



**RONSON**
DEVELOPMENT

Prezentacja Podsumowująca Wyniki Finansowe 2022

16 marca 2023

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.



קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ

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

Current operations include:

9 projektów w trakcie realizacji

oraz

5 ukończonych projektów w sprzedaży

(na dzień 31 grudnia 2022 roku oferta Spółki obejmowała 1.380 lokali)

16 kolejnych inwestycji mieszkaniowych

w przygotowaniu obejmujących około 4.125 lokali

7 projektów PRS (najem instytucjonalny)

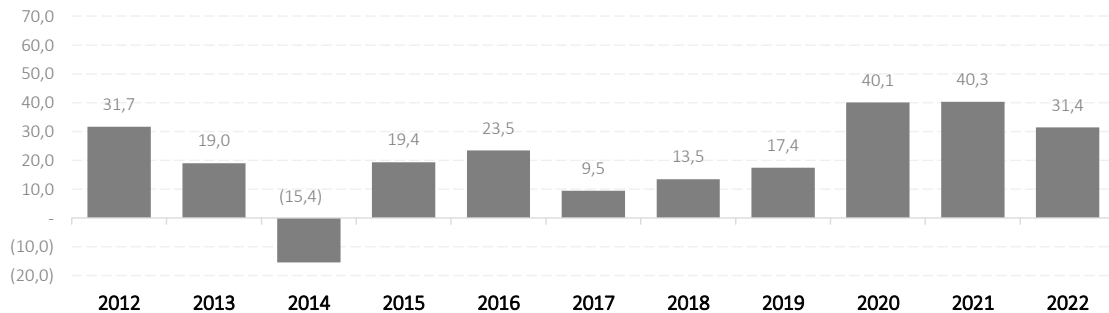
w przygotowaniu około 1.354 lokali

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

PODSTAWOWE DANE FINANSOWE I OPERACYJNE

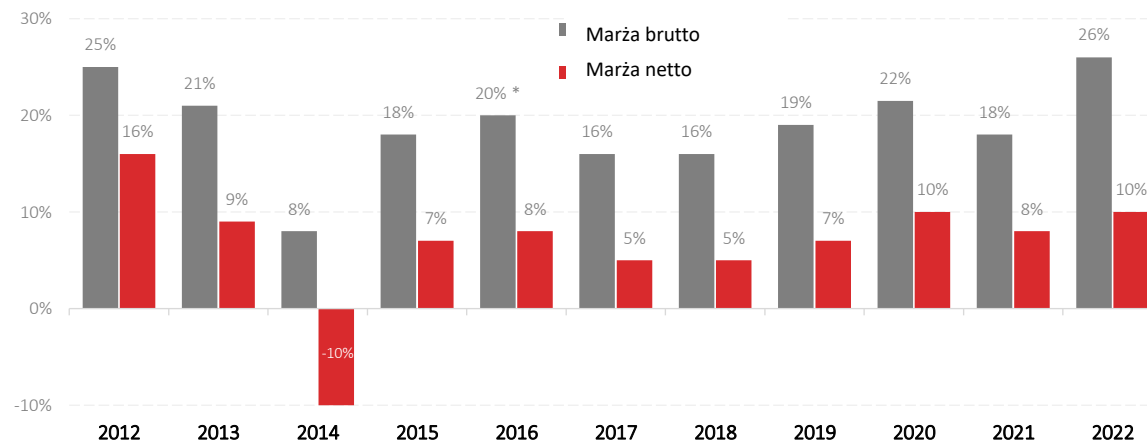
(ŹRÓDŁO: SPRAWOZDANIA FINANSOWE SPÓŁKI)

WYNIK NETTO (M PLN)



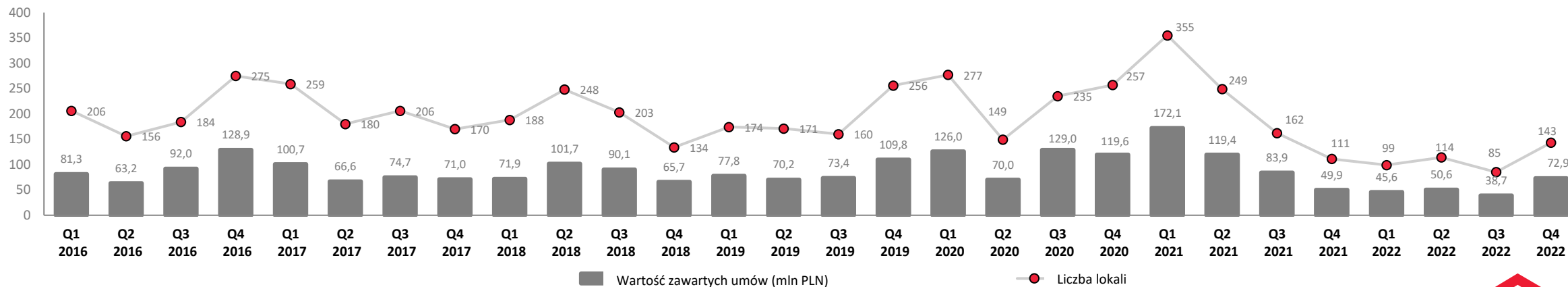
* Z wyłączeniem jednorazowego zdarzenia sprzedaży Novej Królikarni (zysk netto 41 mln zł)

MARŻE (%)



* Z wyłączeniem jednorazowego zdarzenia sprzedaży Novej Królikarni

441 LOKALI SPRZEDANYCH W 2022





ZWIĘZŁE PODSUMOWANIE OSIĄGNIĘĆ SPÓŁKI W 2022

PODSUMOWANIE DOKONAŃ SPÓŁKI W 2022

		FY 2022	FY 2021
Sprzedaż	↓	441 lokali (207,8 mln PLN)	877 lokali (425,3 mln PLN)
Przekazania*	↓	745 lokali (317,1 mln PLN)	1.007 lokali (526,0 mln PLN)
Projekty rozpoczęte	↑	1.020 lokali	1.012 lokali
Projekty ukończone	↓	471 lokali	1.122 lokali
Zysk netto	↓	31,4 mln PLN	40,3 mln PLN
Dług netto/kap. własne**	↓	53,0%	27,9%

* Uwzględniając przekazanie 25 lokali (16,9 mln PLN) w 2022 oraz 122 lokali (67,6 mln PLN) w 2021 roku w projekcie Wilanów Tulip (udział Spółki wynosi 50%)

** bez uwzględnienia gotówki na rachunkach powierniczych

PODSUMOWANIE DOKONAŃ SPÓŁKI W 2022

- **Sprzedaż 441 lokali:**

Ursus Centralny - 117 lokali	Nowe Warzymice – 48 lokali	Nowa Północ– 14 lokali	Pozostałe projekty – 8 lokali
Miasto Moje – 106 lokali	Między Drzewami – 24 lokali	Osiedle Vola – 14 lokali	
Viva Jagodno – 80 lokali	Grunwaldzka – 18 lokali	Wilanów Tulip– 12 lokali	

- **Przekazanie 745 lokali** (szczegóły na slajdzie „PRZYCHODY I MARŻA BRUTTO”)

- **Rozpoczęcie sprzedaży/budowy 9 projektów – 1.020 lokali**

Rozpoczęcie sprzedaży/budowy:

- **Nowe Warzymice IV** w lutym: **75** lokali o łącznej powierzchni **3.818 m²**
- **Eko Falenty I** w marcu: **42** lokali o łącznej powierzchni **4.303 m²**
- **Nowa Północ Ia** w czerwcu: **110** lokali o łącznej powierzchni **5.230 m²**
- **Osiedle Vola** w czerwcu: **84** lokali o łącznej powierzchni **4.851 m²**
- **Między Drzewami** w listopadzie: **117** lokali o łącznej powierzchni **5.803 m²**

Rozpoczęcie sprzedaży:

- **Miasto Moje VII** w czerwcu: **243** lokali o łącznej powierzchni **11.740 m²**
- **Viva Jagodno III** w czerwcu: **58** lokali o łącznej powierzchni **3.140 m²**
- **Ursus Centralny IIe** w czerwcu: **280** lokali o łącznej powierzchni **16.246 m²**
- **Nova Królikarnia 4b1** w grudniu: **11** lokali o łącznej powierzchni **2.566 m²**

- **Zakończenie 5 Projektów**

- **Nowe Warzymice II** – **66** lokali o łącznej powierzchni **3.492 m²**
- **Ursus Centralny Ib** – **97** lokali o łącznej powierzchni **5.740 m²**
- **Miasto Moje V** – **170** lokali o łącznej powierzchni **8.559 m²**
- **Viva Jagodno IIa** – **76** lokali o łącznej powierzchni **4.239 m²**
- **Nowe Warzymice III** – **62** lokale o łącznej powierzchni **3.537 m²**



PODSUMOWANIE DOKONAŃ SPÓŁKI W 2022

- **Finansowanie projektów**
 - Umowa kredytowa na finansowanie projektu Miasto Moje VI o łącznej wartości **59,6 mln PLN (styczeń 2022)**
 - Umowa kredytowa na finansowanie projektu Ursus Centralny IIc o łącznej wartości **61,9 mln PLN (kwiecień 2022)**
 - Umowa kredytowa na finansowanie projektu Viva Jagodno IIb o łącznej wartości **38,9 mln PLN (lipiec 2022)**
 - Umowa kredytowa na finansowanie projektu Nowe Warzymice IV o łącznej wartości **20,0 mln PLN (lipiec 2022)**
- **Umowy o generalne wykonawstwo**
 - **Nowe Warzymice IV** – umowa z EBUD o wartości **16,8 mln PLN**
 - **Eko Falenty I** – umowa z Techbau o wartości **19,2 mln PLN**
 - **Osiedle Vola** – umowa z Leancon o wartości **32,5 mln PLN**
 - **Nowa Północ Ia** – umowa z EBUD o wartości **26,0 mln PLN** (podlega indeksacji)
 - **Między Drzewami** – umowa z MARDOM o wartości **36,0 mln PLN** (podlega indeksacji do 600 tys. 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
 - **Nowe Warzymice V** – pozwolenie na budowę otrzymane 22 grudnia 2022
- **Pozwolenie na użytkowanie**
 - **Nowe Warzymice II** – pozwolenie na użytkowanie otrzymane 5 kwietnia 2022
 - **Ursus Centralny Ib** – pozwolenie na użytkowanie otrzymane 5 lipca 2022
 - **Miasto Moje V** – pozwolenie na użytkowanie otrzymane 31 sierpnia 2022
 - **Viva Jagodno IIa** – pozwolenie na użytkowanie otrzymane 10 października 2022
 - **Nowe Warzymice III** – pozwolenie na użytkowanie otrzymane 25 października 2022

PODSUMOWANIE DOKONAŃ SPÓŁKI W 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 mln ILS**, co na dzień dokonania transakcji stanowiło **74,6 mln 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 31 grudnia 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 2022

Zakup gruntów:

Końcowe umowy podpisane do dnia 31 grudnia 2022

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto	Płatność netto do dnia 31 grudnia	Liczba lokali	Planowana
			umowy	2022		powierzchnia lokali
			(mln PLN)	(mln PLN)	(m2)	
Warsaw, Stojowskiego	końcowa	11 sierpnia 2021, 11 stycznia 2022	16,9	16,9	191	11.000
Warsaw, Dudka ⁽¹⁾	końcowa	28 października 2021, 13 stycznia 2022	51,4	51,4	1.081	43.754
Warsaw, Zaborowska	końcowa	22 lutego 2022	25,9	25,9	148	8.100
Warsaw, KEN ⁽³⁾	końcowa	29 marca 2022	11,9	11,9	94	5.700
Warsaw, Marynin ⁽²⁾	końcowa	15 czerwca 2022	9,0	9,0	101	4.183
Warsaw, Zaborowska Marynin	końcowa	16 października 2021, 31 sierpnia 2022	19,5	19,5	123	6.928
Warsaw, Wolska ⁽²⁾	końcowa	23 grudnia 2021, 19 września 2022	23,7	-	292	13.947
Warsaw, Białotąka ⁽⁴⁾	końcowa/ wstępna	23 listopada 2020, 23 grudnia 2022	20,0	20,0	432	20.700
Razem			178,3	154,6	2.462	114.312

(1) Grunt przeznaczony pod działalność PRS

(2) Grunt przeznaczony pod działalność PRS, wartość umowy wynosi 5 mln EUR i została wyceniona w polskich złotych wg kursu NBP na dzień 31.12.2022

(3) Zgodnie z umową dotychczasowy właściciel działki (Orange Polska S.A.) ma prawo do korzystania z nieruchomości do dnia 31 grudnia 2024 r., do czasu wyprowadzenia przez nią telekomunikacyjnej infrastruktury technicznej znajdującej się w Budynku, użytkownik nieruchomości zapłaci na rzecz Spółki opłatę leasingową za czas użytkowania

(4) Spółka podpisała umowy końcowe dla wszystkich gruntów, z wyjątkiem 1 gruntu o całkowitej wartości 1.45 milionów PLN, w której podpisano umowę przedwstępną, ale nie wszystkie jej warunki zostały spełnione. Płatność jest prezentowana w linii Zaliczki na grunty.

Przedwstępne umowy podpisane do dnia 31 grudnia 2022


Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy	Płatność netto do dnia	Liczba lokali	Planowana
			(mln PLN)	31 grudnia 2022		powierzchnia lokali
			(mln PLN)	(mln PLN)	(m2)	
Warsaw, Ursus	wstępna	17 stycznia 2021	140,0	10,0	1.860	85.000
Warsaw, Ochota	wstępna	10 sierpnia 2021, 5 października 2021	7,1	7,1	67	3.700
Warsaw, Włochy	wstępna	30 grudnia 2021	16,0	2,0	142	8.400
Warsaw, Bielany ⁽¹⁾	wstępna	21 marca 2022	11,0	1,0	242	4.559
Razem			174,1	20,2	2.311	101.659

(1) Grunt przeznaczony pod działalność PRS

PODSUMOWANIE DOKONAŃ SPÓŁKI W 2022

DOKONANIA SPÓŁKI (PO 31 GRUDNIA 2022)

- **Pozwolenie na użytkowanie**
 - **Miasto Moje VI** – pozwolenie na użytkowanie otrzymane dnia 7 lutego 2023 roku
- **Pozwolenia na budowę**
 - **Miasto Moje VIII** – pozwolenie na budowę otrzymane dnia 12 stycznia 2023 roku
- **Zakup gruntów**
 - Dnia 17 stycznia 2023 podpisano aneks do umowy głównej dotyczącej nabycia gruntu w Warszawie przy ulicy Wolskiej. Zgodnie z nowymi przepisami płatność za grunt została przedłużona do 31 marca 2023 r.
 - Dnia 2 marca 2023 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) podpisała finalną umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego działki położonej w Warszawie dzielnicy Ochota o powierzchni 0,2484 ha za kwotę 7.100 tys. złotych netto. W skład powyższej nieruchomości wchodzi również prawo własności dwóch budynków: głównego o powierzchni użytkowej 2.404 m² oraz trafostacji o powierzchni użytkowej 116 m²
- **Umowy o generalne wykonawstwo**
 - **Miasto Moje VII** – umowa z Hochtief Polska S.A. o wartości **70,4 mln PLN**, podpisana 01.03.2023
 - **Ursus 2E** – umowa z Techbau Budownictwo Sp. z o. o. o wartości **96,9 mln PLN**, podpisana 10.03.2023
 - **Nova Królikarnia 4b1** – umowa z TOTALBUD S.A. o wartości **17,4 mln PLN**, podpisana 10.03.2023

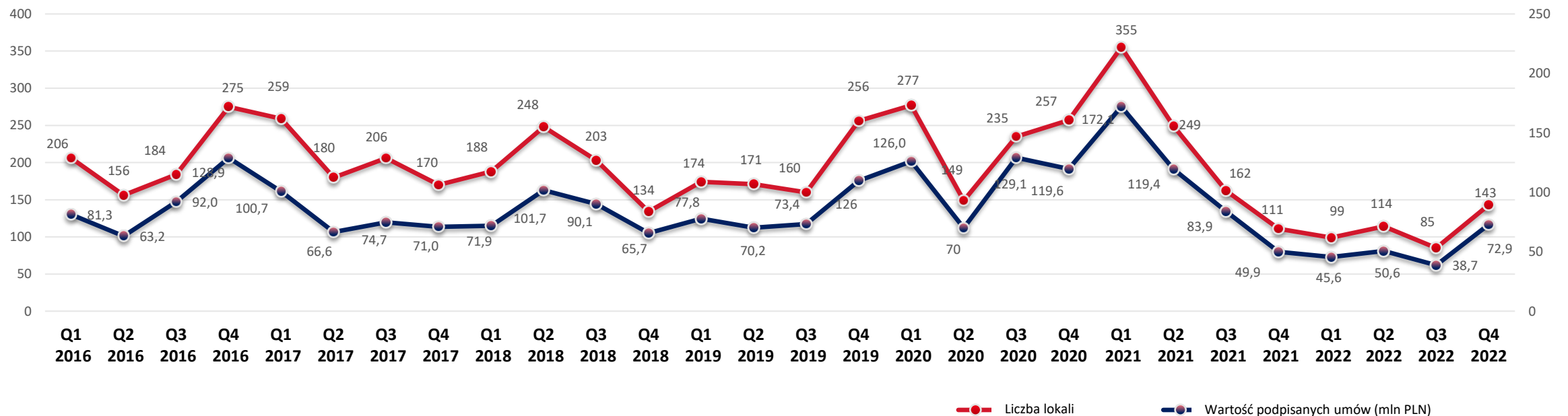


ZWIĘZŁE PODSUMOWANIE SPRZEDAŻY I PROJEKTÓW REALIZOWANYCH 2022

PODSUMOWANIE DOKONAŃ SPÓŁKI W 2022 KWARTALNA I ROCZNA SPRZEDAŻ

441 LOKALI SPRZEDANYCH W 2022

- Łączna liczba lokali sprzedanych w 2022 wyniosła **441**, w porównaniu do **877** lokali sprzedanych w 2021.
- Najlepiej sprzedającymi się projektami były: **Ursus Centralny** (117 lokali) i **Miasto Moje** (106 lokali) w Warszawie, **Viva Jagodno** we Wrocławiu (80 lokali) oraz **Nowe Warzymice** w Szczecinie (48 lokale).
- Średnia cena mieszkania sprzedanego w trakcie 2022 wyniosła **471 tys. PLN**, i była niższa od średniej ceny sprzedaży mieszkań w 2021 (485 tys. PLN). Spadek wynika z faktu, że w 2021 roku Spółka sprzedawała lokale w projekcie Nova Królikarnia o wyższej średniej cenie za lokal.

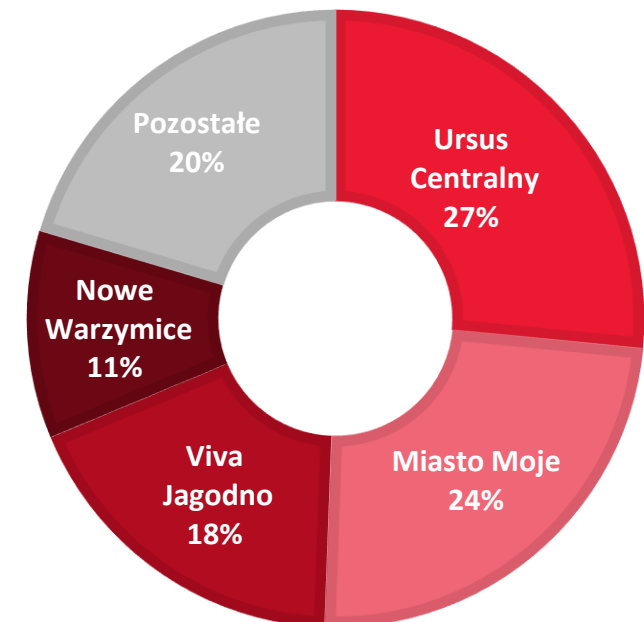


PODSUMOWANIE DOKONAŃ SPÓŁKI W 2022 KWARTALNA I ROCZNA SPRZEDAŻ

441 LOKALI SPRZEDANYCH W 2022

Zakończone Projekty	Data zakończenia	1Q 2022	2Q 2022	3Q 2022	4Q 2022	1-12/2022
Miasto Moje IV	Q4 2021	-	5	1	3	9
Nowe Warzymice I	Q2 2021	2	2	1	(1)	4
Nowe Warzymice II	Q2 2022	-	-	1	0	1
Miasto Moje V	Q3 2022	2	1	1	2	6
Ursus Centralny 3 (Ib)	Q3 2022	2	6	2	0	10
Nowe Warzymice III	Q4 2022	4	2	4	2	12
Viva Jagodno Iia	Q4 2022	5	3	3	2	13
Wilanow Tulip (projekt JV – 50%)	Q3 2021	8	1	1	2	12
Pozostałe	przed 2021	1	3	-	2	6
Zakończone projekty łącznie		24	23	14	12	73
Projekty w realizacji		1Q 2022	2Q 2022	3Q 2022	4Q 2022	1-12/2022
Miasto Moje VI		19	31	19	19	88
Ursus Centralny IV (2b)		9	5	1	15	30
Ursus Centralny V (2c)		32	6	7	26	71
Viva Jagodno IIb		9	20	13	22	64
Nowe Warzymice IV		6	6	11	8	31
Grunwaldzka		-	4	6	8	18
Eko Falenty I		-	1	1	2	4
Osiedle Vola (Stuzienna)		-	2	6	6	14
Viva Jagodno III		-	3	-	0	3
Miasto Moje VII		-	2	-	0	2
Ursus Centralny VI (2e)		-	5	-	0	5
Nowa Północ Ia		-	5	7	2	14
Grunwald Między Drzewami		-	1	-	23	24
Projekty w realizacji łącznie		75	91	71	131	368
łącznie sprzedaż		99	114	85	143	441

SPRZEDAŻ 4Q 2022



PROJEKTY W REALIZACJI (1/4)

1.910 LOKALI W BUDOWIE O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 104.528 M², W TYM 1.328 LOKALI W WARSZAWIE



Nazwa Projektu	URSUS CENRTALNY IIB	URSUS CENRTALNY IIC	URSUS CENRTALNY IIE	NOVA KRÓLIKARNIA 4B1 (THAME)
Lokalizacja	Warszawa, Ursus	Warszawa, Ursus	Warszawa, Ursus	Warsaw, Mokotow
Rozpoczęcie	Q1 2021	Q4 2021	Q1 2023*	Q1 2023*
Zakończenie	Q1 2023	Q2 2023	Q2 2025*	Q2 2024*
Powierzchnia	11.758 m ²	11.124 m ²	16.246 m ²	2.556 m ²
Lokale	206	235**	280	11

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

** 121 lokale o łącznej powierzchni 4.935 m² jest przeznaczane pod działalność PRS Spółki

PROJEKTY W REALIZACJI (2/4)

1.910 LOKALI W BUDOWIE O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 104.528 M², W TYM 1.328 LOKALI W WARSZAWIE



Nazwa Projektu

**MIASTO
MOJE VI**

**MIASTO
MOJE VII**

EKO FALENTY I

OSIEDLE VOLA

Lokalizacja

Warszawa,
Białołęka

Warszawa,
Białołęka

Falenty Nowe,
k. Warszawy

Warszawa,
Wola

Rozpoczęcie

Q3 2021

Q1 2023*

Q1 2022

Q2 2022

Zakończenie

Q1 2023

Q1 2025*

Q3 2023

Q4 2023

Powierzchnia

11.722 m²

11.740 m²

4.304 m²

4.851 m²

Lokale

227

243**

42

84

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

** 71 lokali o łącznej powierzchni 3.326 m² jest przeznaczony pod działalność PRS Spółki

PROJEKTY W REALIZACJI (3/4)

1.910 LOKALI W BUDOWIE O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 104.528 M², W TYM 397 LOKALI W POZNANIU I WROCŁAWIU



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

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

PROJEKTY W REALIZACJI (4/4)

1.910 LOKALI W BUDOWIE O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 104.528 M², W TYM 185 LOKALI W SZCZECINIE



Nazwa Projektu	NOWE WARZYMICE IV	NOWA PÓŁNOC IA
Lokalizacja	Szczecin	Szczecin
Rozpoczęcie	Q1 2022	Q3 2022
Zakończenie	Q2 2023	Q4 2023
Powierzchnia	3.818 m ²	5.230 m ²
Lokale	75	110

PROJEKTY W REALIZACJI

PROJEKTY W REALIZACJI, KTÓRE MOGĄ MIEĆ WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE W LATACH 2023-2025

Nazwa projektu	Lokalizacja	Rozpoczęcie	Zakończenie	Powierzchnia	Sprzedane lokale	Lokale na sprzedaż	Lokale łącznie
Oczekiwane zakończenie w 2023							
1 Ursus Centralny IIb	Warszawa	Q1 2021	Q1 2023	11.758	154	52	206
2 Grunwaldzka	Poznań	Q2 2021	Q2 2023	3.351	52	18	70
3 Miasto Moje VI	Warszawa	Q3 2021	Q2 2023	11.722	127	100	227
4 Ursus Centralny IIc*	Warszawa	Q4 2021	Q2 2023	11.124	74	161	235
5 Viva Jagodno IIb	Wrocław	Q4 2021	Q3 2023	8.876	64	88	152
6 Nowe Warzymice IV	Szczecin	Q1 2022	Q2 2023	3.818	31	44	75
7 Eko Falenty I	Warszawa	Q1 2022	Q3 2023	4.303	4	38	42
8 Osiedle Vola	Warszawa	Q2 2022	Q4 2023	4.851	14	70	84
9 Nowa Północ Ia	Szczecin	Q3 2022	Q4 2023	5.230	14	96	110
Razem 2023				65.033	534	667	1.201
Projekty, w trakcie budowy, z oczekiwaną datą realizacji po 2023							
1 Między Drzewami	Poznań	Q4 2022	Q3 2024	5.803	24	93	117
Razem po 2023				5.803	24	93	117
Projekty, gdzie Spółka rozpoczęła sprzedaż, ale jak dotąd nie rozpoczęła budowy							
1 Viva Jagodno III	Wrocław	Q3 2023***	Q4 2024***	3.140	3	55	58
2 Miasto Moje VII**	Warszawa	Q1 2023***	Q4 2024***	11.740	2	241	243
3 Ursus Centralny IIe	Warszawa	Q2 2023***	Q2 2025***	16.246	5	275	280
4 Nova Królikarnia 4b1 (Thame)	Warszawa	Q1 2023***	Q2 2024***	2.566	0	11	11
Razem				33.691	10	582	592
Razem				104.528	568	1.342	1.910

* 121 lokali o łącznej powierzchni 4.935 m² jest przeznaczonych pod działalność PRS Spółki

** 71 lokali o łącznej powierzchni 3.326 m² jest przeznaczonych pod działalność PRS Spółki

***Sprzedaż projektu została uruchomiona, rozpoczęcie budowy oraz data realizacji są bieżącym szacunkiem Zarządu

LOKALE W OFERCIE SPRZEDAŻY NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2022 (1/2)

LOKALE W OFERCIE (ŁĄCZNIE 1.380 LOKALI)

W trakcie 2022 Spółka rozpoczęła sprzedaż:

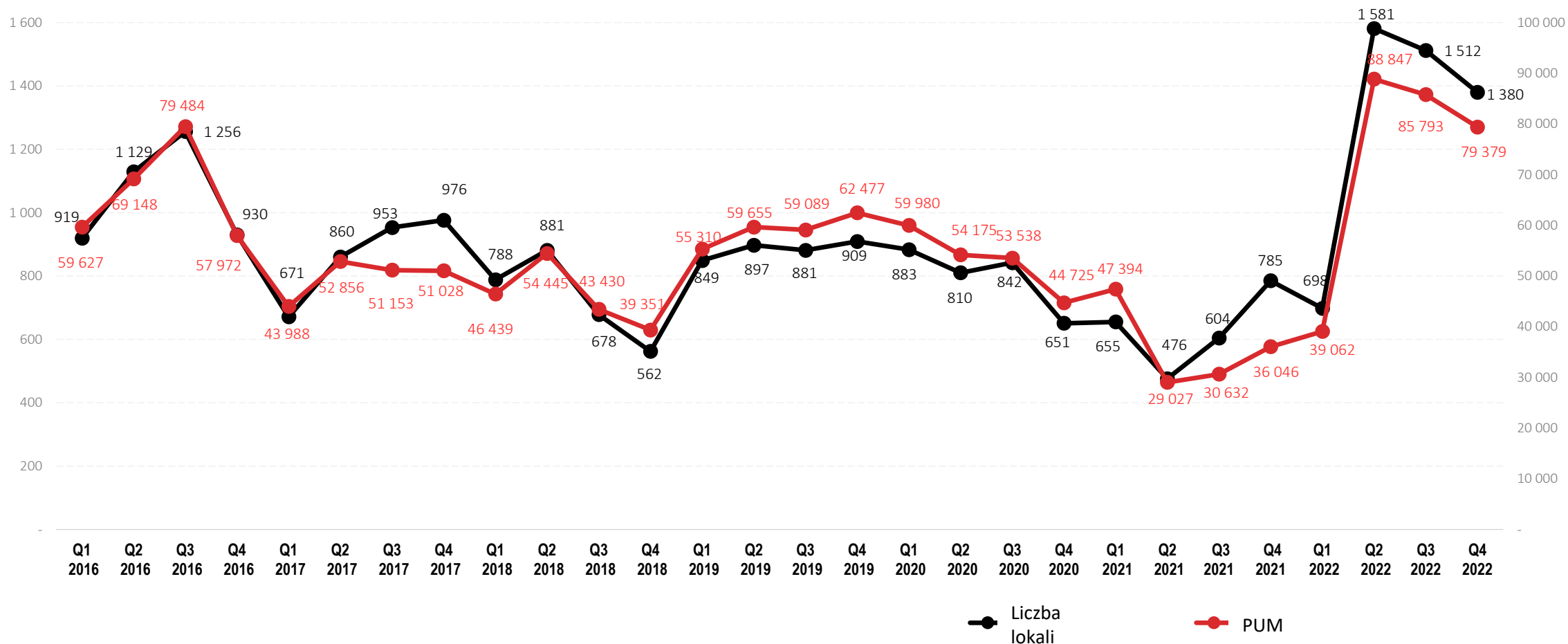
- **75 lokali** w projekcie **Nowe Warzymice IV**,
- **42 lokali** w projekcie **Eko Falenty I**,
- **110 lokali** w projekcie **Nowa Północ Ia**,
- **84 lokali** w projekcie **Osiedle Vola**,
- **117 lokali** w projekcie **Między Drzewami**,
- **58 lokali** w projekcie **Viva Jagodno III**,
- **280 lokali** w projekcie **Ursus Centralny IIe**,
- **243 lokali** w projekcie **Miasto Moje VII**.
- **11 lokali** w projekcie **Nova Królikarnia 4b1 (Thame)**

Zakończone projekty		Projekty w trakcie realizacji	
Wilanów Tulip (JV)	1	Nowe Warzymice IV	44
Nowe Warzymice I	3	Grunwaldzka	18
Nowe Warzymice II	2	Eko Falenty I	38
Nowe Warzymice III	4	Miasto Moje VI	100
Miasto Moje V	10	Miasto Moje VII	241
Viva Jagodno IIa	13	Ursus Centralny IIb	52
Pozostałe projekty	5	Ursus Centralny IIc	161
		Ursus Centralny IIe	275
		Viva Jagodno IIb	88
		Viva Jagodno III	55
		Nowa Północ Ia	96
		Osiedle Vola	70
		Między Drzewami	93
		Nova Królikarnia 4b1 (Thame)	11
Razem	38	Razem	1.342

Łącznie w 2022 do oferty sprzedaży trafiło **1.020 lokali**.

LOKALE W OFERCIE SPRZEDAŻY NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2022(2/2)

LOKALE W OFERCIE (ŁĄCZNIE 1.380 LOKALI)



UKOŃCZONE PROJEKTY POZOSTAJĄCE W OFERCIE SPRZEDAŻY

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2022 OFERTA SPÓŁKI OBEJMOWAŁA 38 GOTOWYCH LOKALI O POW. 3.194 M² W 11 PROJEKTACH



MIASTO MOJE V

- 10 lokali w ofercie
- łącznie: 170 lokali
- Lokalizacja: Warszawa, ul. Marywilska



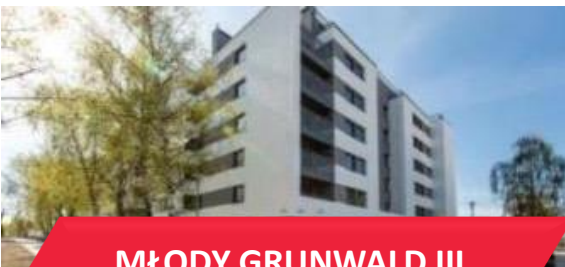
VIVA JAGODNO I - IIA

- 14 lokali w ofercie
- łącznie: 197 lokali
- Lokalizacja: Wrocław, ul. Buforowa



WILANÓW TULIP

- 1 lokal w ofercie
- łącznie: 149 lokali
- Lokalizacja: Warszawa, Wilanów Tulip
- Udział Spółki w tym projekcie wynosi 50%



MŁODY GRUNWALD III

- 1 lokal usługowy w ofercie
- łącznie: 104 lokale i 4 lokale usługowe
- Lokalizacja: Poznań, Grunwald



NOWE WARZYMICE I-III

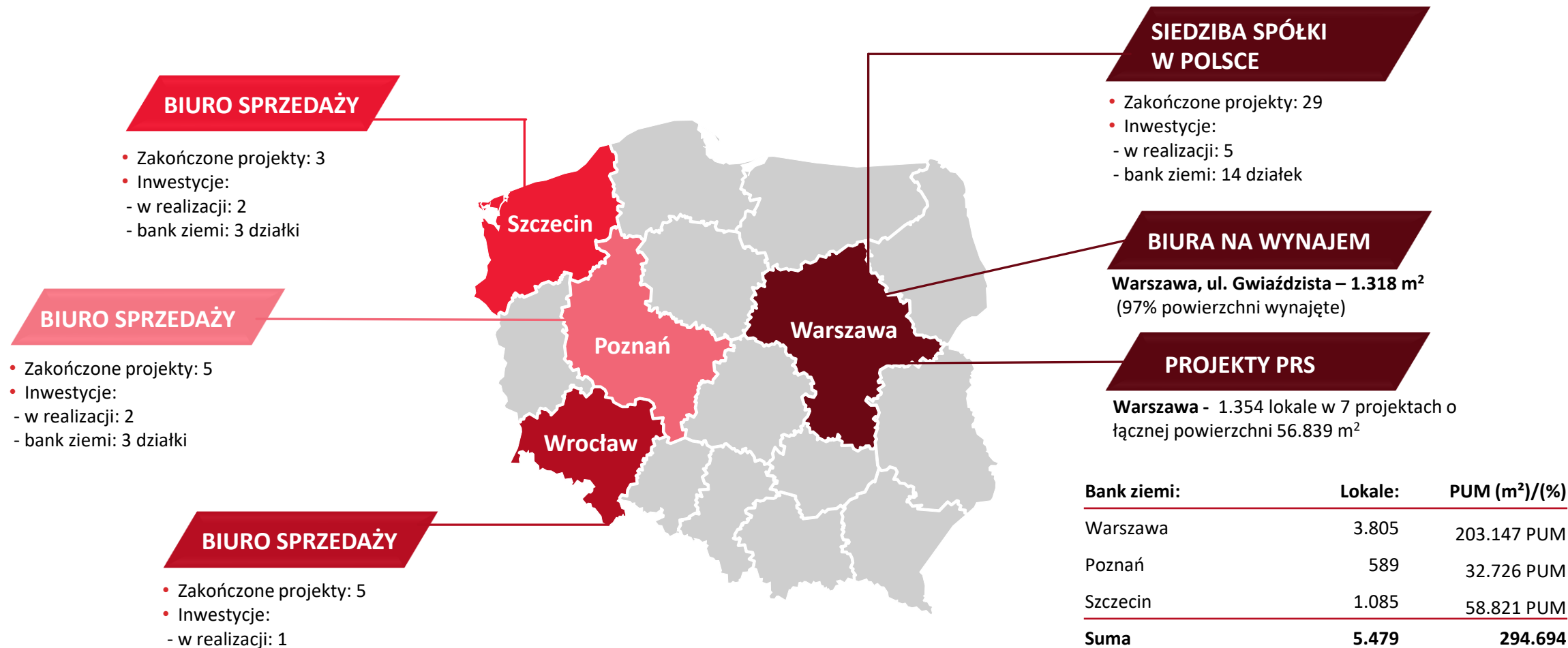
- 9 lokali w ofercie
- łącznie: 182 lokale
- Lokalizacja: Szczecin, ul. Do Rajkowa

Ponadto oferta spółki zawiera 3 ukończone lokale w następujących projektach: Sakura (1), Panoramika I (1), Nova Królikarnia 1d (1)

PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU

SELEKTYWNA DYWERSYFIKACJA DZIAŁALNOŚCI W POLSCE

OBECNOŚĆ W MIASTACH O DUŻYM POTENCJALE EKONOMICZNYM I DEMOGRAFICZNYM



MIESZKANIA RONSON NA WYNAJEM

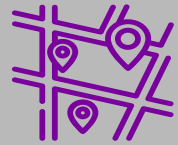
LivingGO



Tworzenie stałego przepływu gotówki do Spółki



Koncentracja w głównych miastach Polski



Atrakcyjny bank ziemi



Wykorzystanie znaczącego wzrostu popytu na mieszkania na wynajem



Tworzenie wiodącej marki w dziedzinie wynajmu mieszkań w Polsce

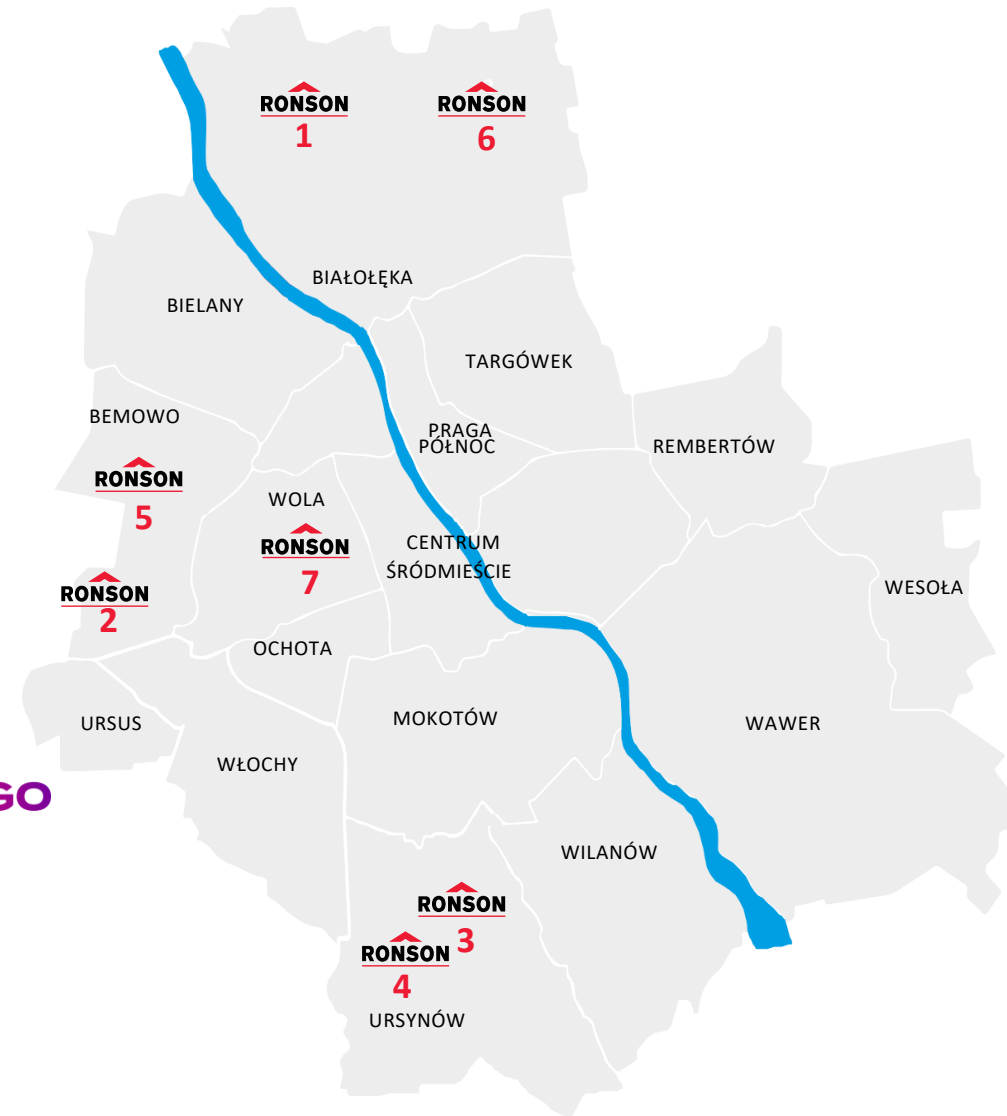
RONSON Leasing

łącznie 1.354 lokali w banku ziemi posiadany przez Spółkę (57.000m²)

Projekty posiadane przez Spółkę i przeznaczone do oferty **LivingGO**

1. Miasto Moje VII, VIII (71 lokali, 57 lokali)
2. Ursus Centralny IIc (121 lokali)
3. Poleczki (85 lokali)
4. Galopu (100 lokali)
5. Auchan (101 lokali)
6. Dudka (527 lokali, na etapie planowania pod działalność PRS)
7. Wolska (292 lokale)

Kolejne ponad **242** lokale w trakcie przygotowania na etapie przedwstępnych umów zakupu.



RONSON

www.ronson.pl

RONSON - BANK ZIEMI



	Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	PUM (m ²)
1	Miasto Moje VIII	Warszawa	147	7.680
2	Ursus Centralny VII (IId)	Warszawa	361	19.099
3	Nova Królikarnia 3d, 4a, 4b2, 4c, 6	Warszawa	44	12.132
4	Nowe Warzymice V-VIII	Szczecin	251	17.638
5	Falenty II-III	Warszawa	228	21.256
6	Nowa Północ Ib-III	Szczecin	440	22.153
	Razem - pozostałe etapy projektów w budowie/ w sprzedaży		1.471	27%
7	Chilli	Poznań	248	14.617
	Razem – pozostałe etapy projektów zrealizowanych		248	5%
8	Zielono Mi	Warszawa	278	15.450
9	Skyline	Poznań	48	4.096
10	Vivaldi	Szczecin	394	19.030
11	Babimojska	Poznań	293	14.013
12	Epopci*	Warszawa	432	20.700
13	Stojowskiego	Warszawa	191	11.081
14	Dudka	Warszawa	1.097	45.480
15	Marynin	Warszawa	355	19.024
16	Ken Orange	Warszawa	94	5.700
	Razem - pozostałe projekty w przygotowaniu		3.182	58%
17	Galopu	Warszawa	100	3.914
18	Poleczki	Warszawa	85	3.501
19	Auchan	Warszawa	101	4.183
20	Wolska	Warszawa	292	13.947
	Razem – projekty PRS		578	11%
	Razem na dzień 31.12.2022		5.479	100%

*Część projektu przeznaczona pod działalność PRS – 527 lokali o łącznej powierzchni 20.200 m2

PROJEKTY PLANOWANE DO ROZPOCZĘCIA W TRAKCIE 2023

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	PUM (m2)
Nova Królikarnia 3d	Warsaw	15	2.191
Zielono Mi I	Warsaw	92	5.440
Skyline	Poznań	48	4.100
Razem		155	11.731



WYNIKI FINANSOWE

ZA OKRES ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2022

WYNIKI FINANSOWE

WYNIKI FINANSOWE W UJĘCIU R/R ZA OKRES ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2022

	2022	2021	zmiana r/r	Zmiana r/r
Przychody z projektów mieszkaniowych i usług	300,3	457,7	-34%	(157,4)
Przychód ze sprzedaży gruntu	-	22,5	-100%	(22,5)
Przychody łącznie	300,3	480,9	-38%	(180,6)
Koszty sprzedaży projektów mieszkaniowych	(220,8)	(371,2)	-41%	150,4
Koszt sprzedaży gruntu	-	(25,0)	-100%	25,0
Zysk brutto	79,4	84,7	-6%	(5,3)
Zmiana wartości nieruchomości inwestycyjnych	0,3	(0,3)	-202%	0,6
Koszty sprzedaży i marketingu	(4,6)	(4,8)	-4%	0,2
Koszty ogólnego zarządu	(25,5)	(23,7)	8%	(1,8)
Udział w zysku/ (stracie) w ramach joint ventures	1,3	5,8	-78%	(4,5)
Pozostałe przychody/ (koszty) operacyjne netto	(2,5)	(2,5)	-1%	-
Zysk z działalności operacyjnej	48,5	59,2	-18%	(10,8)
Wynik operacji finansowych netto	(0,8)	(3,8)	-79%	3,0
Zysk/ (strata) przed opodatkowaniem	47,7	55,4	-14%	(7,7)
Podatek dochodowy	(16,3)	(15,1)	8%	(1,3)
Zysk netto	31,4	40,3	-22%	(9,0)
Zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	31,4	40,3	-22%	(9,0)
Marża brutto	26,5%	17,6%	50%	0,1
Marża netto	10,4%	8,4%	24%	0,0

- **Przychody ze sprzedaży projektów mieszkaniowych spadły o 34%** - spadek o 157,4 mln PLN jest głównie spowodowany zmniejszeniem liczby przekazanych mieszkań - przekazane 720 lokali w okresie zakończonym 31 grudnia 2022 w porównaniu do 885 lokali w okresie zakończonym 31 grudnia 2021 (w projektach w 100% posiadanych przez Spółkę).
- **Koszt własny sprzedaży lokali spadł o 41%** - spadek o 150,4 mln PLN, z 371,2 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku do 220,8 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku. Spadek wynika z mniejszej ilości przekazanych lokali w roku zakończonym 31 grudnia 2022 r. oraz zróżnicowania projektów dostarczonych klientom o różnej rentowności w porównaniu do wyższej ilości dostarczonych lokali w roku zakończonym 31 grudnia 2021 r.
- **Zysk brutto na sprzedaży wyniósł PLN 79,4 mln PLN co stanowi 6% spadek r/r** i zmianę o 5,3 mln PLN. Spadek spowodowany był niższą liczbą mieszkań dostarczonych w roku zakończonym 31 grudnia 2022 r., ale przy wyższej średniej marży brutto. Największy udział w wygenerowanym zysku brutto miały następujące projekty: **Ursus Centralny IIa – 24%, Miasto Moje V - 23%, Ursus Centralny 1b – 15% i Nowe Warzymice III – 10%**.
- **Marża brutto** w 2022 wyniosła **26,5%** i była wyższa w porównaniu do 17,6% marży osiągniętej w 2021. Najwyższy wpływ na osiągniętą marżę brutto miały projekty **Miasto Moje V** z marżą brutto na poziomie **32,4%**, **Nowe Warzymice III** z marżą brutto na poziomie **34,5%** oraz **Ursus Centralny 1b – 26,9%**. W 2021 najbardziej zyskowym projektem był **Miasto Moje IV** z marżą na poziomie **31,1%**, **Ursus Centralny 1a** z marżą **17,3%**, **Vitalia III – 18,1%** oraz **Viva Jagodno I-** marża na poziomie **25,1%**.
- **Koszty sprzedaży i marketingu spadły o 0,2 mln PLN (4%)**, co zasadniczo spowodowane było niższą liczbą sprzedanych lokali w okresie sprawozdawczym (441 lokali sprzedanych w okresie zakończonym 31 grudnia 2022 roku w porównaniu do 877 lokali sprzedanych w okresie zakończonym 31 grudnia 2021 roku). W raportowanym okresie Spółka inwestowała w działania marketingowe w celu pozyskania nowych klientów oraz kontynuowała nową strategię marketingową dostosowującą się do sytuacji rynkowej w wyniku wzrostu oprocentowania kredytów hipotecyjnych na zdolność kredytową klientów oraz negatywnych perspektyw rozwoju gospodarki w związku z inwazją Rosji na Ukrainę. Z drugiej strony w roku zakończonym 31 grudnia 2021 Grupie udało się wdrożyć bardzo skuteczne strategie marketingowe dostosowując się do sytuacji wywołanej pandemią Covid-19.
- **Koszty finansowe spadły o 3,0 mln PLN**, (79%) z 3,8 mln zł w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku do 0,8 mln zł w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku. Zmiana ta jest spowodowana głównie wygenerowanym zyskiem netto z tytułu wyceny do wartości godziwej instrumentu finansowego w wysokości 4,1 mln złotych, a także pozyskanych odsetek od depozytów i dodatnich zrealizowanych różnic kursowych, kompensowanych z drugiej strony wzrostem oprocentowania obligacji w wyniku wzrostu stawki WIBOR.

PRZYCHODY I MARŻA BRUTTO ZA OKRES ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2022

PRZEKAZANIA LOKALI / PRZYCHODY / MARŻA BRUTTO

Projekt	Lokalizacja	1Q2022		2Q 2022		3Q2022		4Q2022		Przychody		Marża brutto / zysk		Udział		Średnia cena lokalu
		Lokale	mln PLN	Lokale	mln PLN	Lokale	mln PLN	Lokale	mln PLN	Lokale	mln PLN	%	mln PLN	W przychodach	W zysku brutto	
Ursus Centralny IIa	Warszawa	190	79,5	4	2,0	-	-	-	0,1	194	81,6	24,2%	19,8	26%	24%	0,421
Miasto Moje V	Warszawa	-	-	-	-	22	9,3	133	50,4	155	59,7	32,4%	19,3	19%	23%	0,385
Ursus Centralny Ib	Warszawa	-	-	-	-	96	46,9	1	0,5	97	47,4	26,9%	12,7	15%	15%	0,488
Nowe Warzymice III	Szczecin	-	-	-	-	-	-	57	23,6	57	23,6	34,5%	8,1	7%	10%	0,415
Viva Jagodno IIa	Wrocław	-	-	-	-	-	-	59	23,0	59	23,0	22,9%	5,3	7%	6%	0,389
Nowe Warzymice II	Szczecin	-	-	60	19,4	4	2,1	-	-	64	21,5	27,2%	5,8	7%	7%	0,336
Miasto Moje IV	Warszawa	44	15,5	2	1,3	3	1,8	2	1,3	51	20,0	25,2%	5,0	6%	6%	0,393
Panoramika VI	Szczecin	23	7,2	1	0,3	-	-	-	-	24	7,5	7,0%	0,5	2%	1%	0,311
Nova Królikarnia 3a	Warszawa	2	3,3	-	-	-	-	-	-	2	3,3	14,2%	0,5	1%	1%	1,662
Nova Królikarnia 3c	Warszawa	1	1,4	-	-	-	-	-	-	1	1,4	16,8%	0,2	0%	0%	1,401
Nowe Warzymice I	Szczecin	2	1,2	-	0,1	1	0,5	-	0,6	3	2,4	22,1%	0,5	1%	1%	0,791
Panoramika V	Szczecin	2	1,1	-	-	-	-	-	0,1	2	1,2	11,8%	0,1	0%	0%	0,579
Pozostałe*		4	3,2	4	2,1	1	1,1	2	1,9	11	7,7	n/a	1,9	2%	2%	0,699
Razem wyłączając JV		268	112,4	71	25,3	127	61,8	254,0	101,5	720	300,3	26,6%	79,9	95%	96%	0,417
Korekta o odpisy aktualizujące													(0,5)		-1%	
Wynik		268	112,4	71	25,3	127	61,8	254	101,5	720	300,3	26,5%	79,4	95%	95%	0,417
Wilanów Tulip	Warszawa	15	9,7	6	4,3	2	1,5	2	1,3	25	16,8	22,4%	3,8	5%	5%	0,673
Razem włączając JV		283	122,0	77	29,6	129	63,3	256,0	102,8	745	317,1	26,2%	83,2	100%	100%	0,426

* 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 **102,8 mln PLN**, zmiana wynika głównie z zakupu gruntów o łącznej wartości 88,3 mln PLN w 2022 r. oraz bezpośrednimi kosztami prac budowlanych i kapitalizowanymi kosztami finansowymi o łącznej wartości 229,3 mln PLN, częściowo zrównoważone przez rozpoznane koszty własne sprzedaży o łącznej wartości 220,8 mln PLN.
- Saldo kredytów i pożyczek** spadek o **31,1 mln PLN**. Spadek stanu kredytów bankowych i pożyczek wynika głównie ze spłaty netto obligacji na łączną kwotę 50 mln PLN częściowo skompensowany przez wpływy netto z kredytów w kwocie 16,3 mln PLN (głównie kredyt dla inwestycji Miasto Moje VI w kwocie 11,8 mln PLN).
- Zaliczki otrzymane** - spadek o **58,3 mln PLN**. Spadek wynika z rozpoznanych przychodów ze sprzedaży lokali mieszkalnych w kwocie 300,3 mln PLN w raportowanym okresie, częściowo zrównoważony wpływami z tytułu zaliczek otrzymanych od klientów z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych w 2022 w kwocie 242,1 mln PLN.
- Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy** – wzrost o **70,5 mln 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 31 grudnia 2022 roku.

Stan na dzień	31.12.2022	31.12.2021	Zmiana
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	768,4	665,6	102,8
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	51,2	133,4	(82,2)
Pozostałe aktywa	182,5	167,6	14,9
Aktywa Razem	1.002,1	966,6	35,5
Kredyty i pożyczki	219,7	250,8	(31,1)
Otrzymane zaliczki	139,9	198,2	(58,3)
Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	70,5	0,0	70,5
Pozostałe zobowiązania	102,6	79,4	23,2
Zobowiązania z tytułu leasingu dotyczące wieczystego użytkowania gruntów	18,0	18,1	(0,1)
Zobowiązania razem	550,7	546,6	4,2
Kapitał własny	451,40	420,0	31,4
Dług netto	239,4	117,4	122,0
Dług netto / Kapitał własny	53,0%	27,9%	n/d
Dług netto (uwzględniając gotówkę na rachunku MRP) / Kapitał Własny	50,5%	25,8%	n/d
Dług netto / Aktywa razem	23,9%	12,1%	n/d
Aktywa netto na akcję (PLN)	2,75	2,56	n/d

WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA NETTO NA 31 GRUDNIA 2022

DŁUG NETTO/KAPITAŁ WŁASNY: 53,0%

DŁUG NETTO/KAPITAŁ WŁASNY : 50,5%(*)

*wyliczany zgodnie z warunkami emisji obligacji

PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE W OKRESIE ZAKOŃCZONYM 31 GRUDNIA 2022

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej za okres roku zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku wyniosły **111,8 mln** złotych w porównaniu do ujemnych przepływów pieniężnych netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku w wysokości 1,9 mln złotych. Spadek w kwocie 109,8 mln złotych jest w głównej mierze efektem:

- wzrostu ujemnych przepływów pieniężnych netto o kwotę 194,7 mln złotych w związku ze spadkiem zaliczek otrzymanych od klientów z kwoty 436,8 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku do kwoty 242,1 mln złotych otrzymanych w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku;
- wzrostu środków pieniężnych znajdujących się na rachunkach powierniczych z 8,8 mln złotych na dzień 31 grudnia 2021 roku do 11,2 mln złotych na dzień 31 grudnia 2022 roku, co przełożyło się na ujemne przepływy pieniężne w kwocie 2,4 mln złotych;

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

- spadek przepływów w kwocie 58,5 mln złotych z tytułu zakupu gruntów z łącznej wartości 55,2 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku w porównaniu do 113,8 mln złotych zapłaconych w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku;
- spadek przepływów z tytułu zobowiązań podatkowych w łącznej kwocie 11,0 mln złotych, wynikający z zapłaty podatków w kwocie 9,0 mln złotych w okresie zakończonym 31 grudnia 2022 roku w porównaniu do zapłaty podatków w kwocie 20,0 mln złotych w okresie zakończonym 31 grudnia 2021 roku.

Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły **7,8 mln** złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku w porównaniu do ujemnych przepływów z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku w wysokości 9,9 mln złotych. Ujemne przepływy są w głównej mierze efektem nabycia gruntów pod nieruchomości inwestycyjne na rozwój najmu instytucjonalnego w kwocie 10,5 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku w porównaniu do 19,9 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku. Ujemny efekt jest zrównoważony wyższymi dodatnimi wpływami ze wspólnych przedsięwzięć w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku w wysokości 11,8 mln złotych porównaniu do dodatnich wpływów z tego tytułu w wysokości 3,0 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku.

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły **36,0 mln PLN** (31 December 2021: **10,2 mln PLN**). Zmiana jest w głównej mierze efektem:

- wpływów z tytułu zobowiązania finansowego wycenianego do wartości godziwej przez wynik finansowy (umowa typu SAFE) w wysokości 74,6 mln złotych;
- braku spłaty zobowiązań z tytułu pożyczek od pozostałych jednostek w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku w porównaniu do ujemnych przepływów pieniężnych netto z tego tytułu w wysokości 6,7 mln złotych w analogicznym okresie 2021 roku;
- spłaty netto zobowiązań z tytułu obligacji w kwocie 50 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku w porównaniu do dodatnich przepływów pieniężnych netto z tego tytułu w wysokości 17,2 mln złotych w analogicznym okresie 2021 roku;
- wpływami netto z tytułu otrzymanych kredytów bankowych w wysokości 12,6 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku w porównaniu do 0,7 mln złotych wpływów w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku.

	Za okres zakończony 31 grudnia	
	2022	2021
	(w tysiącach złotych)	
Przepływy pieniężne netto w działalności operacyjnej	(111,774)	(1,947)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(7,800)	(9,923)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	35,999	10,205

ZAPASY I NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

STAN NA 31 GRUDNIA 2022

Rodzaj	Lokale	mln PLN
Wyroby gotowe	55	27,8
Projekty w realizacji	1.910	294,7
Bank ziemi*	4.901	428,5
Prawo do użytkowania wieczystego gruntów**	-	17,3
Razem zapasy***	6.866	768,3
Nieruchomości inwestycyjne PRS	578	54,3
Nieruchomości inwestycyjne biura na wynajem	-	8,8
Razem nieruchomości inwestycyjne	578	63,1

PROJEKTY ZAKOŃCZONE

Obejmują: 55 lokali, z czego 18 lokali zostało już sprzedanych.

PROJEKTY W REALIZACJI (104.528 PUM)

14 projektów / etapów w budowie oraz/lub w sprzedaży – łącznie 1.910 lokali, z których 568 zostało już sprzedanych:

Miasto Moje VI-VII, Ursus Centralny IIb, IIc and IIe, Viva Jagodno IIb-III, Grunwaldzka, Nowe Warzymice IV, Eko Falenty I, Osiedle Vola, Nowa Północ Ia, Między Drzewami, Nova Królikarnia 4b1 (Thame)

ATRAKCYJNY BANK ZIEMI (5.479 LOKALI; 294.694 PUM)

* 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 21 mln PLN prezentowane jako aktywa trwałe.

** Zastosowanie MSSF 16.

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

Według lokalizacji:

Warszawa	3.805 lokali;	203.146 PUM
Poznań	589 lokali;	32.725 PUM
Szczecin	1.085 lokali;	58.821 PUM

Według wartości księgowej na 1m² PUM:

Poniżej	PLN 1.000	142.172 PUM
Pomiędzy	PLN 1.000 – 2.000	107.980 PUM
Powyżej	PLN 2.000	44.540 PUM

WYROBY GOTOWE

PROJEKTY ZAKOŃCZONE, KTÓRE MOGĄ WPŁYNAĆ NA RACHUNEK WYNIKÓW W 2023 ROKU

Nazwa projektu	Podpisane umowy		Liczba lokali na sprzedaż	Łączna liczba lokali
	(mln PLN)	Liczba lokali		
Miasto Moje IV	1,5	2	0	2
Miasto Moje V	2,5	5	10	15
Viva Jagodno IIa	2,1	4	13	17
Moko I	1,2	1	0	1
Młody Grunwald I	1,0	2	0	2
Nowe Warzymice III	0,6	1	4	5
Pozostałe projekty	1,6	3	10	13
Wilanów Tulip	0,8	1	1	2
Total	11,3	19	38	57

Na koniec grudnia 2022 r. zostało ukończonych i sprzedanych **19 lokali**, które nie zostały przekazane klientom, a 38 lokali jest dostępnych do sprzedaży. Łączna wartość sprzedanych lokali wyniosła **11,3 mln PLN**. Oczekuje się, że większość z tych lokali trafi do klientów w 2023 roku.

ZADŁUŻENIE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2022

	mIn PLN
Obligacje	203,4
Kredyty bankowe	16,3
Total	219,7

KREDYTY BANKOWE

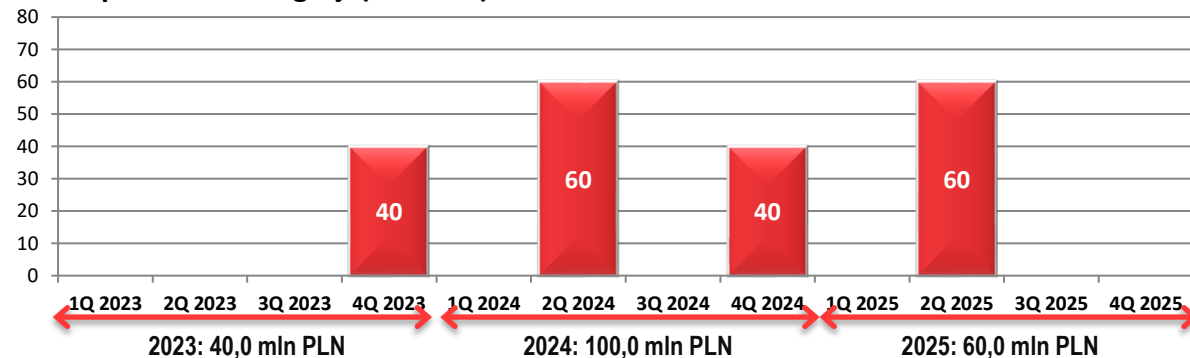
Na dzień 31 grudnia 2022 Spółka korzystała z linii kredytów bankowych w następujących projektach:

- **Miasto Moje VI** w kwocie **11.755** tysięcy PLN
- **Nowe Warzymice IV** w kwocie **2.604** tysięcy PLN
- **Viva Jagodno lib** w kwocie **1.928** tysięcy PLN
- **Grunwaldzka** w kwocie **11** tysięcy PLN

Na dzień 31 grudnia 2022 wszystkie linie kredytów bankowych zostały zaprezentowane jako krótkoterminowe.

OBLIGACJE

Zapadalność obligacji (mIn PLN)



Seria	Catalyst Ref. No.	Nominal value (PLN)	Nominal interest	Coupon	Issue date	Maturity date
V	RON 0424	100.000.000	WIBOR 6M + 4,30%	semi-annually	2020-10-02	2024-04-02*
W	RON 0425	100.000.000	WIBOR 6M + 4,00%	semi-annually	2021-04-15	2025-04-15**
Total		200.000.000				

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

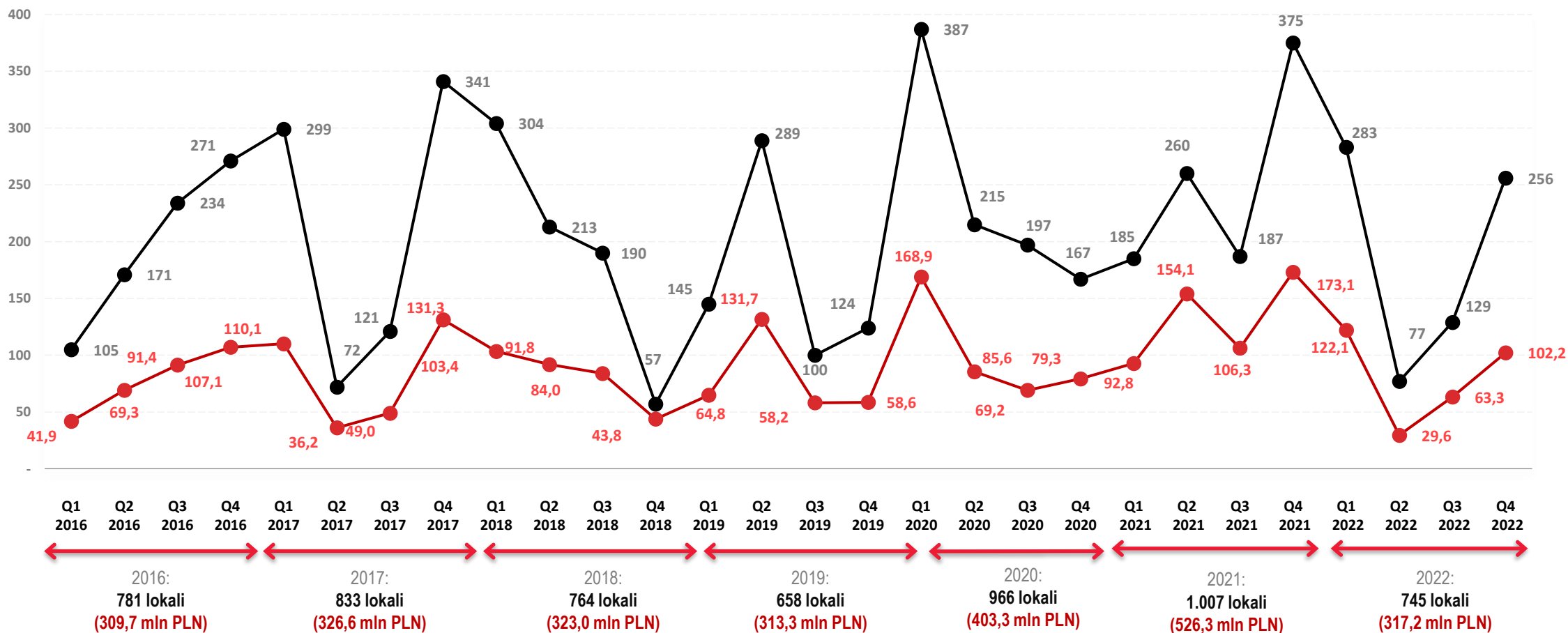
** wykup 40% wartości obligacji na koniec 7 okresu odsetkowego (w dniu 15 Października 2024)

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 2022 wyniosły 203,4 mIn PLN (na dzień 31 grudnia 2021: 249,2 mIn PLN) na co składała się wartość nominalna wyemitowanych obligacji w wysokości 200 mIn PLN plus naliczone odsetki w wysokości 5,3 mIn PLN minus koszty jednorazowe bezpośrednio związane z emisją obligacji, które są amortyzowane metodą efektywnej stopy procentowej 1,9 mIn PLN.

PERSPEKTYWY NA 2023 (1/2)

ROZPOZNANIE PRZYCHODÓW W KWARTAŁACH



PERSPEKTYWY NA 2023 (2/2)

LOKALE SPRZEDANE NIEPRZEKAZANE (587 LOKALI O WART. 269,7 MLN PLN)

Projekty zakończone	Lokale	mIn PLN	Projekty w trakcie realizacji	Lokale	mIn PLN
Miasto Moje IV	2	1,5	Ursus Centralny IIb	154	82,0
Miasto Moje V	5	2,5	Miasto Moje VI	127	50,4
Młody Grunwald I	2	1,0	Ursus Centralny IIc	74	34,6
Moko I	1	1,2	Grunwaldzka	52	26,5
Viva Jagodno IIa	4	2,1	Viva Jagodno IIb	64	21,0
Nowe Warzymice III	1	0,6	Nowe Warzymice IV	31	12,1
Pozostałe projekty	3	1,6	Nowa Północ Ia	14	10,6
Wilanów Tulip**	1	0,8	Osiedle Vola	14	10,4
			Ursus Centralny IIe*	5	4,0
			Viva Jagodno III*	3	3,8
			Eko Falenty I	4	1,5
			Miasto Moje VII*	2	0,9
			Między Drzewami	24	0,6
Total	19	11,3	Total	568	258,4

*Projekty gdzie została rozpoczęta sprzedaż ale nierozpoczęta budowa

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

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 dnia 31.12.2022 roku.

Z 568 sprzedanych lokali znajdujących się w projektach w trakcie realizacji, **534 lokale** o łącznej wartości **244,8 mln PLN** to lokale, których **ukończenie jest planowane w trakcie 2023 roku**.






RONSON
DEVELOPMENT

SESJA Q&A






RONSON
DEVELOPMENT

DZIĘKUJEMY

ronson.pl

