netto).
- **Znacząca umowa z generalnym wykonawcą** - dnia 4 marca 2022 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) zawarła umowę o roboty budowlane ze spółką TECHBAU BUDOWNICTWO Sp. z o.o. o wykonawstwo inwestycji Falenty (etap I). Prace budowlane zostaną rozpoczęte w marcu 2022 roku. Wykonanie inwestycji przewidziane jest w terminie 19 miesięcy od dnia przekazania Wykonawcy terenu budowy. Inwestycja Falenty (etap I) składa się z 21 domów jednorodzinnych, wszystkie budynki dwulokalne, to jest łącznie z 42 lokali. Wynagrodzenie z tytułu realizacji Umowy wynosi 19,15 mln PLN (netto).

DOKONANIA SPÓŁKI PO OKRESIE ZAKOŃCZONYM 31 GRUDNIA 2021 OBEJMUJĄ:

- **Wykup akcji przez Akcjonariusza Większościowego** - po 31 grudnia 2021 roku Spółka była kilkakrotnie informowana przez Akcjonariusza Większościowego o nabywaniu dodatkowych akcji Spółki. Na skutek tych transakcji Akcjonariusz Większościowy w dniu 17 stycznia 2022 roku poinformował Spółkę o przekroczeniu (wraz z podmiotami zależnym) 95% w kapitale zakładowym Spółki.

W związku z przekroczeniem progu, o którym mowa powyżej, dnia 14 lutego 2022 roku akcjonariusz Spółki, Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. ogłosił żądanie przymusowego wykupu akcji Spółki należących do wszystkich pozostałych jej akcjonariuszy. Po zrealizowaniu przymusowego wykupu (rozliczenie nastąpiło w dniu 17 lutego 2022 roku) Luzon Group posiada obecnie, pośrednio i bezpośrednio, 100% kapitału zakładowego Spółki.

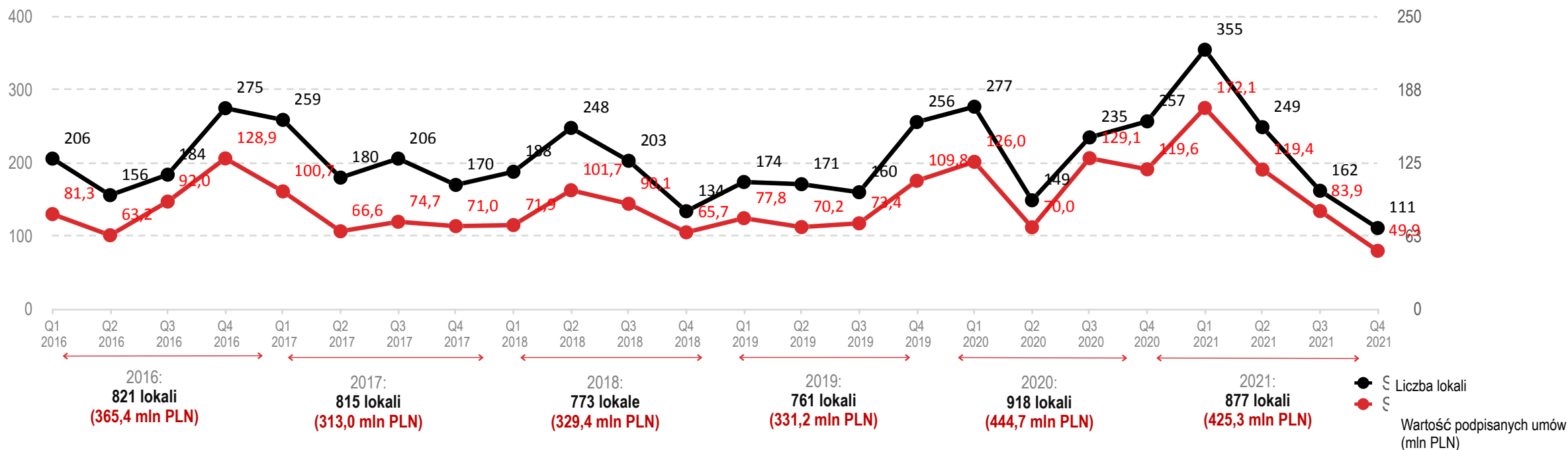
- **Wycofanie akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym** - W dniu 8 marca 2022 roku odbyło się Walne Zgromadzenie Spółki, na którym akcjonariusze podjęli uchwałę w sprawie wycofania akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym. W związku z podjęciem powyższej uchwały, Spółka w dniu 9 marca 2022 roku złożyła wniosek do Komisji Nadzoru Finansowego o udzielenie zezwolenia na wycofanie akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym.

II.

**ZWIĘZŁE PODSUMOWANIE SPRZEDAŻY
I PROJEKTÓW REALIZOWANYCH W ROKU
2021 ORAZ PERSPEKTYWY NA ROK 2022**

877 LOKALI SPRZEDANYCH W 2021

- Łączna liczba lokali sprzedanych w roku 2021 wyniosła 877 (w tym w 4Q 2021 wyniosła 111), w porównaniu do 918 lokali sprzedanych w 2020 (w tym w 4Q 2020 wyniosła 257).
- Najlepiej sprzedającymi się projektami były: Ursus Centralny (238 lokali) i Miasto Moje (208 lokali) w Warszawie, Nowe Warzymice w Szczecinie (127 lokali) i Viva Jagodno we Wrocławiu (106 lokali).
- Średnia cena mieszkania sprzedanego w trakcie roku 2021 wyniosła 484 tys. PLN i była porównywalna do średniej ceny odnotowanej w roku 2020 (484 tys. PLN).

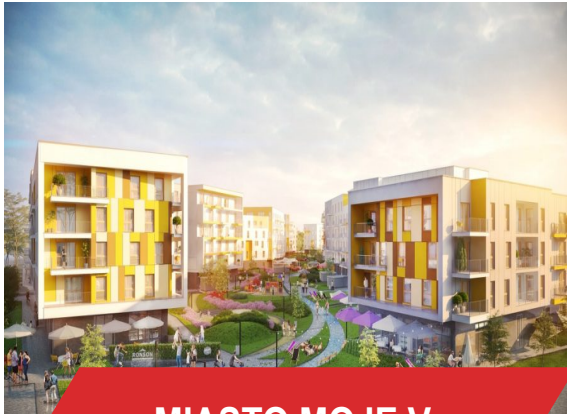


877 LOKALI SPRZEDANYCH W 2021

Projekty ukończone	Data ukończenia	1Q 2021	2Q 2021	3Q 2021	4Q 2021	1-12/2021
Miasto Moje III	przed 2021	12	1	-	-	13
Vitalia III	Q1 2021	12	-	-	-	12
Grunwald2	przed 2021	10	3	2	-	15
Panoramika V	przed 2021	6	9	1	-	16
Miasto Marina	przed 2021	3	-	-	-	3
Nova Królikarnia 2c	przed 2021	2	1	-	-	3
Panoramika IV	przed 2021	1	-	-	-	1
City Link III	przed 2021	4	1	-	-	5
Nova Królikarnia 3b	Q1 2021	1	-	1	-	2
Nowe Warzymice I	Q2 2021	13	3	3	-1	18
Ursus Centralny Ia	Q1 2021	1	-	1	-	2
Nova Królikarnia 3a	Q2 2021	6	1	2	-	9
Nova Królikarnia 3c	Q2 2021	2	4	-	-	6
Wilanow Tulip (wspólne przedsięwzięcie – 50%)	Q3 2021	26	6	11	5	48
Viva Jagodno I	Q3 2021	39	15	1	1	56
Miasto Moje IV	Q4 2021	31	8	9	1	49
Ursus Centralny IIa	Q4 2021	43	13	1	-1	56
Panoramika VI	Q4 2021	26	3	-	-	29
Pozostałe	przed 2021	5	5	6	3	19
Projekty ukończone łącznie		243	73	38	8	362

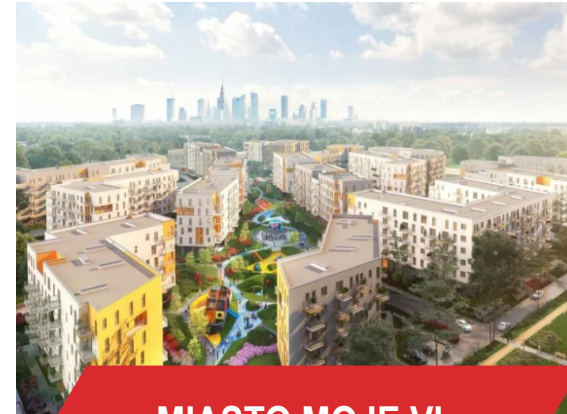
Projekty w trakcie realizacji	1Q 2021	2Q 2021	3Q 2021	4Q 2021	1-12/2021
Nowe Warzymice II	25	33	1	4	63
Ursus Centralny Ib	40	11	2	-	53
Miasto Moje V	46	44	13	-	103
Ursus Centralny Iib	1	69	44	10	124
Grunwaldzka	-	16	9	9	34
Viva Jagodno IIa	-	3	9	38	50
Nowe Warzymice III	-	-	28	18	46
Miasto Moje VI	-	-	18	21	39
Ursus Centralny V (2c)	-	-	-	3	3
Projekty w trakcie realizacji łącznie	112	176	124	103	515
Razem projekty ukończone i w trakcie realizacji	355	249	162	111	877

1 345 LOKALI W BUDOWIE O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 72 485 M², W TYM 919 LOKALI W WARSZAWIE



MIASTO MOJE V

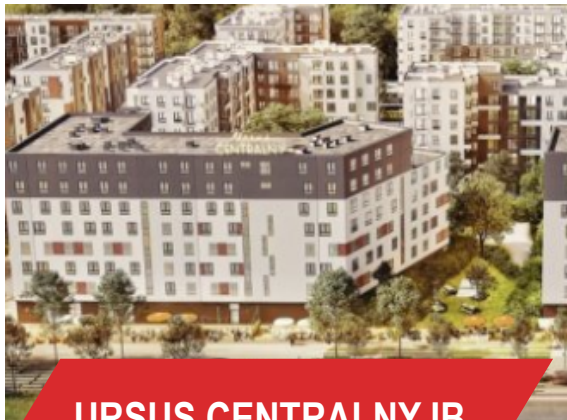
- Rozpoczęcie: 4Q 2020
- Planowane zakończenie: 4Q 2022
- 170 mieszkań; PUM 8.559 m²
- Lokalizacja: Warszawa, ulica Białotęka



MIASTO MOJE VI

- Rozpoczęcie: 3Q 2021
- Planowane zakończenie: 2Q 2023
- 219 mieszkań i 8 lokali komercyjnych;
PUM 11.722 m²
- Lokalizacja: Warszawa, ulica Białotęka

1 345 LOKALI W BUDOWIE O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 72 485 M², W TYM 919 LOKALI W WARSZAWIE



URSUS CENTRALNY IB

- Rozpoczęcie: 4Q 2020
- Planowane zakończenie: 3Q 2022
- 90 mieszkań i 7 lokali komercyjnych;
PUM 5.740 m²
- Lokalizacja: Warszawa, ulica Ursus



URSUS CENTRALNY IIB

- Rozpoczęcie 1Q 2021
- Planowane zakończenie: Q4 2022
- 201 mieszkań i 5 lokali komercyjnych;
PUM 11.758 m²
- Lokalizacja: Warszawa, ulica Ursus



URSUS CENTRALNY IIC

- Rozpoczęcie 4Q 2021
- Planowane zakończenie 2Q 2023
- 211 mieszkań i 8 lokali komercyjnych
11.124 m²
- Lokalizacja: Warszawa, ulica Ursus

1 345 LOKALI W BUDOWIE O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 72 485 M2, W TYM 298 LOKALI WE WROCŁAWIU I POZNANIU



VIVA JAGODNO IIA

- Rozpoczęcie w 2Q 2021
- Planowane zakończenie 4Q 2022
- 76 mieszkań; PUM 4.329 m2
- Lokalizacja: Wrocław, ulica Buforowa



VIVA JAGODNO IIB

- Rozpoczęcie w 4Q 2021
- Planowane zakończenie 3Q 2023
- 152 mieszkania; PUM 8.875 m2
- Lokalizacja: Wrocław, ulica Buforowa



GRUNWALDZKA

- Rozpoczęcie w 2Q 2021
- Planowane zakończenie 1Q 2023
- 68 mieszkań i 2 lokale komercyjne; PUM 3.351 m2
- Lokalizacja: Poznań, ulica Grunwaldzka

1 345 LOKALI W BUDOWIE O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 72 485 M², W TYM 128 LOKALI W SZCZECINIE



NOWE WARZYMICE II

- Rozpoczęcie w 4Q 2020
- Planowane zakończenie 2Q 2022
- 66 mieszkań; PUM 3.492 m²
- Lokalizacja: Szczecin, ulica Do Rajkowa



NOWE WARZYMICE III

- Rozpoczęcie w 3Q 2021
- Planowane zakończenie 4Q 2022
- 56 mieszkań i 6 lokali komercyjnych; PUM 3.535 m²
- Lokalizacja: Szczecin, ulica Do Rajkowa

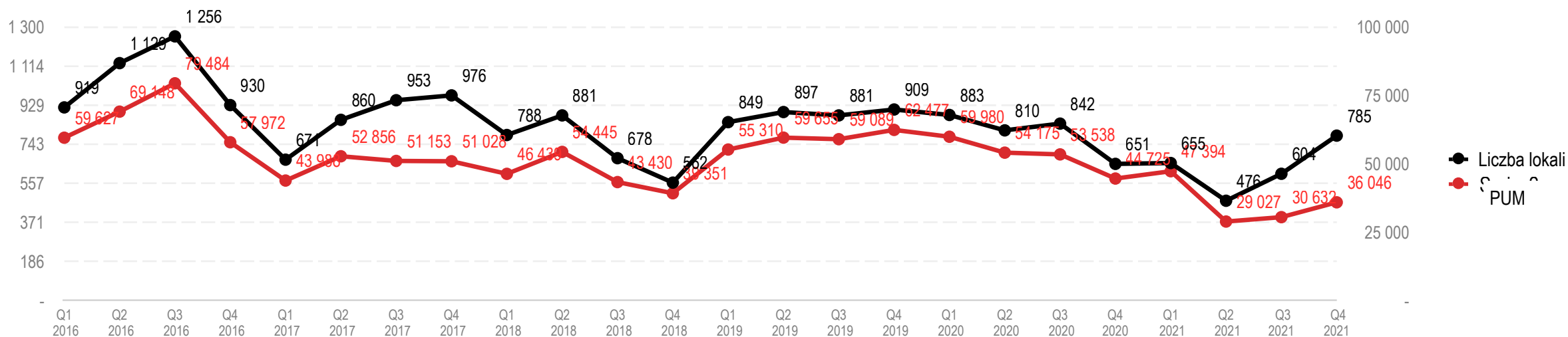
PROJEKTY W REALIZACJI, KTÓRE MOGĄ MIEĆ WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE W 2022 I 2023

Nazwa projektu	Lokalizacja	Termin rozpoczęcia	Termin zakończenia	Powierzchnia	Lokale sprzedane	Lokale dostępne	Łączna liczba lokali	
Oczekiwane zakończenie w 2022								
1	Nowe Warzymice II	Szczecin	2020 Q4	2022 Q2	3.492	63	3	66
2	Ursus Centralny Ib	Warszawa	2020 Q4	2022 Q3	5.740	87	10	97
3	Ursus Centralny IIb	Warszawa	2021 Q1	2022 Q4	11.758	124	82	206
4	Miasto Moje V	Warszawa	2020 Q4	2022 Q4	8.559	154	16	170
5	Nowe Warzymice III	Szczecin	2021 Q3	2022 Q4	3.535	46	16	62
6	Viva Jagodno IIa	Wrocław	2021 Q2	2022 Q4	4.329	50	26	76
Razem 2022					37.413	524	153	677
Oczekiwane zakończenie w 2023								
1	Grunwaldzka	Poznań	2021 Q2	2023 Q1	3.351	34	36	70
2	Miasto Moje VI	Warszawa	2021 Q3	2023 Q2	11.722	39	188	227
3	Ursus Centralny IIc	Warszawa	2021 Q4	2023 Q2	11.124	3	216	219
4	Viva Jagodno Iib	Wrocław	2021 Q4	2023 Q3	8.875	0	152	152
Razem 2023					35.072	76	592	668
Łącznie					72.485	600	745	1.345

LOKALE W OFERCIE (ŁĄCZNIE 785)

- W trakcie 2021 Spółka rozpoczęła sprzedaż **219 lokali** w projekcie **Ursus Centralny IIc**, **152 lokale** w projekcie **Viva Jagodno IIb**, **206 lokali** w projekcie **Ursus Centralny IIb** i **166 lokali** w projekcie **Miasto Moje VI**.
- Łącznie w 2021 roku do oferty sprzedaży trafiło **1.012 lokali**.

Projekty ukończone		Projekty w realizacji	
Ursus Centralny IIa	1	Nowe Warzymice II	3
Viva Jagodno I	1	Ursus Centralny IIb	10
Miasto Moje III	1	Ursus Centralny IIb	82
Miasto Moje IV	9	Miasto Moje V	16
Nowe Warzymice I	7	Nowe Warzymice III	16
Verdis I-IV	2	Viva Jagodno IIa	26
Młody Grunwald I-III	2	Grunwaldzka	36
Sakura I-IV	1	Miasto Moje VI	188
Wilanów Tulip	13	Ursus Centralny IIc	216
Pozostałe (stare) projekty	3	Viva Jagodno IIb	152
Łącznie	40	Łącznie	745

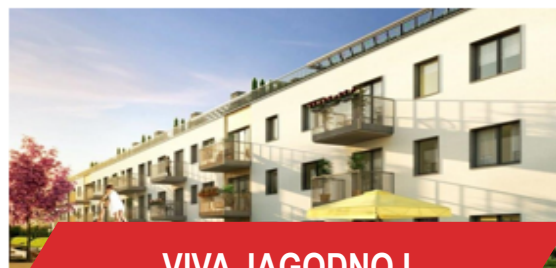


NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2021, OFERTA SPÓŁKI OBEJMOWAŁA 40 GOTOWE LOKALE O POWIERZCHNI 3.091 M2 W 6 PROJEKTACH



MIASTO MOJE III & IV

- 10 lokali w ofercie
- Łącznie: 372 lokali
- Lokalizacja: Warszawa, ulica Marywilska



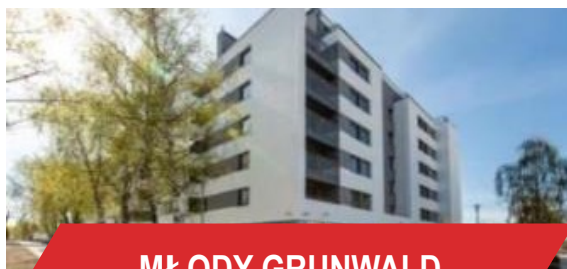
VIVA JAGODNO I

- 1 lokal w ofercie
- Łącznie: 121 lokali
- Lokalizacja: Wrocław, ulica Buforowa



WILANÓW TULIP

- 13 lokali w ofercie
- Łącznie: 149 lokali
- Lokalizacja: Warszawa, Wilanów Tulip



MŁODY GRUNWALD

- 2 lokale komercyjne w ofercie
- Łącznie 372 mieszkań i 21 lokali komercyjnych
- Lokalizacja: Poznań, ulica Grunwald



NOWE WARZYMICE I

- 7 lokali w ofercie
- Łącznie 54 lokale
- Lokalizacja: Szczecin, ulica Do Rajkowa



URSUS CENTRALNY IIA

- 1 lokal w ofercie
- Łącznie 243 mieszkania i 8 lokali komercyjnych
- Lokalizacja: Warszawa, ulica Gierdziejewskiego

Ponadto oferta Spółki zawiera 6 ukończonych lokali w następujących projektach: Verdis (2), Sakura (1), Panoramika I (1), Nova Królikarnia 1d (1), Moko (1)

**OBYCNOŚĆ W MIASTACH O DUŻYM POTENCJALE
EKONOMICZNYM I DEMOGRAFICZNYM**

BIURO SPRZEDAŻY

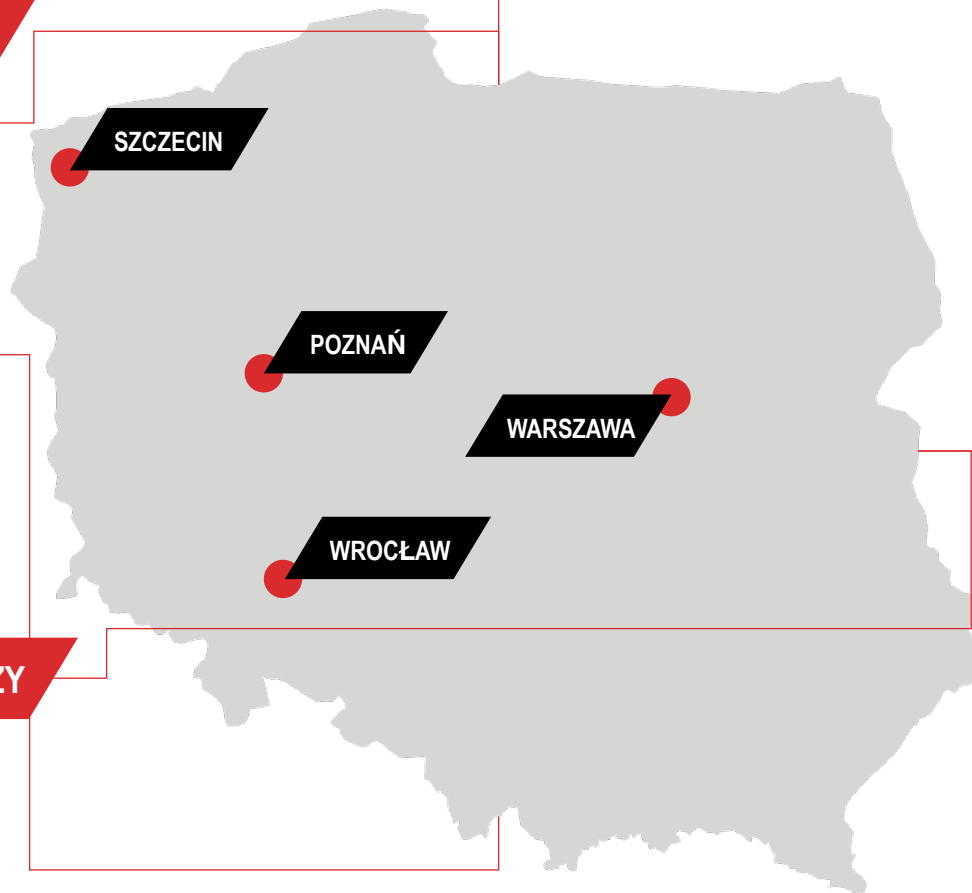
- Zakończone projekty: 2
- Inwestycje:
 - w realizacji: 1
 - bank ziemi: 3 działki

BIURO SPRZEDAŻY

- Zakończone projekty: 5
- Inwestycje:
 - w realizacji: 1
 - bank ziemi: 3 działki

BIURO SPRZEDAŻY

- Zakończone projekty: 4
- Inwestycje:
 - w realizacji: 1
 - bank ziemi: 1 działka



**SIEDZIBA SPÓŁKI
W POLSCE**

- Zakończone projekty: 27
- Inwestycje:
 - w realizacji: 2
 - bank ziemi: 10 działek

BIURA NA WYNAJEM:

Warszawa, ul. Gwiaździsta – 1.318 m²
(97% powierzchni wynajęta)

Bank ziemi	Lokale:	PUM (m ²)/(%)
Warszawa	3.270 lokali	189.986/(64%)
Poznań	566 lokali	38.140/(13%)
Wrocław	58 lokali	3.100/(1%)
Szczecin	1.248 lokali	66.865/(22%)
Suma	5.142	298.091

RONSON – BANK ZIEMI

Nazwa projektu	Lokalizacja	Łączna liczba lokali		PUM (m ²)
Miasto Moje – etapy w przygotowaniu	Warszawa	390		19.386
Ursus Centralny - etapy w przygotowaniu	Warszawa	641		35.129
Nova Królikarnia 3d, 4a - 4c, 6	Warszawa	56		14.430
Viva Jagodno	Wrocław	58		3.100
Nowe Warzymice	Szczecin	299		21.227
Razem - pozostałe etapy projektów w budowie / w sprzedaży		1.444	28%	93.272
Chilli	Poznań	172		14.617
Razem - pozostałe etapy projektów w trakcie realizacji		172	4%	14.617
Falenty	Warszawa	282		25.396
Zielono Mi	Warszawa	278		15.450
Bełchatowska 28	Poznań	50		3.684
Vivaldi	Szczecin	394		19.030
Studzienna	Warszawa	84		4.797
Smardzewska/Babimojska	Poznań	344		19.839
Epopei*	Warszawa	432		20.700
Stojowskiego	Warszawa	191		11.081
Soboła	Szczecin	555		26.608
Dudka*	Warszawa	651		31.300
Semela	Warszawa	84		4.800
Razem - pozostałe projekty, wciąż w przygotowaniu		3.345	65%	182.684
SPV 5 Galopu	Warszawa	95		4.000
SPV 8 Poleczki	Warszawa	86		3.518
Razem – projekty PRS		181	3%	7.518
Łącznie na dzień 31.12.2021		5.142	100%	298.091

nie wszystkie grunty nabyte w ramach umów ostatecznych

PROJEKTY PLANOWANE DO ROZPOCZĘCIA W 2022 ROKU

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	PUM (m2)
Ursus Centralny IIe	Warszawa	280	16.000
Miasto Moje VII	Warszawa	243	11.610
Sobola Ia	Szczecin	110	5.200
Smardzewska	Poznań	96	5.500
Zielono Mi	Warszawa	92	5.440
Stuzienna	Warszawa	84	4.800
Nowe Warzymice IV	Szczecin	75	3.800
Viva Jagodno III	Wrocław	58	3.100
Falenty I	Warszawa	42	4.150
Nova Królikarnia 3d	Warszawa	15	2.200
Nova Królikarnia 4b2	Warszawa	12	2.980
Nova Królikarnia 4b1	Warszawa	11	2.870
Nova Królikarnia 4a	Warszawa	5	1.380
Łącznie		1.123	69.030

**ŁĄCZNIE:
8 NOWYCH ETAPÓW
I 5 NOWYCH PROJEKTÓW
ZAWIERAJĄCE 1.123 LOKALE**

IV.

WYNIKI FINANSOWE

ZA OKRES ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2021

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

	1-12/2021	1-12/2020	zmiana r/r	różnica r/r
Przychody z projektów mieszkaniowych i usług	458,4	401,2	14%	57,2
Przychody ze sprzedaży gruntów	22,5	-	n.a	22,5
Przychody łącznie	480,9	401,2	20%	79,7
Koszty sprzedaży projektów mieszkaniowych	-371,2	-315,0	18%	-56,2
Koszty sprzedaży gruntów	-25,0	-	n.a	-25,0
Zysk brutto na sprzedaży	84,7	86,2	-2%	-1,5
Zmiana wyceny nieruchomości inwestycyjnych	-0,3	-0,3	-3%	-
Koszty sprzedaży i marketingu	-4,8	-5,9	-20%	1,2
Koszty ogólnego zarządu	-23,7	-22,5	5%	-1,1
Udział w zysku / (stracie) w ramach joint venture	5,8	-0,8	-818%	6,6
Pozostałe przychody / (koszty) operacyjne netto	-2,5	-1,5	69%	-1,0
Zysk z działalności operacyjnej	59,2	55,2	7%	4,1
Wynik operacji finansowych netto	-3,8	-4,6	-17%	0,8
Zysk / (strata) przed opodatkowaniem	55,4	50,5	10%	4,9
Podatek dochodowy	-15,1	-10,4	45%	-4,7
Zysk / (strata) netto	40,3	40,1	1%	0,2
Zysk / (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	40,3	40,1	1%	0,2
Marża brutto	17,6%	21,5%	n.d.	n.d.
Marża netto	8,4%	10,0%	n.d.	n.d.

- **Przychody ze sprzedaży lokali wzrosły o 14%**, czyli o 57,2 mln PLN, co wynika przede wszystkim z dostarczenia lokali o wyższej średniej cenie jednostkowej (518 tys. PLN) w porównaniu średniej ceny lokalu dostarczonego w 2020 roku (416 tys. PLN). Z drugiej strony liczba przekazanych lokali spadła o 79 w odniesieniu do projektów w 100% posiadanych przez Spółkę (przekazano 885 lokali w porównaniu do 964 lokali w 2020 roku).
- **Koszty własne sprzedaży wzrosły o 18%**, czyli o 56,2 mln PLN, co wynika przede wszystkim z dostarczenia lokali z projektów o niższej rentowności (średnia marża brutto 19,4% w porównaniu do 21,8% w 2020 roku) będących w 100% własnością Spółki.
- **Zysk brutto na sprzedaży wyniósł 84,7 mln PLN (niższy o 2%, czyli 1,5 mln PLN)**. W 2021 roku projekty posiadające największy wpływ na udział w zysku brutto to Miasto Moje IV - 16%, Viva Jagodno I - 12%, Ursus Centralny - 11% oraz Vitalia III - 9%. Wpływ na marżę brutto miała również strata poniesiona na sprzedaży gruntu (projekt Naturalis).
- **Marża brutto w 2021 roku wyniosła 17,6% i spadła z 21,5% w 2020 roku**. Główne projekty o znaczącym wpływie na marżę brutto to **Miasto Moje IV** z marżą na poziomie **31,1%**, **Viva Jagodno I** z marżą 25.1%, **Panoramika V oraz VI** z marżą odpowiednio **8,4%** i **7,1%**, podczas gdy w roku 2020 najbardziej rentownym projektem był City Link III z marżą 38,4%.
- **Koszty sprzedaży i marketingu spadły o 1.2 mln PLN (20%)**, co zasadniczo spowodowane było efektywniejszym zarządzaniem kosztami marketingu oraz skróconym procesem sprzedaży spowodowanym bardzo dużym popytem na lokale.
- **Koszty finansowe po kapitalizacji spadły o 0,8 mln PLN**, głównie ze względu na wyższe saldo projektów w budowie w roku zakończonym 31 grudnia 2021 w porównaniu do roku zakończonym 31 grudnia 2020 oraz niższych stóp procentowych, częściowo skompensowanych wyższymi zobowiązaniami z tytułu obligacji w porównaniu do roku zakończonym 31 grudnia 2020 r.

PRZEKAZANIA LOKALI / PRZYCHODY / MARŻA BRUTTO

Projekt	Lokalizacja	1Q2021		2Q2021		3Q2021		4Q2021		Przychody		Marża brutto / zysk brutto		Udział		Średnia cena lokalu (PLN m)
		Lokale	PLN m	Lokale	PLN m	Lokale	PLN m	Lokale	PLN m	Lokale	PLN m	%	mln PLN	w przychodach	w zysku brutto	
Ursus Centralny Ia	Warszawa	0	0,0	123	50,5	11	4,9	3	2	137	57,0	17,3%	9,8	11%	10%	0,416
Vitalia III	Wrocław	65	35,7	16	10,0	0	0,1	0	0	81	45,8	18,1%	8,3	9%	8%	0,566
Viva Jagodno I	Wrocław	0	0,0	0	0,0	113	40,8	7	3	120	43,9	25,1%	11,0	8%	11%	0,366
Miasto Moje III	Warszawa	81	28,0	13	5,5	3	1,3	0	0	97	34,9	16,7%	5,8	7%	6%	0,360
Nova Królikarnia 3a	Warszawa	0	0,0	19	23,5	7	8,6	3	4	29	35,7	15,2%	5,4	7%	5%	1,231
Nova Królikarnia 3b	Warszawa	2	2,3	19	21,1	1	1,5	1	2	23	26,4	11,4%	3,0	5%	3%	1,149
Nova Królikarnia 2c	Warszawa	4	9,1	5	12,6	2	5,4	0	0	11	27,1	11,6%	3,1	5%	3%	2,463
Nova Królikarnia 3c	Warszawa	0	0,0	0	0,0	20	24,3	2	2	22	26,7	15,2%	4,1	5%	4%	1,214
Grunwald2	Poznań	15	7,4	12	6,3	3	1,7	1	1	31	15,9	24,1%	3,8	3%	4%	0,514
Nowe Warzymice I	Szczecin	0	0,0	38	12,7	7	2,7	2	1	47	16,5	18,3%	3,0	3%	3%	0,352
City Link III	Warszawa	2	2,1	5	6,0	3	3,4	3	4	13	15,5	40,5%	6,3	3%	6%	1,190
Panoramika V	Szczecin	5	1,8	8	3,9	4	1,8	1	1	18	8,1	8,4%	0,7	2%	1%	0,448
Panoramika VI	Szczecin	0	0	0	0	0	0	51	16	51	15,7	7,1%	1,1	3%	1%	0,307
Ursus Centralny IIa	Warszawa	0	0	0	0	0	0	57	24	57	24,1	24,3%	5,9	5%	6%	0,423
Miasto Moje IV	Warszawa	0	0	0	0	0	0	123	47	123	46,9	31,1%	14,6	9%	14%	0,381
Pozostałe*		11	6,5	2	2,0	6	5,9	6	4	25	18,3	n.d.	3,1	3%	3%	0,731
Łącznie bez JV		185	92,8	260	154,1	180	102,5	260	109,0	885	458,4	19,4%	89,1	87%	87%	0,518
Korekta o odpis aktualizujący zapasy													-1,9		-2%	
Wynik		185	92,8	260	154,1	180	102,5	260	109,0	885	458,4	19,0%	87,2	87%	85%	0,518
Wilanów Tulip	Warszawa	0	0,0	0	0,0	7	3,8	115	63,8	122	67,6	22,7%	15,3	13%	15%	0,554
Łącznie wraz z JV		185	92,8	260	154,1	187	106,3	375	172,8	1.007	526,0	19,5%	102,5	100%	100%	0,522

* Pozostałe przychody:

- Usługi zarządzania świadczone na rzecz JV (Wilanów Tulip)
- Przychody z najmu
- Sprzedaż starych projektów, miejsca parkingowe, komórki lokatorskie w projektach ukończonych w poprzednich latach

BILANS (MLN PLN)

	Na dzień 31-gru-21	Na dzień 31-gru-20	zmiana
Zapasy i bank ziemi	665,6	710,2	-44,6
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	133,4	135,1	-1,7
Pozostałe aktywa	167,6	92,4	75,2
Aktywa razem	966,6	937,8	28,8
Kredyty i pożyczki	250,8	230,1	20,7
Kredyty i pożyczki	198,2	224,3	-26,1
Zobowiązania oprocentowane	0,0	8,5	-8,5
Pozostałe zobowiązania	79,4	80,6	-1,2
Zobowiązania z tytułu leasingu dotyczące wieczystego użytkowania gruntów	18,1	14,5	3,6
Zobowiązania razem	546,6	558,0	-11,4
Kapitał własny	420,0	379,8	40,2
Dług netto	117,4	103,5	13,9
Dług netto / Kapitał własny	27,9%	27,2%	n.d.
Dług netto (uwzględniający gotówkę na rachunku MRP) / Kapitał własny	25,8%	23,5%	n.d.
Dług netto / Aktywa razem	12,1%	11,0%	n.d.
Aktywa netto na akcję (PLN)	2,56	2,32	n.d.

- Zapasy** - spadek o **44,6 mln PLN** wynika zasadniczo z rozpoznanych kosztów własnych sprzedaży o łącznej wartości 396,2 mln PLN, który został częściowo zrównoważony przez zakupy gruntów o łącznej wartości 114,5 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2021 r. oraz ujęcie bezpośrednich kosztów prac budowlanych i kapitalizowanych kosztów finansowych na łączną kwotę 221,4 mln PLN.
- Saldo kredytów i pożyczek krótko- i długoterminowych wzrosło 20,7 mln PLN.** Wzrost stanu kredytów i pożyczek wynika przede wszystkim z otrzymanych środków z tytułu emisji obligacji serii W na łączną kwotę w wysokości 100 mln PLN, pomniejszonych o spłatę obligacji serii U i R o łącznej wartości 78 mln PLN. Z wymienionych 250,8 mln PLN kwota 53,8 mln PLN to zobowiązania wymagalne nie później niż 31 grudnia 2022 r.
- Zaliczki otrzymane - spadek o 26,1 mln PLN** wynika z rozpoznanych przychodów ze sprzedaży lokali mieszkalnych w kwocie 458,4 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku, co równoważone jest wpływami z tytułu zaliczek otrzymanych od klientów z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku w kwocie 437 mln PLN.
- Pozostałe aktywa – wzrost o 75,2 mln PLN** głównie spowodowany wzrostem kwoty zaliczek na poczet zakupu gruntów do łącznej wartości 44,7 mln PLN, zakupem nieruchomości inwestycyjnych o łącznej wartości 20 mln PLN oraz wzrostem płatności tytułem depozytów notarialnych dotyczących zaliczek na zakup gruntów o kwotę 7 mln PLN.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA NETTO NA KONIEC 2021

DŁUG NETTO/ KAPITAŁ WŁASNY: 27,9%

DŁUG NETTO/ KAPITAŁ WŁASNY: 25,8%(*)

*wyliczany zgodnie z warunkami emisji obligacji

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Okres zakończony 31 grudnia	
	2021	2020
	PLN (tys.)	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1.948)	25.983
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(9.922)	1.077
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	10.205	12.447

- **Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej** - za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku Spółka wygenerowała ujemne przepływy pieniężne w kwocie 2,0 mln PLN w porównaniu do dodatnich przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku w wysokości 26,0 mln PLN. Ujemne przepływy pieniężne w wysokości 27,9 mln PLN są w głównej mierze efektem:

- Ujemnych przepływów pieniężnych netto w wysokości 95,0 mln PLN z tytułu nabycia gruntów oraz zaliczek na zakup gruntów (w tym depozytów notarialnych ujętych w pozycji: Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności) w wysokości 177,8 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku w porównaniu do roku zakończonego 31 grudnia 2020 roku, gdy Spółka nabyła grunty (włączając w to zaliczki na zakup gruntów oraz depozyty notarialne wpłacone) oraz płatności za projekt Nova Królikarnia o łącznej wartości 82,8 mln PLN;
- ujemnych przepływów pieniężnych netto w wysokości 17,9 mln PLN, wynikających ze spłaty zobowiązań podatkowych w wysokości 20,0 mln PLN w okresie zakończonym 31 grudnia 2021 roku w porównaniu do spłaty zobowiązań w kwocie 2,1 mln PLN w okresie zakończonym 31 grudnia 2020 roku.

Wspomniany wcześniej negatywny wpływ na przepływy pieniężne z działalności operacyjnej był częściowo zrównoważony przez:

- wzrost zaliczek zapłaconych przez klientów o 72,0 mln PLN z 364,9 mln złotych w okresie zakończonym 31 grudnia 2020 roku do 436,9 mln PLN w okresie zakończonym 31 grudnia 2021 roku.

- **Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej** – ujemne przepływy pieniężne w kwocie **9,9 mln PLN** w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku w porównaniu do dodatnich przepływów pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej w wysokości **1,1 mln PLN** za okres zakończony dnia 31 grudnia 2020 r. Spadek ten był w głównej mierze efektem nabycia nieruchomości inwestycyjnych w łącznej kwocie 19,9 mln PLN, częściowo skompensowany spłatą pożyczek udzielonych spółkom joint venture w wysokości 11,8 mln PLN w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku w porównaniu do ujemnych przepływów pieniężnych w związku z udzieleniem pożyczek w spółkach joint venture w kwocie 2,0 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku.

- **Przepływy pieniężne z działalności finansowej** - wyniosły **10,2 mln PLN** (31 grudnia 2020 roku: **12,4 mln PLN**). Zmiana jest w głównej mierze efektem:

- spłaty netto pożyczek od pozostałych jednostek w wysokości **6,7 mln PLN** w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku;
- niższymi wpływami netto z tytułu emisji obligacji na łączną kwotę **17,1 mln PLN** w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2021 roku.

Wspomniany wcześniej negatywny wpływ na przepływy pieniężne z działalności finansowej był częściowo zrównoważony przez:

- brak spłaty dywidendy w porównaniu do poprzedniego okresu w wysokości **9,8 mln PLN**;
- wpływów netto z tytułu zabezpieczonych kredytów bankowych w wysokości **0,7 mln PLN** w trakcie roku zakończonego 31 grudnia 2021 roku.

Typ	Lokale	PLN mln
Wyroby gotowe	304	105,0
Projekty w realizacji	1.345	186,8
Bank ziemi*	5.142	356,0
Prawo wieczystego użytkowania gruntów**	-	17,7
Łącznie***	6.791	665,5

* 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 10 mln PLN prezentowane jako aktywa trwałe.

** Zastosowanie MSSF 16

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

PROJEKTY UKOŃCZONE

Obejmują: **304 lokali**, w tym 277 lokali sprzedanych.

PROJEKTY W REALIZACJI (72.485 PUM):

10 projektów / etapów w budowie i/lub w sprzedaży 1.345 lokali, z których 600 jest sprzedanych:

Miasto Moje V-VI, Ursus Centralny Ib, Ursus Centralny IIb, Ursus Centralny IIc, Viva Jagodno IIa-IIb, Grunwaldzka oraz Nowe Warzymice II-III.

ATRAKCYJNY BANK ZIEMI (5.142 LOKALI; 298.091 PUM)

Według miast:

Warszawa	3.270 lokali;	189.986 PUM
Poznań	566 lokali;	38.139 PUM
Wrocław	58 lokali;	3.100 PUM
Szczecin	1.248 lokali;	66.865 PUM

Według wartości księgowej na 1m² PUM:

Poniżej	1.000 PLN	185.192 PUM
Między	1.000–2.000 PLN	81.669 PUM
Ponad	2.000 PLN	31.228 PUM

PROJEKTY ZAKOŃCZONE, KTÓRE MOGĄ WPŁYNAĆ NA WYNIKI W 2022

- Na koniec grudnia 2021 na saldzie zakończonych projektów znajdowały się 291 sprzedane, lecz nie przekazane klientom lokale, oraz 40 lokali pozostawało w ofercie na sprzedaż. Łączna wartość zakontraktowanych lokali wynosiła **125,1 mln PLN**. Oczekuje się, że większość tych lokali zostanie przekazana klientom w 1Q 2022.

Nazwa projektu	Podpisane umowy (mln PLN)	Liczba lokali	Liczba lokali na sprzedaż	Łączna liczba lokali
Ursus Centralny IIa	80,9	193	1	194
Miasto Moje IV	15,6	44	9	53
Panoramika VI	7,5	24	0	24
Nova Królikarnia 3a	3,3	2	0	2
Młody Grunwald I-III	2,1	4	2	6
Verdis I-IV	1,4	3	2	5
Nova Królikarnia 3c	1,4	1	0	1
Ursus Centralny Ia	0,8	1	0	1
Nowe Warzymice I	0,0	0	7	7
Pozostałe (stare) projekty	3,3	5	6	11
Wilanów Tulip (JV)	8,8	14	13	27
Łącznie	125,1	291	40	331

	mln PLN
Obligacje	249,3
Kredyty bankowe	1,5
Łącznie	250,8

KREDYTY BANKOWE

Na dzień 31 grudnia 2021 Spółka wykorzystwała linie kredytowe w następujących projektach:

- Nowe Warzymice II w kwocie **458 tys. PLN**
- Ursus Centrans 1b w kwocie **649 tys. PLN**
- Miasto Moje V in w kwocie **461 tys. PLN**

OBLIGACJE

Seria	Nazwa na Catalyst	Wartość nominalna (PLN)	Oprocentowanie nominalne	Wypłata odsetek	Data emisji	Data zapadalności
T	RON 0522	50.000.000	WIBOR 6M + 3,50%	półrocznie	2018-05-07	2022-05-09
V	RON 0424	100.000.000	WIBOR 6M + 4,30%	półrocznie	2020-10-02	2024-04-02*
W	RON 0425	100.000.000	WIBOR 6M + 4,00%	półrocznie	2021-04-15	2025-04-15**
Łącznie		250.000.000				

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

** wykup 40% wartości obligacji na koniec 7 okresu odsetkowego (w dniu 15 października 2024)

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

Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 31 grudnia 2021 wyniosły 249,3 mln PLN (na dzień 31 grudnia 2020: 230,1 mln PLN) na co składała się wartość nominalna wyemitowanych obligacji w wysokości 250,0 mln PLN plus naliczone odsetki w wysokości 2,4 mln PLN minus koszty jednorazowe bezpośrednio związane z emisją obligacji, które są amortyzowane metodą efektywnej stopy procentowej w kwocie 3,2 mln PLN.

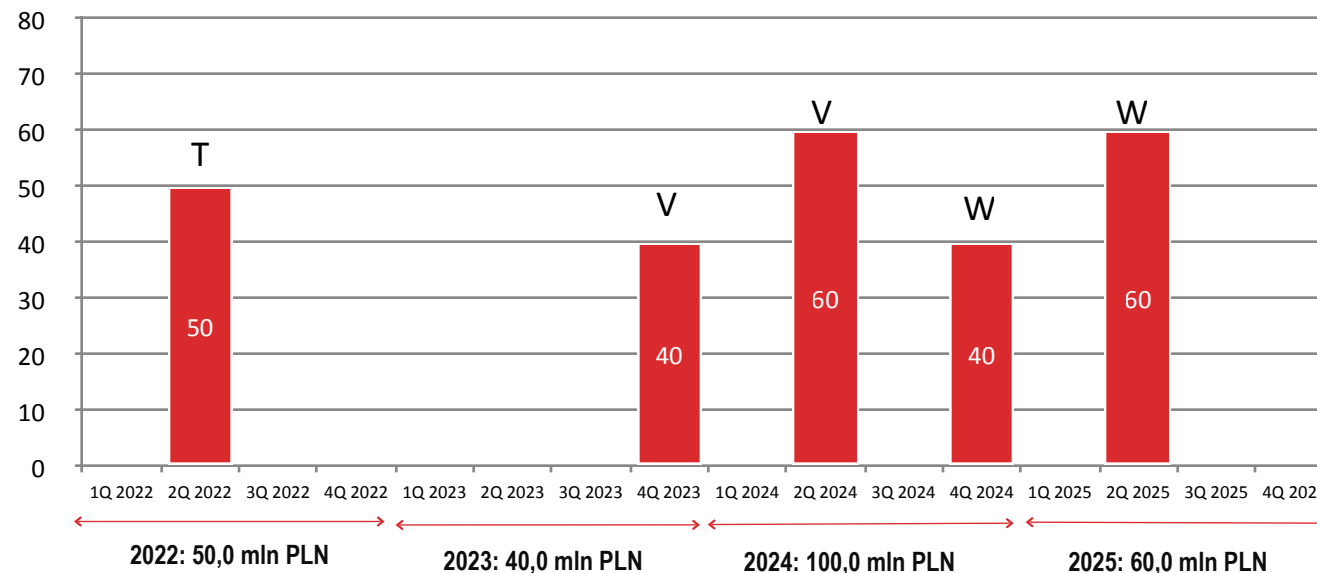
OBLIGACJE

	PLN m
Obligacje	249,3
Kredyty bankowe	1,5
Łącznie	250,8

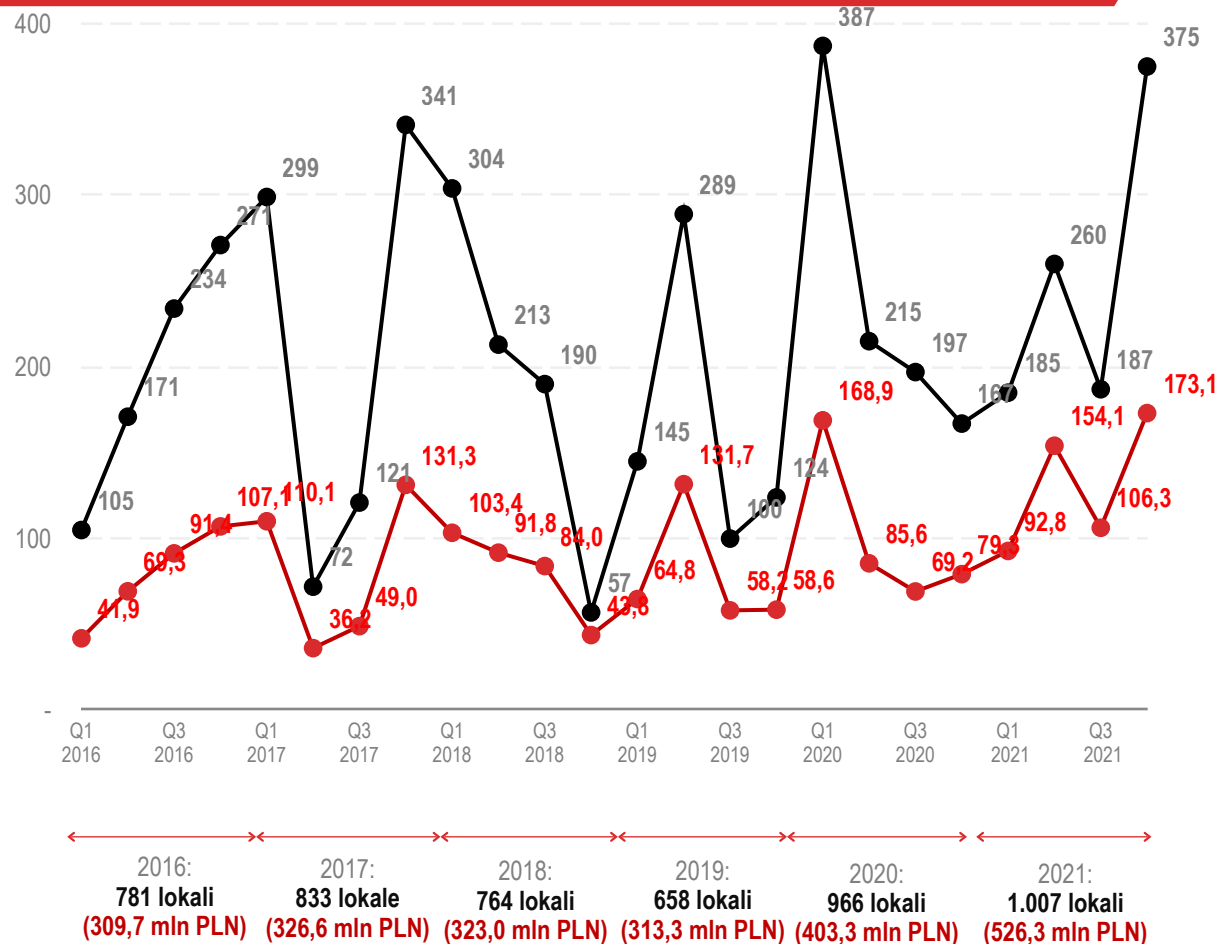
KREDYTY BANKOWE

Na dzień 31 grudnia 2021 wszystkie linie kredytowe były prezentowane jako krótkoterminowe.

Zapadalność obligacji (mln PLN)



KWARTALNE ROZPOZNAWANIE PRZYCHODÓW



• Number of units • PLNm

Poniższa tabela przedstawia wartość przedwstępnych umów sprzedaży (bez VAT, w tys. PLN) zawartych z klientami Spółki, w szczególności lokali, które nie zostały ujęte w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym do 31 grudnia 2021 roku.

Warto wspomnieć, że na 600 lokali sprzedanych w realizowanych projektach, **524 lokale** o wartości **221,9 mln PLN**, to lokale, których zakończenie planowane jest w 2022 roku.

SPRZEDANE LOKALE NIEPRZEKAZANE KLIENTOM (891 LOKALI O WARTOŚCI 378 MLN PLN ŁĄCZNIE)

Projekty zakończone	Lokale	mln PLN	Projekty w realizacji	Lokale	mln PLN
Ursus Centralny IIa	193	80,9	Ursus Centralny Ib	87	41,7
Miasto Moje IV	44	15,6	Miasto Moje V	154	57,9
Panoramika VI	24	7,5	Ursus Centralny IIb	124	64,5
Nova Królikarnia 3a	2	3,3	Viva Jagodno IIa	50	18,3
Młody Grunwald I-III	4	2,1	Nowe Warzymice III	46	18,5
Verdis I-IV	3	1,4	Nowe Warzymice II	63	20,9
Nova Królikarnia 3c	1	1,4	Grunwaldzka	34	12,6
Ursus Centralny Ia	1	0,8	Miasto Moje VI	39	16,8
Inne (stare) projekty	5	3,3	Ursus Centralny 2c	3	1,6
Wilanów Tulip (JV)	14	8,8			
Łącznie	291	125,1	Łącznie	600	252,9

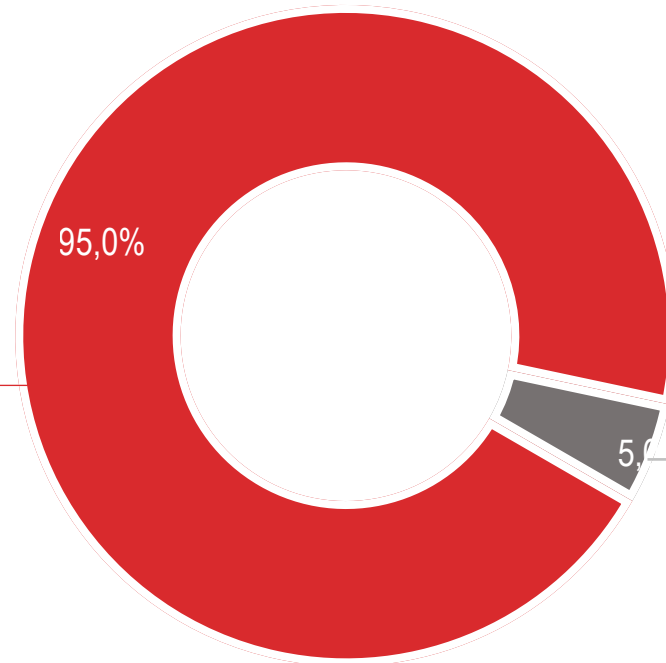
SESJA Q&A

ZAŁĄCZNIK



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



POZOSTALI I AKCJE WŁASNE
(0,96%)

* Pośrednio poprzez ITR Dori BV

** Na podstawie publicznie dostępnych informacji

DZIĘKUJEMY