



## Prezentacja Podsumowująca Wyniki Finansowe 1H 2022

11 sierpnia 2022

# ZASTRZEŻENIE

Niniejsza prezentacja nie stanowi ani nie wchodzi w skład oferty lub zaproszenia bądź zachęty do zbycia lub emisji/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.

# ZARZĄD SPÓŁKI



**BOAZ HAIM - CEO**

Pełni funkcję Prezesa Zarządu Spółki od listopada 2019 roku oraz członka Zarządu Spółki od kwietnia 2019 roku. Wcześniej był partnerem w kancelarii Keinan, Haim & Co.



**KAROLINA BRONSZEWSKA - MARKETING AND INOVATION DIRECTOR**

W Spółce Ronson od 2007 roku na stanowisku Marketing Managera. Od 2021 roku objęła stanowisko Dyrektora Marketingu i Innowacji Spółki. Wcześniej konsultant ds. nieruchomości w Ober-Haus Real Estate.



**YARON SHAMA - CFO**

Pełni funkcję Dyrektora Finansowego Spółki od lutego 2020 roku. Wcześniej pełnił funkcję dyrektora finansowego Bellport Corp. Posiada doświadczenie na różnych stanowiskach kierowniczych w firmach z branży nieruchomości w Polsce.



**ANDRZEJ GUTOWSKI - SALES DIRECTOR**

W Spółce Ronson od 2003 roku, obecnie Dyrektor Sprzedaży i Marketingu w Spółce, wcześniej pełnił funkcję dyrektora marketingu i członka zarządu agencji konsultingowej Emerson.



Od marca 2022 r. Ronson jest w pełni własnością Grupy Luzon – kierowanej przez właściciela, dyrektora generalnego i dyrektora Amosa Luzona.





# PRZEGLĄD INFORMACJI O SPÓŁCE

# NAJWAŻNIEJSZE INFORMACJE O SPÓŁCE

## DOŚWIADCZONY DEWELOPER MIESZKANIOWY Z UGRUNTOWANĄ POZYCJĄ NA POLSKIM RYNKU

- Obecny w Polsce od 2000 r.
- Prowadzi działalność w 4 miastach (Warszawa, Wrocław, Poznań i Szczecin)
- Skoncentrowany na inwestycjach mieszkaniowych adresowanych do klasy średniej
- Odpowiednia różnorodność i skala inwestycji pozwalająca na szybki rozwój
- Akcjonariusze z doświadczeniem w branży deweloperskiej

### Obecnie prowadzone inwestycje obejmują:

**9** projektów  
w trakcie realizacji

oraz

**4** ukończonych  
projektów  
w sprzedaży

(na dzień 30.06.2022 r. oferta Spółki  
obejmowała 1.581 lokali)

**20** kolejnych inwestycji w  
przygotowaniu

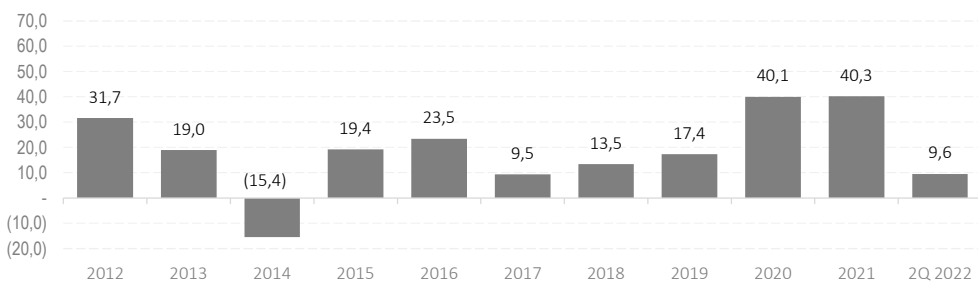
(obejmujących około 4.756 lokali)

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

# PODSTAWOWE DANE FINANSOWE I OPERACYJNE

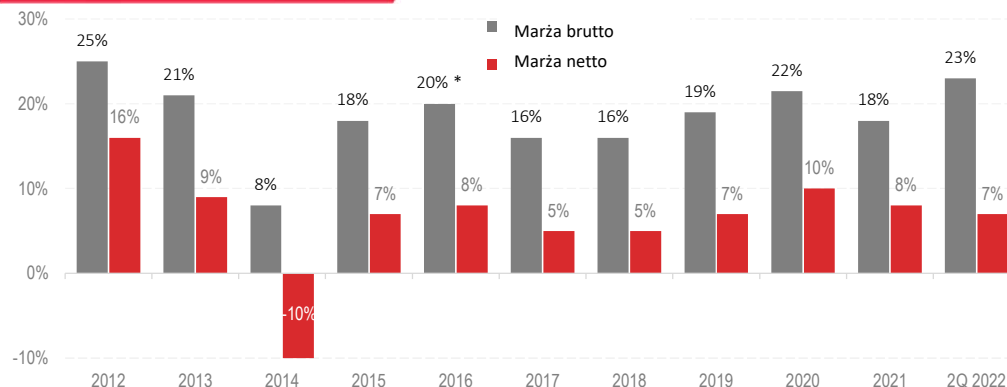
(ŹRÓDŁO: SPRAWOZDANIA FINANSOWE SPÓŁKI)

## WYNIK NETTO (M PLN)



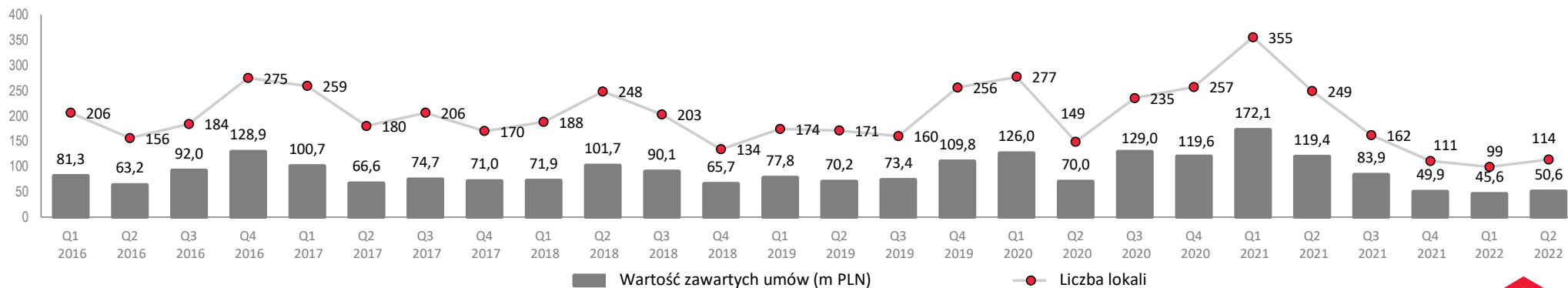
\* Z wyłączeniem jednorazowego zdarzenia sprzedaży Nova Królikarnia (zysk netto 41 m PLN)

## MARŻE (%)



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

## 213 LOKALE SPRZEDANE W 1H 2022





# ZWIĘZŁE PODSUMOWANIE OSIĄGNIĘĆ SPÓŁKI W 1H 2022



# PODSUMOWANIE DOKONAŃ SPÓŁKI W 1H 2022

	1-6/2022	1-6/2021	FY 2021
Sprzedaż	↓ 213 lokali (96,1 m PLN)	604 lokali (291,5 m PLN)	877 lokali (425,3 m PLN)
Przekazania *	↓ 360 lokali (151,7 m PLN)	445 lokali (246,9 m PLN)	1.007 lokali (526,0 m PLN)
Projekty rozpoczęte	↑ 1.009 lokali	430 lokali	1.012 lokali
Projekty ukończone	↓ 66 lokali	350 lokali	1.122 lokali
Zysk netto	↓ 9,8 m PLN	21,9 m PLN	40,3 m PLN
Dług netto/kap. własne**	↑ 45,8%	24,4%	27,9%

\* Uwzględniając przekazanie 21 lokali (14 m PLN) w pierwszym półroczu 2022 oraz 122 lokali (67,6 m PLN) w 2021 roku w projekcie Wilanów Tulip (udział Spółki wynosi 50%)

\*\* bez uwzględnienia gotówki na rachunkach escrow



# PODSUMOWANIE DOKONAŃ SPÓŁKI W 1H 2022

- **Sprzedaż 213 lokali:**

Ursus Centralny – 66 lokali

Miasto Moje – 60 lokali

Viva Jagodno – 40 lokali

Nowe Warzymice – 22 lokale

Wilanów Tulip – 9 lokali

Nowa Północ – 5 lokali

Grunwaldzka – 4 lokale

Pozostałe projekty – 7 lokali

- **Przekazanie 360 lokali** (szczegóły na slajdzie „PRZYCHODY I MARŻA BRUTTO”)
- **Rozpoczęcie sprzedaży/budowy w 8 projektach – 1.009 lokali**
  - **Rozpoczęcie sprzedaży/budowy**
    - **Nowe Warzymice IV** w lutym: 75 lokali o łącznej powierzchni 3.818 m<sup>2</sup>
    - **Eko Falenty I** w marcu: 42 lokali o łącznej powierzchni 4.304 m<sup>2</sup>
    - **Nowa Północ Ia** w czerwcu: 110 lokali o łącznej powierzchni 5.230 m<sup>2</sup>
    - **Osiedle Vola** w czerwcu: 84 lokali o łącznej powierzchni 4.851 m<sup>2</sup>
  - **Rozpoczęcie sprzedaży**
    - **Miasto Moje VII** w czerwcu: 243 lokali o łącznej powierzchni 11.740 m<sup>2</sup>
    - **Między Drzewami** w czerwcu: 117 lokali o łącznej powierzchni 5.803 m<sup>2</sup>
    - **Viva Jagodno III** w czerwcu: 58 lokali o łącznej powierzchni 3.140 m<sup>2</sup>
    - **Ursus Centralny IIe** w czerwcu: 280 lokali o łącznej powierzchni 16.246 m<sup>2</sup>
- **Ukończenie projektu Nowe Warzymice II: 66 lokali** o łącznej powierzchni 3.492 m<sup>2</sup>



# PODSUMOWANIE DOKONAŃ SPÓŁKI W 1H 2022

## • Finansowanie projektów

- kredyt inwestycyjny na finansowanie projektu Miasto Moje VI o łącznej wartości **59,6 m PLN (styczeń 2022)**
- kredyt inwestycyjny na finansowanie projektu Ursus Centralny IIc o łącznej wartości **61,9 m PLN (kwiecień 2022)**

## • Umowy o generalne wykonawstwo

- **Nowe Warzymice IV** – umowa z EBUD o wartości **16,8 m PLN**
- **Eko Falenty I** – umowa z Techbau o wartości **19,15 m PLN**
- **Osiedle Vola** – umowa z Leancon o wartości **32,5 m PLN**

## • Pozwolenie na budowę

- **Nowe Warzymice IV** – pozwolenie na budowę otrzymane 22 stycznia 2022
- **Między Drzewami** – pozwolenie na budowę otrzymane 15 marca 2022
- **Osiedle Vola** – pozwolenie na budowę otrzymane 15 kwietnia 2022
- **Nowa Północ I** – pozwolenie na budowę otrzymane 21 kwietnia 2022
- **Nova Królikarnia 4b1** – pozwolenie na budowę otrzymane 2 maja 2022

## • Pozwolenie na użytkowanie

- **Nowe Warzymice II** – pozwolenie na użytkowanie otrzymane 5 kwietnia 2022

# PODSUMOWANIE DOKONAŃ SPÓŁKI W 1H 2022

- **Wykup obligacji**

- Dnia 9 maja 2022 roku Spółka całkowicie spłaciła obligacje serii T o łącznej wartości **51,13 m PLN** (włączając naliczone odsetki).

- **Umowy inwestorskie SAFE**

- Dnia 30 stycznia 2022 roku oraz 22 lutego 2022 roku Spółka podpisała łącznie 5 indywidualnych umów inwestycyjnych typu SAFE („SAFE”) z izraelskimi inwestorami instytucjonalnymi („Inwestorzy”) pozyskując finansowanie w łącznej kwocie **60 m ILS**, co na dzień dokonania transakcji stanowiło **74,6 m PLN**. Jednym z warunków wymaganych do zrealizowania umowy był fakt, że Spółka Luzon Group (główny udziałowiec) wykupi wszystkie akcje Ronsona i rozpocznie proces wycofania akcji Spółki z Warszawskiej Giełdy Papierów Wartościowych. Wszystkie wymagania wynikające z umowy SAFE zostały spełnione i całość kwoty została otrzymana przez Ronson do dnia 30 czerwca 2022 roku.

- **Wycofanie akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym**

- Dnia 9 marca 2022 roku złożyła wniosek do Komisji Nadzoru Finansowego o udzielenie zezwolenia na wycofanie akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym. Dnia 14 kwietnia 2022 roku Komisja Nadzoru Finansowego wydała zgodę na wycofanie akcji z obrotu na rynku regulowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie (GPW) od dnia 28 kwietnia 2022 roku. Uchwałę w tej sprawie również podjął Zarząd GPW w dniu 25 kwietnia 2022 roku.

# PODSUMOWANIE DOKONAŃ SPÓŁKI W 1H 2022

## Zakup gruntów:

Przedwstępne umowy podpisane do dnia 30 czerwca 2022

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy (m PLN)	Płatność netto do dnia 30 czerwca 2022 (m PLN)	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )
Warszawa, Białoleka <sup>(1)</sup>	wstępna	23 listopada 2020	20,0	13,4	432	20.700
Warszawa, Ursus	wstępna	17 stycznia 2021	140,0	10,0	1.860	100.000
Warszawa, Targówek	wstępna	2 czerwca 2021	14,0	4,0	125	6.875
Warszawa, Ochota	wstępna	10 sierpnia 2021	7,1	7,1	67	3.700
Warszawa, Bemowo	wstępna	16 października 2021	19,4	5,0	119	6.400
Warszawa, Wola <sup>(2)/(3)</sup>	Wstępna	23 grudnia 2021, 15 stycznia 2022	23,4	-	570	18.790
Warszawa, Włochy	Wstępna	30 grudnia 2021	16,0	2,0	142	8.400
Warszawa, Bielany <sup>(3)</sup>	Wstępna	21 marca 2022	11,0	1,1	242	4.559
<b>Razem</b>			<b>250,9</b>	<b>42,6</b>	<b>3.557</b>	<b>169.424</b>

(1) Część z zakupu o wartości 5,9 m PLN dotyczy końcowej umowy nabycia gruntu, dnia 2 sierpnia 2022 Spółka podpisała umowę zakupu gruntu zwiększając łączną kwotę kontraktu do wysokości 24,7 m PLN

(2) Wartość umowy wynosi 5 m EURO i została wyceniona w polskich złotych wg obowiązującego kursu NBP na dzień 30 czerwca 2022 r.

(3) Grunt przeznaczony pod działalność PRS

Końcowe umowy podpisane w okresie zakończonym 30 czerwca 2022

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy (m PLN)	Płatność netto do dnia 30 czerwca 2022 (m PLN)	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )
Warszawa, Stojowskiego	końcowa	11 sierpnia 2021, 11 stycznia 2022	16,9	16,9	191	11.000
Warszawa, Białoleka	końcowa	28 października 2021, 13 stycznia 2022	51,4	51,4	897	42.700
Warszawa, Bemowo	końcowa	22 lutego 2022	25,9	25,9	148	8.100
Warszawa, KEN	końcowa	29 marca 2022	11,9	11,9	94	5.700
Warszawa, Marynin <sup>(1)</sup>	końcowa	15 czerwca 2022	9,0	9,0	101	12.500
<b>Razem</b>			<b>115,1</b>	<b>115,1</b>	<b>1.431</b>	<b>80.000</b>

(1) Grunt przeznaczony pod działalność PRS



# PODSUMOWANIE DOKONAŃ SPÓŁKI W 1H 2022

## DOKONANIA SPÓŁKI PO OKRESIE ZAKOŃCZONYM 30 CZERWCA 2022 OBEJMUJĄ:

- **Pozwolenie na użytkowanie**
  - **Ursus Centralny Ib** – pozwolenie na użytkowanie otrzymane dnia 5 lipca 2022
- **Zakup gruntów:**
  - Dnia 2 sierpnia 2022 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) podpisała przedwstępną umowę nabycia prawa własności działki położonej we **Wrocławiu** o powierzchni 0,1 ha. Cena Nieruchomości została ustalona na kwotę 9,1 m PLN. Ostateczna umowa nabycia ma zostać podpisana najpóźniej do 21 września 2022 roku.
  - Dnia 2 sierpnia 2022 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) podpisała przedwstępną umowę nabycia prawa własności działki położonej w **Warszawie dzielnicy Białołęka** o powierzchni 1,1812 ha. Cena Nieruchomości została ustalona na kwotę 9,0 m PLN. Działka jest zlokalizowana w okolicy wcześniej zakupionych gruntów – łączna wartość gruntów w tej lokalizacji będących w trakcie zakupu wynosi 24,7 m PLN. Ostateczna umowa nabycia ma zostać podpisana najpóźniej do 30 października 2022 roku.
- **Finansowanie projektów:**
  - Dnia 15 lipca 2022 roku Spółka (poprzez jednostki zależne) podpisała umowę kredytową w projekcie **Nowe Warzymice IV** w kwocie do **20,0 m PLN** oraz w projekcie **Viva Jagodno IIb** w kwocie do **38,9 m PLN**
- **Umowa z generalnym wykonawcą:**
  - Dnia 28 lipca 2022 Spółka (poprzez spółkę zależną) zawarła umowę o roboty budowlane ze spółką EBUD (Generalny Wykonawca) o wykonawstwo I etapu nowej inwestycji **Nowa Północ Ia** zlokalizowanej w Szczecinie składającego się z budynku mieszkalnego (110 lokali mieszkalnych) wraz z garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną. Wynagrodzenie z tytułu realizacji umowy wynosi 26,0 m PLN.



**ZWIĘZŁE PODSUMOWANIE SPRZEDAŻY I PROJEKTÓW  
REALIZOWANYCH W 1H 2022  
ORAZ PERSPEKTYWY NA POZOSTAŁĄ CZĘŚĆ 2022**

# PODSUMOWANIE DOKONAŃ SPÓŁKI W 1H 2022

## KWARTALNA I ROCZNA SPRZEDAŻ

### 213 LOKALI SPRZEDANYCH W 1H 2022

- Łączna liczba lokali sprzedanych w 1H 2022 wyniosła **213**, w porównaniu do **604** lokali sprzedanych w 1H 2021.
- Najlepiej sprzedającymi projektami były: **Ursus Centralny** (66 lokali), **Miasto Moje** (60 lokali), **Viva Jagodno** we Wrocławiu (40 lokali) oraz **Nowe Warzymice** w Szczecinie (22 lokale).
- Średnia cena mieszkania sprzedanego w trakcie 1H 2022 wyniosła **451 tys. PLN**, i była niższa od średniej ceny sprzedaży mieszkań w 1H 2021 (483 tys. PLN). Spadek wynika z faktu, że w 2021 roku Spółka sprzedawała lokale w projekcie Nova Królikarnia o wyższej średniej cenie za lokal.



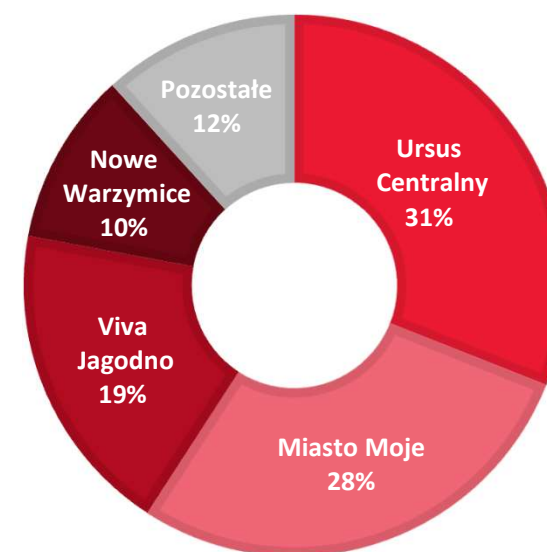
# PODSUMOWANIE DOKONAŃ SPÓŁKI W 1H 2022

## KWARTALNA I ROCZNA SPRZEDAŻ

### 213 LOKALI SPRZEDANYCH W 1H 2022

Zakończone projekty	Data zakończenia	1Q 2022	2Q 2022	1-6/2022
Miasto Moje IV	Q4 2021	-	5	5
Nowe Warzymice I	Q2 2021	2	2	4
Wilanow Tulip (projekt JV – 50%)	Q3 2021	8	1	9
Pozostałe	przed 2021	1	3	4
<b>Zakończone projekty łącznie</b>		<b>11</b>	<b>11</b>	<b>22</b>
Projekty w realizacji		1Q 2022	2Q 2022	1-6/2022
Miasto Moje V		2	1	3
Miasto Moje VI		19	31	50
Ursus Centralny III (Ib)		2	6	8
Ursus Centralny IV (2b)		9	5	14
Ursus Centralny V (2c)		32	6	38
Viva Jagodno IIa		5	3	8
Viva Jagodno IIb		9	20	29
Nowe Warzymice III		4	2	6
Nowe Warzymice IV		6	6	12
Grunwaldzka		-	4	4
Eko Falenty I		-	1	1
Osiedle Vola		-	2	2
Viva Jagodno III		-	3	3
Miasto Moje VII		-	2	2
Ursus Centralny VI (2e)		-	5	5
Nowa Północ Ia		-	5	5
Między Drzewami		-	1	1
<b>Projekty w realizacji łącznie</b>		<b>88</b>	<b>103</b>	<b>191</b>
<b>łącznie sprzedaż</b>		<b>99</b>	<b>114</b>	<b>213</b>

### SPRZEDAŻ 1H 2022





## (1/4) PROJEKTY W REALIZACJI

2.288 LOKALI W BUDOWIE O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 124.127 M<sup>2</sup>, W TYM 1.568 LOKALI W WARSZAWIE



Nazwa Projektu	URSUS CENRTALNY IB	URSUS CENRTALNY IIB	URSUS CENRTALNY IIC	URSUS CENRTALNY IIE
Lokalizacja	Warszawa, Ursus	Warszawa, Ursus	Warszawa, Ursus	Warszawa, Ursus
Rozpoczęcie	Q4 2020	Q1 2021	Q4 2021	Q1 2023*
Zakończenie	Q3 2022	Q4 2022	Q2 2023	Q2 2025*
Powierzchnia	5.740 m <sup>2</sup>	11.758 m <sup>2</sup>	11.124 m <sup>2</sup>	16.246 m <sup>2</sup>
Lokale	97	206	219**	280

\* Projekt, gdzie Spółka rozpoczęła sprzedaż, ale jak dotąd nie rozpoczęła budowy

\*\* Część etapu projektu Ursus Centralny IIC przeznaczona jest pod działalność PRS – obejmuje 105 lokali o łącznej powierzchni 4.935 m<sup>2</sup>

## PROJEKTY W REALIZACJI (2/4)

2.288 LOKALI W BUDOWIE O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 124.127 M<sup>2</sup>, W TYM 1.568 LOKALI W WARSZAWIE



Nazwa Projektu	MIASTO MOJE V	MIASTO MOJE VI	MIASTO MOJE VII	EKO FALENTY I	OSIEDLE VOLA
Lokalizacja	Warszawa, Białołęka	Warszawa, Białołęka	Warszawa, Białołęka	Falenty Nowe, k. Warszawy	Warszawa, Wola
Rozpoczęcie	Q4 2020	Q3 2021	Q1 2023*	Q1 2022	Q2 2022
Zakończenie	Q3 2022	Q2 2023	Q1 2025*	Q3 2023	Q4 2023
Powierzchnia	8.600 m <sup>2</sup>	11.722 m <sup>2</sup>	11.740 m <sup>2</sup>	4.303 m <sup>2</sup>	4.851 m <sup>2</sup>
Lokale	170	227	243**	42	84

\* Projekt, gdzie Spółka rozpoczęła sprzedaż, ale jak dotąd nie rozpoczęła budowy

\*\* Część etapu projektu Miasto Moje VII przeznaczona jest pod działalność PRS – obejmuje 160 lokali o łącznej powierzchni 7.349 m<sup>2</sup>

## PROJEKTY W REALIZACJI (3/4)

2.288 LOKALI W BUDOWIE O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 124.127 M<sup>2</sup>, W TYM 473 LOKALE WE WROCŁAWIU I POZNANIU



Nazwa Projektu	VIVA JAGODNO IIA	VIVA JAGODNO IIB	VIVA JAGODNO III	GRUNWALDZKA	MIĘDZY DRZEWAMI
Lokalizacja	Wrocław	Wrocław	Wrocław	Poznań	Poznań
Rozpoczęcie	Q2 2021	Q4 2021	Q1 2023*	Q2 2021	Q4 2022*
Zakończenie	Q4 2022	Q3 2023	Q4 2024*	Q1 2023	Q1 2024*
Powierzchnia	4.329 m <sup>2</sup>	8.876 m <sup>2</sup>	3.140 m <sup>2</sup>	3.351 m <sup>2</sup>	5.803 m <sup>2</sup>
Lokale	76	152	58	70	117

\* Projekt, gdzie Spółka rozpoczęła sprzedaż, ale jak dotąd nie rozpoczęła budowy

## PROJEKTY W REALIZACJI (4/4)

2.288 LOKALI W BUDOWIE O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 124.127 M<sup>2</sup>, W TYM 247 LOKALI W SZCZECINIE



<b>Nazwa Projektu</b>	<b>NOWE WARZYMICE III</b>	<b>NOWE WARZYMICE IV</b>	<b>NOWA PÓŁNOC IA</b>
<b>Lokalizacja</b>	Szczecin	Szczecin	Szczecin
<b>Rozpoczęcie</b>	Q2 2021	Q1 2022	Q3 2022
<b>Zakończenie</b>	Q4 2022	Q3 2023	Q4 2023
<b>Powierzchnia</b>	3.537 m <sup>2</sup>	3.818 m <sup>2</sup>	5.230 m <sup>2</sup>
<b>Lokale</b>	62	75	110



# PROJEKTY W REALIZACJI

## PROJEKTY W REALIZACJI, KTÓRE MOGĄ MIEĆ WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE W 2022-2025

Nazwa projektu	Lokalizacja	Rozpoczęcie	Zakończenie	Powierzchnia	Sprzedane lokale	Lokale na sprzedaż	Lokale łącznie
<b>Oczekiwane zakończenie w 2022</b>							
Ursus Centralny Ib	Warszawa	2020 Q4	2022 Q3	5.740	95	2	97
Ursus Centralny IIb	Warszawa	2021 Q1	2022 Q4	11.758	138	68	206
Miasto Moje V	Warszawa	2020 Q4	2022 Q4	8.559	157	13	170
Nowe Warzymice III	Szczecin	2021 Q3	2022 Q4	3.537	52	10	62
Viva Jagodno IIa	Wrocław	2021 Q2	2022 Q4	4.329	58	18	76
<b>Razem 2022</b>				<b>33.923</b>	<b>500</b>	<b>111</b>	<b>611</b>
<b>Oczekiwane zakończenie w 2023</b>							
Grunwaldzka	Poznań	2021 Q2	2023 Q1	3.351	38	32	70
Miasto Moje VI	Warszawa	2021 Q3	2023 Q2	11.722	89	138	227
Ursus Centralny IIc*	Warszawa	2021 Q4	2023 Q2	11.124	41	178	219
Viva Jagodno IIb	Wrocław	2021 Q4	2023 Q3	8.876	29	123	152
Nowe Warzymice IV	Szczecin	2022 Q1	2023 Q3	3.818	12	63	75
Eko Falenty I	Warszawa	2022 Q1	2023 Q3	4.303	1	41	42
Osiedle Vola	Warszawa	2022 Q2	2023 Q4	4.851	2	82	84
Nowa Północ Ia	Szczecin	2022 Q3	2023 Q4	5.230	5	105	110
<b>Razem 2023</b>				<b>53.275</b>	<b>217</b>	<b>762</b>	<b>979</b>
<b>Projekty, gdzie Spółka rozpoczęła sprzedaż, ale jak dotąd nie rozpoczęła budowy</b>							
Między Drzewami	Poznań	2022 Q4***	2024 Q1***	5.803	1	116	117
Viva Jagodno III	Wrocław	2023 Q1***	2024 Q4***	3.140	3	55	58
Miasto Moje VII**	Warszawa	2023 Q1***	2025 Q1***	11.740	2	241	243
Ursus Centralny IIe	Warszawa	2023 Q1***	2025 Q2***	16.246	5	275	280
<b>Razem po 2023</b>				<b>36.929</b>	<b>11</b>	<b>687</b>	<b>698</b>
<b>Razem</b>				<b>124.127</b>	<b>728</b>	<b>1.560</b>	<b>2.288</b>

\*Część etapu projektu Ursus Centralny IIc przeznaczona jest pod działalność PRS – obejmuje 105 lokali o łącznej powierzchni 4.935 m<sup>2</sup>.

\*\*Część etapu projektu Miasto Moje VII przeznaczona jest pod działalność PRS – obejmuje 160 lokali o łącznej powierzchni 7.349 m<sup>2</sup>.

\*\*\*Projekty, gdzie sprzedaż już się rozpoczęła, daty rozpoczęcia i zakończenia budowy są prognozowanymi data w oparciu o plany Zarządu.

# LOKALE W OFERCIE SPRZEDAŻY NA KONIEC KWARTAŁU (1/2)

## LOKALE W OFERCIE (ŁĄCZNIE 1.581 LOKALI)

W trakcie 1H 2022 Spółka rozpoczęła sprzedaż:

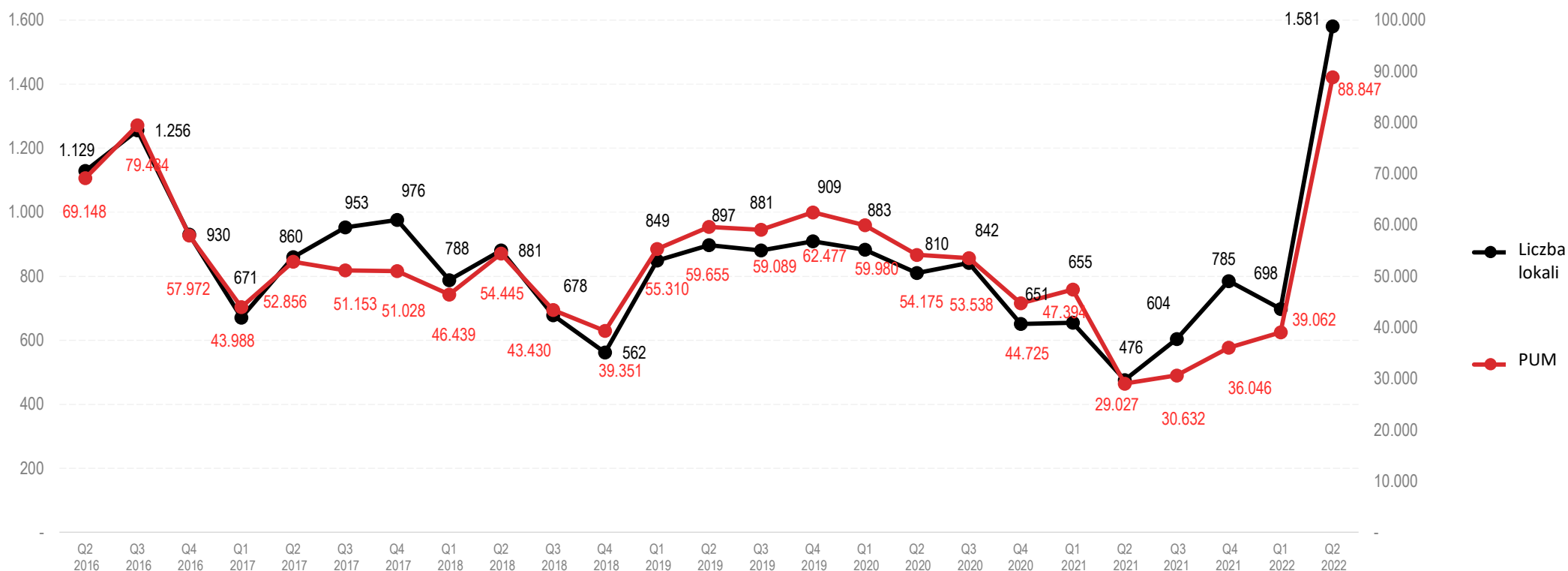
- **75 lokali** w projekcie **Nowe Warzymice IV**,
- **42 lokali** w projekcie **Eko Falenty I**,
- **110 lokali** w projekcie **Nowa Północ Ia**,
- **84 lokali** w projekcie **Osiedle Vola**,
- **117 lokali** w projekcie **Między Drzewami**,
- **58 lokali** w projekcie **Viva Jagodno III**,
- **280 lokali** w projekcie **Ursus Centralny IIc**,
- **243 lokali** w projekcie **Miasto Moje VII**.

Łącznie w H1 2022 do oferty sprzedaży trafiło **1.009 lokali**.

Projekty ukończone		Projekty w realizacji	
Miasto Moje IV	4	Nowe Warzymice III	10
Wilanów Tulip (JV)	4	Nowe Warzymice IV	63
Nowe Warzymice I	3	Grunwaldzka	32
Nowe Warzymice II	3	Eko Falenty I	41
Viva Jagodno I	1	Miasto Moje V	13
Pozostałe	6	Miasto Moje VI	138
		Miasto Moje VII	241
		Ursus Centralny Ib	2
		Ursus Centralny IIb	68
		Ursus Centralny IIc	178
		Ursus Centralny IIe	275
		Viva Jagodno IIb	123
		Viva Jagodno IIa	18
		Viva Jagodno III	55
		Nowa Północ Ia	105
		Osiedle Vola	82
		Między Drzewami	116
<b>Razem</b>	<b>21</b>	<b>Razem</b>	<b>1.560</b>

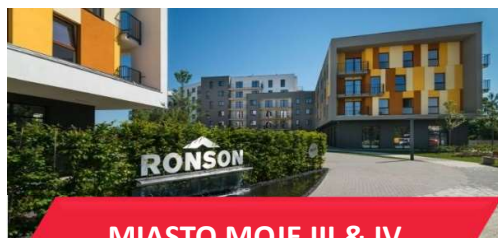
# LOKALE W OFERCIE SPRZEDAŻY NA KONIEC KWARTAŁU (2/2)

## LOKALE W OFERCIE (ŁĄCZNIE 1.581 LOKALI)



# UKOŃCZONE PROJEKTY POZOSTAJĄCE W OFERCIE SPRZEDAŻY

NA 30 CZERWCA 2022 OFERTA SPÓŁKI OBEJMOWAŁA 21 GOTOWYCH LOKALI O POW. 1.737 M<sup>2</sup> W 5 PROJEKTACH



**MIASTO MOJE III & IV**

- 5 lokali w ofercie
- Łącznie 372 lokale
- Lokalizacja: Warszawa, ul. Marywilska



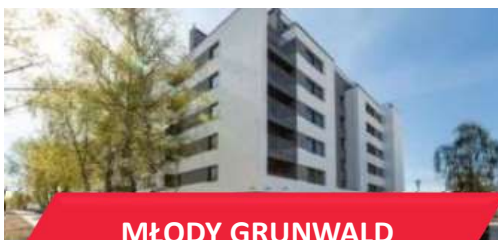
**VIVA JAGODNO I**

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



**WILANÓW TULIP**

- 4 lokale w ofercie
- Łącznie 149 lokali
- Lokalizacja: Warszawa, Wilanów Tulip
- Udział Spółki w tym projekcie wynosi 50%



**MŁODY GRUNWALD**

- 1 lokal usługowy w ofercie
- Łącznie 372 mieszkań i 21 lokali usługowych
- Lokalizacja: Poznań, Grunwald



**NOWE WARZYMICE I & II**

- 6 lokali w ofercie
- Łącznie 120 lokali
- Lokalizacja: Szczecin, ul. Do Rajkowa

Ponadto oferta spółki zawiera 4 ukończone lokale w następujących projektach: Sakura (1), Panoramika I (1), Nova Królikarnia 1d (1), Moko (1)

# PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU

## SELEKTYWNA DYWERSYFIKACJA DZIAŁALNOŚCI W POLSCE

### OBECNOŚĆ W MIASTACH O DUŻYM POTENCJALE EKONOMICZNYM I DEMOGRAFICZNYM



\* włączając 701 lokali przeznaczonych na działalność PRS o pow. 29.255 m<sup>2</sup>



# Mieszkania Ronson na wynajem

**LivingO**



Atrakcyjny bank  
ziemi



Tworzenie stałego  
przepływu gotówki  
do Spółki



Koncentracja w  
głównych  
miastach  
Polski



Tworzenie  
wiodącej marki  
w dziedzinie  
wynajmu mieszkań  
w Polsce



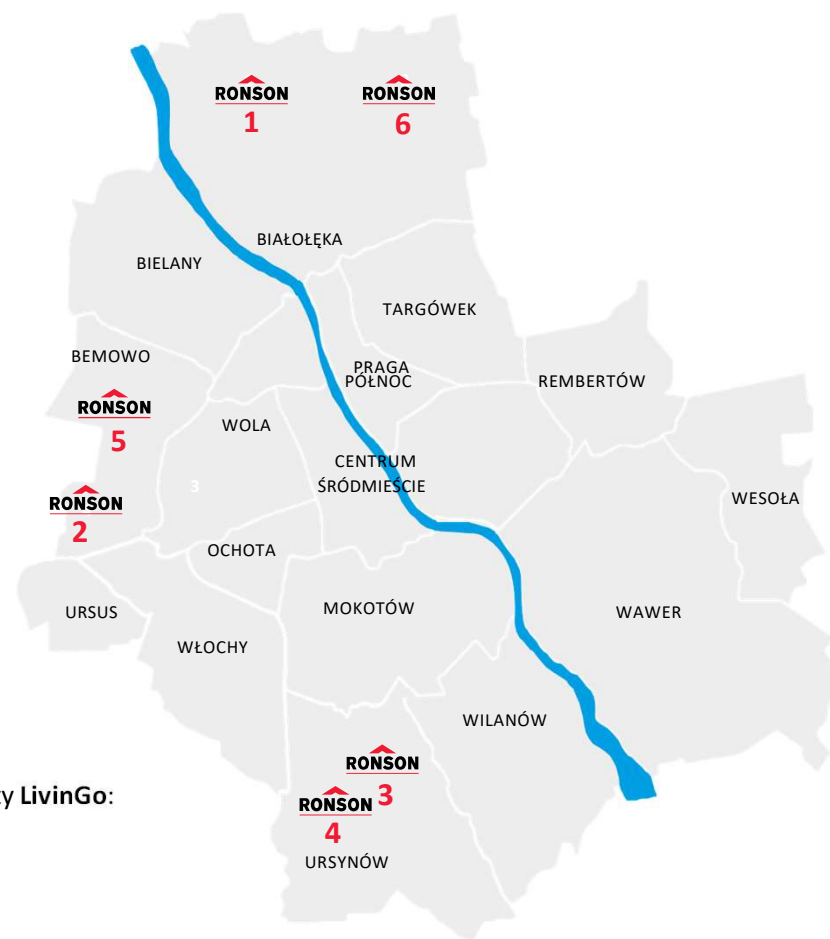
Wykorzystanie  
znaczącego wzrostu  
popytu na  
mieszkania na  
wynajem

## **Ronson Leasing** łącznie 966 lokali w banku ziemi posiadanym przez Spółkę

Projekty posiadane przez Spółkę i przeznaczone do oferty LivingO:

1. Miasto Moje VII (160 lokali)
2. Ursus Centralny Ilc (105 lokali)
3. Poleczki (86 lokali)
4. Galopu (95 lokali)
5. Marynin (100 lokali)
6. Dudka (420 lokali, na etapie planowania pod działalność PRS)

Kolejne ponad **800 lokali** w trakcie przygotowania na etapie przedwstępnych umów zakupu.



**RONSON**

[www.ronson.pl](http://www.ronson.pl)

# BANK ZIEMI

## RONSON - BANK ZIEMI

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Liczba lokali		PUM (m <sup>2</sup> )
Miasto Moje VIII	Warszawa	147		7.680
Ursus Centralny VII (IId)	Warszawa	361		19.099
Nova Królikarnia 3d, 4a - 4c, 6	Warszawa	55		15.327
Nowe Warzymice V-VIII	Szczecin	251		17.193
Falenty II-III	Warszawa	228		21.256
Nowa Północ	Szczecin	440		22.153
<b>Razem - pozostałe etapy projektów w budowie / w sprzedaży</b>		<b>1.482</b>	<b>31%</b>	<b>102.708</b>
Chilli	Poznań	172		14.617
<b>Razem - pozostałe etapy projektów zrealizowanych</b>		<b>172</b>	<b>4%</b>	<b>14.617</b>
Renaissance	Warszawa	278		15.450
Bełchatowska 28	Poznań	50		3.900
Vivaldi	Szczecin	394		19.030
Babimojska	Poznań	248		14.250
Epopei*	Warszawa	432		20.700
Stojowskiego	Warszawa	191		11.081
Dudka**	Warszawa	897		42.720
Semela	Warszawa	84		4.800
Ken Orange	Warszawa	94		5.700
Marynin	Warszawa	148		8.100
<b>Razem - pozostałe projekty, w przygotowaniu</b>		<b>2.816</b>	<b>59%</b>	<b>145.731</b>
Galopu	Warszawa	100		3.914
Poleczki	Warszawa	85		3.501
Auchan	Warszawa	101		4.181
<b>Razem – projekty PRS</b>		<b>286</b>	<b>6%</b>	<b>11.596</b>
<b>Razem na dzień 30.06.2022</b>		<b>4.756</b>	<b>100%</b>	<b>274.652</b>

\*nie wszystkie grunty nabyte w ramach umów ostatecznych

27 \*\* około 420 lokali (PUM 17.600 m<sup>2</sup>) jest przeznaczonych pod działalność PRS

# PROJEKTY PLANOWANE DO ROZPOCZĘCIA W POZOSTAŁEJ CZĘŚCI 2022 ROKU

Nazwa Projektu	Lokalizacja	łącznie lokale	Razem powierzchnia lokali (m2)
Nova Królikarnia 4b1	Warszawa	11	2.870
<b>Razem</b>		<b>11</b>	<b>2.870</b>



# WYNIKI FINANSOWE

## ZA OKRES ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2022



# WYNIKI FINANSOWE

## WYNIKI FINANSOWE W UJĘCIU R/R ZA OKRES ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2022

	1-6/2022	1-6/2021	zmiana r/r	zmiana r/r
Przychody z projektów mieszkaniowych i usług	137,7	246,9	(44%)	(109,2)
<b>Przychody łącznie</b>	<b>137,7</b>	<b>246,9</b>	<b>(44%)</b>	<b>(109,2)</b>
<b>Koszty sprzedaży projektów mieszkaniowych</b>	<b>(106,1)</b>	<b>(203,3)</b>	<b>(48%)</b>	<b>97,2</b>
<b>Zysk brutto</b>	<b>31,6</b>	<b>43,6</b>	<b>(27%)</b>	<b>(12,0)</b>
Koszty sprzedaży i marketingu	(1,7)	(2,5)	(33%)	0,8
Koszty ogólnego zarządu	(12,9)	(11,2)	15%	(1,7)
Udział w zysku / (stracie) w ramach joint venture	1,1	(0,2)	(720%)	1,2
Pozostałe przychody / (koszty) operacyjne netto	(0,4)	0,0	(1.617%)	(0,4)
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>	<b>17,6</b>	<b>29,7</b>	<b>(41%)</b>	<b>(12,1)</b>
Wynik operacji finansowych netto	(4,5)	(1,9)	134%	(2,6)
<b>Zysk / (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>13,1</b>	<b>27,8</b>	<b>(53%)</b>	<b>(14,7)</b>
Podatek dochodowy	(3,3)	(5,8)	(44%)	2,5
<b>Zysk netto</b>	<b>9,8</b>	<b>21,9</b>	<b>(55%)</b>	<b>(12,1)</b>
<b>Zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego</b>	<b>9,8</b>	<b>21,9</b>	<b>(55%)</b>	<b>(12,1)</b>
<b>Marża brutto %</b>	<b>23,0%</b>	<b>17,7%</b>	<b>n/d</b>	<b>n/d</b>
<b>Marża netto %</b>	<b>7,1%</b>	<b>8,9%</b>	<b>n/d</b>	<b>n/d</b>

- **Przychody spadły o 44%** - spadek o **109,2 m PLN** jest głównie spowodowany zmniejszeniem liczby przekazanych mieszkań - przekazane 339 lokali w okresie zakończonym 30 czerwca 2022 w porównaniu do 445 lokali w okresie zakończonym 30 czerwca 2021 (w projektach w 100% posiadanych przez Spółkę).
- **Koszt własny sprzedaży lokali spadł o 48%** - spadek o **97,2 m PLN** jest głównie spowodowany zmniejszeniem liczby przekazanych mieszkań - przekazane 339 lokali w okresie zakończonym 30 czerwca 2022 w porównaniu do 445 lokali w okresie zakończonym 30 czerwca 2021 (w projektach pełni posiadanych przez Spółkę).
- **Zysk brutto na sprzedaży wyniósł PLN 31,6 m PLN** co stanowi **27% spadek r/r** i zmianę o 12,0 m PLN. Największy udział w wygenerowanym zysku brutto miały następujące projekty: **Ursus IIa - 57%, Nowe Warzymice II - 16% i Miasto Moje IV - 12%**.
- **Marża brutto** w 1H 2022 wyniosła **23%** i była wyższa w porównaniu do 17,7% marży osiągniętej w 1H 2021. Najwyższy wpływ na osiągniętą marżę brutto miały projekty **Nowe Warzymice II** z marżą brutto na poziomie **27,9%**, **Miasto Moje IV - 24,4%** oraz **Ursus Centralny IIa - 24,2%**. Podczas 1H 2021 najbardziej zyskowy projekt to **Vitalia III** i **Ursus Centralny Ia** z marżą **18,0%**.
- **Koszty sprzedaży i marketingu spadły o 0,8 m PLN (33,0%)**, co zasadniczo spowodowane było niższą liczbą sprzedanych lokali w okresie sprawozdawczym (213 lokali sprzedanych w okresie zakończonym 30 czerwca 2022 roku w porównaniu do 604 lokali sprzedanych w okresie zakończonym 30 czerwca 2021 roku), jak również wynikiem kontynuacji efektywnej strategii marketingowej wdrożonej podczas pandemii COVID-19.
- **Koszty finansowe wzrosły o 2,5 m PLN**, co jest spowodowane głównie wygenerowaną stratą netto z tytułu wyceny do wartości godziwej instrumentu finansowego w wysokości 3,0 m PLN, częściowo skompensowaną przez zysk z tytułu różnic kursowych w kwocie 1,2 m PLN, jak również wyższymi stopami procentowymi w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 roku w porównaniu do sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 roku.



# PRZYCHODY I MARŻA BRUTTO ZA OKRES ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2022

## PRZEKAZANIA LOKALI / PRZYCHODY / MARŻA BRUTTO

Projekt	Lokalizacja	1Q2022		2Q 2022		Przychody		Marża brutto/ Zysk brutto		Udział		Średnia cena lokalu
		lokale	m PLN	lokale	m PLN	lokale	m PLN	%	m PLN	w przychodach	w zysku brutto	
Ursus Centralny IIa	Warszawa	190	79,5	4	2,0	194	81,5	24,2%	19,8	54%	57%	0,420
Nowe Warzymice II	Szczecin	-	-	60	19,4	60	19,4	27,9%	5,4	13%	16%	0,324
Miasto Moje IV	Warszawa	44	15,5	2	1,3	46	16,9	24,4%	4,1	11%	12%	0,367
Panoramika VI	Szczecin	23	7,2	1	0,3	24	7,5	7,0%	0,5	5%	1%	0,311
Nova Królikarnia 3a	Warszawa	2	3,3	-	-	2	3,3	15,4%	0,5	2%	1%	1,662
Nova Królikarnia 3c	Warszawa	1	1,4	-	-	1	1,4	18,2%	0,3	1%	1%	1,401
Nowe Warzymice I	Szczecin	2	1,2	-	0,1	2	1,3	18,4%	0,2	1%	1%	0,627
Panoramika V	Szczecin	2	1,1	-	-	2	1,1	11,7%	0,1	1%	0%	0,552
Pozostałe*		4	3,2	4	2,1	8	5,3	n/d	1,3	4%	4%	0,666
<b>Razem wyłączaając JV</b>		<b>268</b>	<b>112,4</b>	<b>71</b>	<b>25,3</b>	<b>339</b>	<b>137,7</b>	<b>23,4%</b>	<b>32,2</b>	<b>91%</b>	<b>92%</b>	<b>0,406</b>
Korekta o odpisy aktualizujące									(0,5)			
<b>Wynik</b>		<b>268</b>	<b>112,4</b>	<b>71</b>	<b>25,3</b>	<b>339</b>	<b>137,7</b>	<b>23,1%</b>	<b>31,7</b>	<b>91%</b>	<b>91%</b>	<b>0,406</b>
Wilanów Tulip	Warszawa	15	9,7	6	4,3	21	14,0	22,3%	3,1	9%	9%	0,667
<b>Razem włączając JV</b>		<b>283</b>	<b>122,0</b>	<b>77</b>	<b>29,6</b>	<b>360</b>	<b>151,7</b>	<b>23,0%</b>	<b>34,8</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>0,421</b>

\* Pozostałe przychody:

- Przychody z najmu.
- Sprzedaż starych projektów, miejsca parkingowe, komórki lokatorskie w projektach ukończonych w poprzednich latach

# BILANS

## BILANS (MLN PLN)

- **Zapasy** – wzrost o **61,6 m PLN**, zmiana wynika głównie z zakupu gruntów o wartości 56,1 m PLN w 1H 2022 r. oraz bezpośrednimi kosztami prac budowlanych i kapitalizowanymi kosztami finansowymi o łącznej wartości 108,8 m PLN, częściowo zrównoważone przez rozpoznane koszty własne sprzedaży o łącznej wartości 106,1 m PLN.
- **Saldo kredytów i pożyczek** spadek o **41,5 m PLN**. Spadek stanu kredytów bankowych i pożyczek wynika głównie ze spłaty netto obligacji na łączną kwotę 50 m PLN częściowo skompensowany przez wpływy netto z kredytów w kwocie 7,5 m PLN (głównie kredyt dla inwestycji Miasto Moje VI w kwocie 6 m PLN).
- **Zaliczki otrzymane** - spadek o **17,7 m PLN**. Spadek wynika z rozpoznanych przychodów ze sprzedaży lokali mieszkalnych w kwocie 137,7 m PLN w raportowanym okresie, częściowo zrównoważony wpływami z tytułu zaliczek otrzymanych od klientów z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych w 1H 2022 w kwocie 120,1 m PLN.
- **Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy** – wzrost o **77,6 m PLN** wynika z podpisania nowych umów inwestorskich („SAFE”). Wszystkie wymagania wynikające z umowy SAFE zostały spełnione i całość kwoty została otrzymana przez Spółkę do dnia 30 czerwca 2022 roku.
- **Pozostałe aktywa** - wzrost o **4,9 m PLN** głównie ze względu na spadek zaliczek na grunty (spadek o 12,8 m PLN w stosunku do końca 2021 roku) oraz niższy o 8,6 m PLN stan depozytów notarialnych wpłaconych w I półroczu 2022 roku, co jest częściowo skompensowane wyższymi należnościami z tytułu VAT o 10,3 m PLN oraz zakupem nieruchomości inwestycyjnych pod działalność PRS w kwocie 9,2 m PLN.

Na dzień	30 czerwca 2022	31 grudnia 2021	Zmiana
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	727,2	665,6	<b>61,6</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	90,5	133,4	(43,0)
Pozostałe aktywa	172,5	167,6	<b>4,9</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>990,2</b>	<b>966,6</b>	<b>23,6</b>
Kredyty i pożyczki	209,3	250,8	<b>(41,5)</b>
Otrzymane zaliczki	180,5	198,2	<b>(17,7)</b>
Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	77,6	-	<b>77,6</b>
Pozostałe zobowiązania	74,3	79,4	(5,1)
Zobowiązania z tytułu leasingu dotyczące wieczystego użytkowania gruntów	18,5	18,1	0,4
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>560,3</b>	<b>546,6</b>	<b>13,7</b>
<b>Kapitał własny</b>	<b>429,9</b>	<b>420,0</b>	<b>9,8</b>
Dług netto	196,9	117,4	79,5
Dług netto / Kapitał własny	45,8%	27,9%	n/d
Dług netto (uwzględniający gotówkę na rachunku MRP) / Kapitał własny	43,5%	25,8%	n/d
Dług netto / Aktywa razem	19,9%	12,1%	n/d
Aktywa netto na akcję (PLN)	2,62	2,56	n/d

### WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA NETTO NA 30 CZERWCA 2022

DŁUG NETTO/KAPITAŁ WŁASNY: 45,8%

DŁUG NETTO/KAPITAŁ WŁASNY : 43,5%(\*)

\*wyliczany zgodnie z warunkami emisji obligacji

# PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE W OKRESIE ZAKOŃCZONYM 30 CZERWCA 2022

## RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Za okres zakończony  
30 czerwca

<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>PLN (tysiące)</u>	<u>PLN (tysiące)</u>
<u><b>(62.669)</b></u>	<u><b>7.863</b></u>
<u><b>(9.612)</b></u>	<u><b>-</b></u>
<u><b>27.922</b></u>	<u><b>35.968</b></u>

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej

Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej

- **Ujemne przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej** za okres sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2022 roku wyniosły **62,7 m PLN** w porównaniu do dodatnich przepływów pieniężnych netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2021 roku w wysokości **7,9 m PLN**. Spadek w wysokości 70,5 m PLN wartości ujemnych przepływów z działalności operacyjnej jest w głównej mierze efektem:
  - wzrostu ujemnych przepływów pieniężnych netto o 117,6 mln złotych w związku ze spadkiem zaliczek otrzymanych od klientów z kwoty 237,7 mln złotych w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021 roku do kwoty 120,1 mln złotych otrzymanych w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku,Wspomniany wcześniej negatywny wpływ na przepływy pieniężne z działalności operacyjnej był częściowo zrównoważony przez:
  - spadek przepływów w wysokości 7,1 m PLN z tytułu zakupu gruntów o łącznej wartości 28,8 m PLN w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku w porównaniu do 1H 2021: 35,9 m PLN;
  - spadek z tytułu zobowiązań podatkowych o 7,0 m PLN, wynikający z zapłaty podatków w kwocie 6,0 m PLN w okresie zakończonym 30 czerwca 2022 roku w porównaniu do zapłaty podatków w kwocie 13,0 m PLN w 1H 2021;
  - spadek środków pieniężnych znajdujących się na rachunkach powierniczych z 39,3 m PLN na dzień 30 czerwca 2021 roku do 10 m PLN na dzień 30 czerwca 2022 roku, co przełożyło się na dodatnie przepływy pieniężne w wysokości 29,3 m PLN.
- **Ujemne przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej** wyniosły **9,6 m PLN** (30 czerwca 2021: **brak**). Ujemne przepływy są w głównej mierze efektem nabycia gruntów pod nieruchomości inwestycyjne na rozwój najmu instytucjonalnego w kwocie 9,6 m PLN.
- **Dodatnie przepływy pieniężne z działalności finansowej** wyniosły **27,9 m PLN** (30 czerwca 2021: **36,0 m PLN**). Spadek zasadniczo jest spowodowany:
  - wpływów z tytułu zobowiązania finansowego wycenianego do wartości godziwej przez wynik finansowy (transakcja umowy typu SAFE) w wysokości 74,6 m PLN;
  - braku spłaty zobowiązań z tytułu pożyczek od pozostałych jednostek w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku w porównaniu do ujemnych przepływów pieniężnych netto z tego tytułu w wysokości 6,7 m PLN;
  - spłaty netto zobowiązań z tytułu obligacji w kwocie 50 m PLN w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku w porównaniu do dodatnich przepływów pieniężnych netto z tego tytułu w wysokości 43,7 m PLN w analogicznym okresie 2021 roku;
  - wpływami netto z tytułu otrzymanych kredytów bankowych w wysokości 4,3 m PLN w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 roku w porównaniu 1H 2021: brak.

# ZAPASY I NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE STAN NA 30 CZERWCA 2022

Rodzaj	Lokale	m PLN
Wyroby gotowe	31	17,5
Projekty w realizacji	2.288	294,3
Bank ziemi*	4.470	397,1
Prawo do użytkowania wieczystego gruntów**	-	18,4
<b>Razem zapasy***</b>	<b>6.789</b>	<b>727,2</b>
Nieruchomości inwestycyjne PRS	286	29,7
Nieruchomości inwestycyjne biura na wynajem	-	8,8
<b>Razem nieruchomości inwestycyjne</b>	<b>286</b>	<b>38,5</b>
<b>Łącznie inwestycje Ronson</b>	<b>7.075</b>	<b>766</b>

\* Uwzględniając wszystkie skapitalizowane koszty, tj. cenę zakupu, koszty transakcyjne, koszty przygotowania gruntów, projekty architektoniczne, koszty finansowe i pozostałe. Uwzględniając grunty przeznaczone pod zabudowę w łącznej kwocie 8,8 m PLN prezentowane jako aktywa trwałe.

\*\* Zastosowanie MSSF 16.

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

## PROJEKTY ZAKOŃCZONE

Obejmują: **31 lokali**, z czego 14 lokali zostało już sprzedanych

## PROJEKTY W REALIZACJI (124.127 PUM)

**9 projektów / etapów w budowie oraz/lub w sprzedaży - łącznie 2.288 lokali, z których 728 zostało już sprzedanych:**

Miasto Moje V-VII, Ursus Centralny Ib, IIb, IIc and IIe, Viva Jagodno II-III, Grunwaldzka, Nowe Warzymice III-IV, Eko Falenty I, Osiedle Vola, Nowa Północ Ia, Między Drzewami

## ATRAKCYJNY BANK ZIEMI (4.756 LOKALI; 274.652 PUM)

Według lokalizacji:

Warszawa*	3.201 lokali	183.508 PUM
Poznań	470 lokali	32.767 PUM
Szczecin	1.085 lokali	58.377 PUM

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

Poniżej	PLN 1.000	141.727 PUM
Pomiędzy	PLN 1.000–2.000	87.416 PUM
Powyżej	PLN 2.000	45.509 PUM

\* włączając 701 lokali przeznaczonych na działalność PRS o pow. 29.255 m<sup>2</sup>

# WYROBY GOTOWE

## PROJEKTY ZAKOŃCZONE, KTÓRE MOGĄ WPŁYNAĆ NA RACHUNEK WYNIKÓW W 2022 ROKU

Nazwa projektu	Podpisane umowy		Liczba lokali na sprzedaż	Łączna liczba lokali
	(m PLN)	Liczba lokali		
Miasto Moje IV	2,0	3	4	7
Nowe Warzymice II	1,5	3	3	6
Nowe Warzymice I	1,2	2	3	5
Pozostałe projekty	3,4	6	7	13
Wilanów Tulip	1,4	2	4	6
<b>Razem</b>	<b>9,5</b>	<b>16</b>	<b>21</b>	<b>37</b>

- **Na koniec czerwca 2022 r.** zostało ukończonych i sprzedanych 16 lokali, które nie zostały przekazane klientom, a 21 lokali jest dostępnych do sprzedaży. Łączna wartość sprzedanych lokali wyniosła **9,5 m PLN**. Oczekuje się, że większość z tych lokali trafi do klientów w 2022 roku.



# ZADŁUŻENIE NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2022

	PLN m
Obligacje	201.8
Kredyty bankowe	7.5
<b>Razem</b>	<b>209.3</b>

## KREDYTY BANKOWE

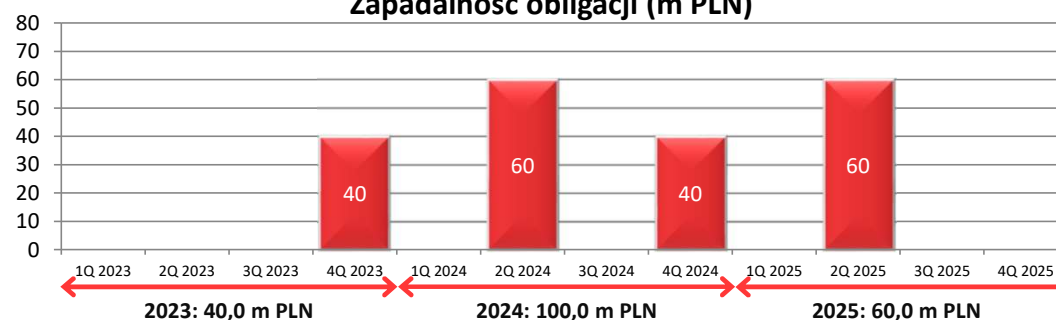
Na dzień 30 czerwca 2022 Spółka korzystała z linii kredytów bankowych w następujących projektach:

- **Miasto Moje VI** w kwocie **5.966** tysięcy PLN
- **Ursus Centransy Ib** w kwocie **1.372** tysięcy PLN
- **Grunwaldzka** w kwocie **152** tysięcy PLN

Na dzień 30 czerwca 2022 wszystkie linie kredytów bankowych zostały zaprezentowane jako krótkoterminowe.

## OBLIGACJE

Zapadalność obligacji (m PLN)



Seria	Nazwa na Catalyst	Wartość nominalna (PLN)	Oprocentowanie nominalne	Wypłata odsetek	Emisja	Zapadalność
V	RON 0424	100.000.000	WIBOR 6M + 4,30%	półroczne	2020-10-02	2024-04-02*
W	RON 0425	100.000.000	WIBOR 6M + 4,00%	półroczne	2021-04-15	2025-04-15**
<b>Razem</b>		<b>200.000.000</b>				

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

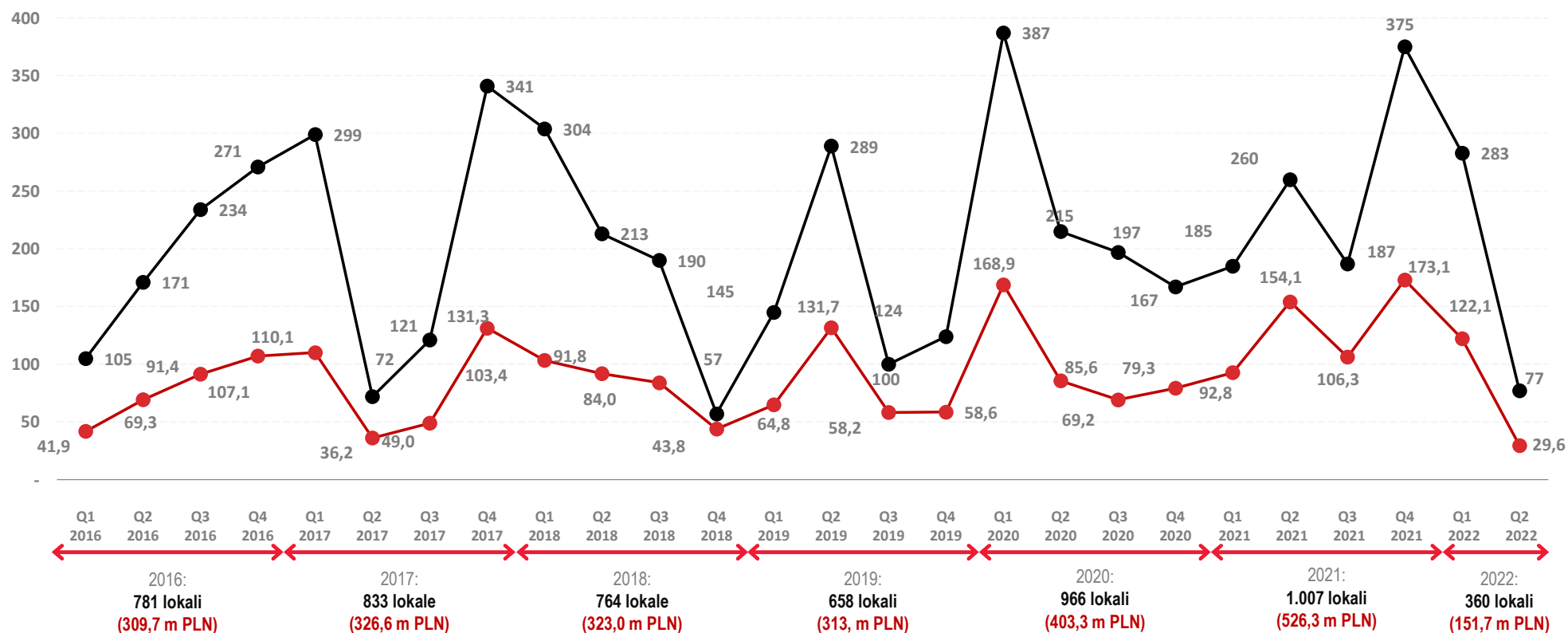
\*\* wykup 40% wartości obligacji na koniec 7 okresu odsetkowego (w dniu 15 Października 2024)

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

Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 30 czerwca 2022 wyniosły 201,8 m PLN (na dzień 30 czerwca 2021: 275,1 m PLN) na co składała się wartość nominalna wyemitowanych obligacji w wysokości 200 m PLN plus naliczone odsetki w wysokości 4,3 m PLN minus koszty jednorazowe bezpośrednio związane z emisją obligacji, które są amortyzowane metodą efektywnej stopy procentowej 2,5 m PLN.

# PERSPEKTYWY NA 2022 (1/2)

## ROZPOZNANIE PRZYCHODÓW W KWARTAŁACH (LATA 2016-2022)



## PERSPEKTYWY NA 2022 (2/2)

### LOKALE SPRZEDANE NIEPRZEKAZANE (744 LOKALE O WART. 322,8 M PLN)

Zakończone projekty	Lokale	m PLN	Projekty w realizacji	Lokale	m PLN
Miasto Moje IV	3	2,0	Ursus Centralny IIb	138	73,0
Nowe Warzymice II	3	1,5	Miasto Moje V	157	59,8
Nowe Warzymice I	2	1,2	Ursus Centralny Ib	95	46,3
Pozostałe	6	3,4	Viva Jagodno IIa	58	22,0
Wilanów Tulip*	2	1,4	Nowe Warzymice III	52	21,6
			Miasto Moje VI	89	34,2
			Ursus Centralny IIc	41	18,2
			Grunwaldzka	38	14,2
			Viva Jagodno IIb	29	12,0
			Nowe Warzymice IV	12	4,7
			Nowa Północ Ia	5	1,5
			Osiedle Vola	2	1,4
			Eko Falenty I	1	1,0
			Viva Jagodno III	3	0,9
			Między Drzewami	1	0,4
			Ursus Centralny IIe	5	1,5
			Miasto Moje VII	2	0,6
<b>Razem</b>	<b>16</b>	<b>9,5</b>	<b>Razem</b>	<b>728</b>	<b>313,3</b>

\*JV projekty JV, gdzie Spółka posiada 50% udziałów.

Poniższa tabela przedstawia wartość przedwstępnych umów sprzedaży (bez VAT w tysiącach PLN) zawartych z klientami Spółki, w szczególności lokali, które nie zostały ujęte w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym do 30.06.2022 roku.

728 spośród sprzedanych lokali znajduje się w projektach w realizacji, natomiast **500 lokali** o łącznej wartości **222,7 m PLN** to lokale, których **ukończenie jest planowane w trakcie 2022 roku**.





## SESJA Q&A





**DZIĘKUJEMY**

[ronson.pl](http://ronson.pl)

