



## Prezentacja Podsumowująca Wyniki Finansowe Q1 2023

15 Maj 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

Do aktualnych operacji należą:

**12** projektów w trakcie realizacji

oraz

**10** ukończonych projektów w sprzedaży

(na dzień 31 marca 2023 roku oferta Spółki obejmowała 1.164 lokali)

**15** kolejnych inwestycji mieszkaniowych

w przygotowaniu obejmujących około 4.132 lokali

**7** projektów PRS (najem instytucjonalny)

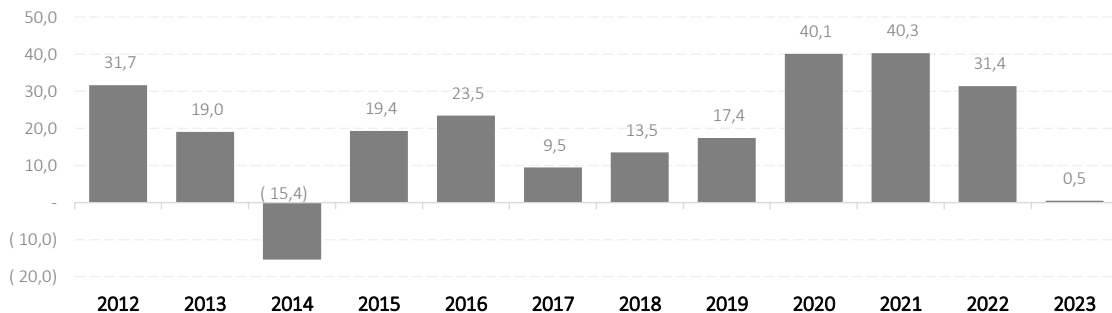
w przygotowaniu około 1.472 lokali

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

# PODSTAWOWE DANE FINANSOWE I OPERACYJNE

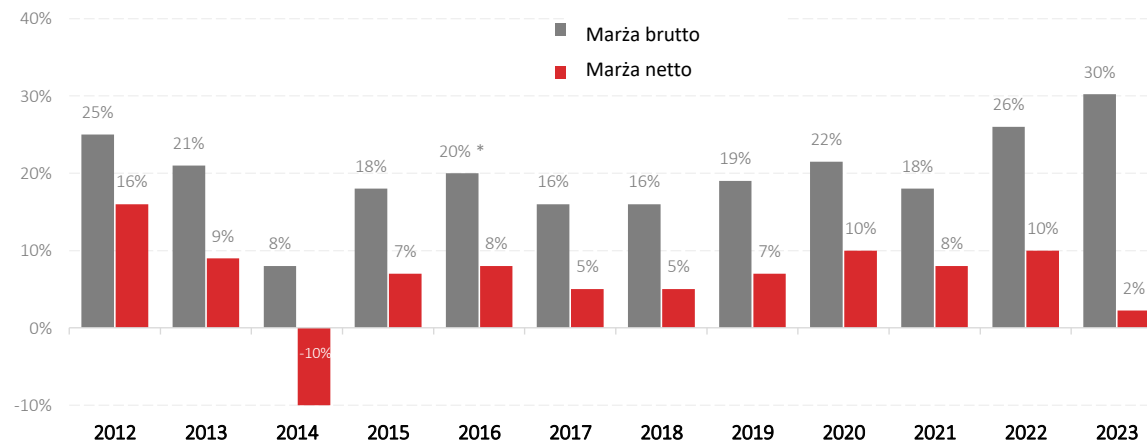
(ŹRÓDŁO: SPRAWOZDANIA FINANSOWE SPÓŁKI)

## WYNIK NETTO (MLN PLN)



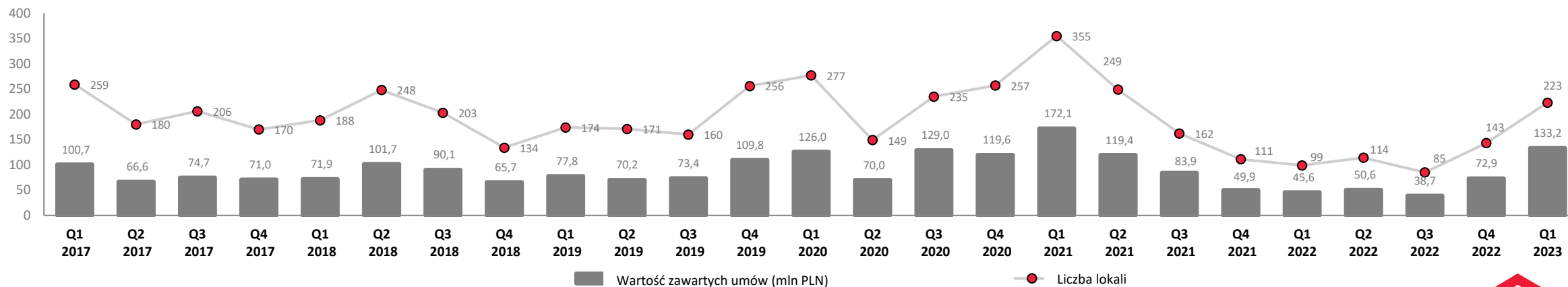
\* Z wyłączeniem jednorazowego zdarzenia sprzedaży Novej Królikarni (zysk netto 41 mln zł)

## MARŻE (%)



\* Z wyłączeniem jednorazowego zdarzenia sprzedaży Novej Królikarni

## 223 LOKALE SPRZEDANE W 1Q 2023













# ZWIĘZŁE PODSUMOWANIE OSIĄGNIĘĆ SPÓŁKI W Q1 2023

# PODSUMOWANIE DOKONAŃ SPÓŁKI W OKRESIE 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH 31 MARCA 2023

	1Q 2023	1Q 2022	FY 2022
<b>Sprzedaż</b>	 <b>223</b> lokale (133,2 mln PLN)	<b>99</b> lokali (45,6 mln PLN)	<b>441</b> lokali (207,8 mln PLN)
<b>Przekazania*</b>	 <b>44</b> lokale (23 mln PLN)	<b>283</b> lokale (122 mln PLN)	<b>745</b> lokali (317,1 mln PLN)
<b>Projekty rozpoczęte</b>	 <b>11</b> lokali	<b>117</b> lokali	<b>1.020</b> lokali
<b>Projekty ukończone</b>	 <b>433</b> lokale	Brak ukończonych projektów	<b>471</b> lokali
<b>Zysk netto</b>	 <b>0,5</b> mln PLN	<b>9,6</b> mln PLN	<b>31,4</b> mln PLN
<b>Dług netto/kap. własne**</b>	 <b>48,3%</b>	<b>37,2%</b>	<b>53,0%</b>

\* Uwzględniając przekazanie 2 lokali (PLN 1,5 m) w 2023 oraz przekazanie 147 lokali (PLN 84,4 m) na koniec roku 2022 w projekcie Wilanów Tulip (udział Spółki wynosi 50%)

\*\* bez uwzględnienia gotówki na rachunkach powierniczych



# PODSUMOWANIE DOKONAŃ SPÓŁKI W OKRESIE 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH 31 MARCA 2023

- **Sprzedaż 223 lokali:**

Ursus Centralny - <b>62</b> lokale	Nowe Warzymice – <b>15</b> lokali	Nowa Północ – <b>8</b> lokali	Nova Królikarnia 4b1 – <b>1</b> lokal
Miasto Moje – <b>36</b> lokali	Między Drzewami – <b>17</b> lokali	Osiedle Vola – <b>30</b> lokali	Other projects – <b>2</b> lokale
Viva Jagodno – <b>48</b> lokali	Grunwaldzka – <b>3</b> lokale	Wilanów Tulip – <b>1</b> lokal	

- **Przekazanie 44 lokali** (szczegóły na slajdzie „PRZYCHODY I MARŻA BRUTTO”)

- **Rozpoczęcie sprzedaży/budowy 1 projektu - 11 lokali**

- Nova Królikarnia 4b1 w lutym: **11** lokali o łącznej powierzchni **2.566 m2**

- **Zakończenie 2 Projektów:**

- Ursus Centralny IV (2B) – **206** lokali o łącznej powierzchni **11.758 m<sup>2</sup>**
- Miasto Moje VI – **227** lokali o łącznej powierzchni **11.722 m<sup>2</sup>**

- **Pozyskanie gruntów**

- Dnia 2 marca 2023 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) podpisała ostateczną umowę zakupu prawa użytkowania wieczystego działki położonej w Warszawie, w dzielnicy Ochota, o powierzchni 0,2484 ha za kwotę 7.100 tys. zł netto. W skład powyższej nieruchomości wchodzi również prawo własności dwóch budynków: budynku głównego o powierzchni użytkowej 2.404 m2 oraz stacji transformatorowej o powierzchni użytkowej 116 m2



# PODSUMOWANIE DOKONAŃ SPÓŁKI W OKRESIE 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH 31 MARCA 2023

- **Umowy o generalne wykonawstwo**
  - **Miasto Moje VII** – umowa z Hochtief Polska S.A. o wartości **70,4 mln PLN** podpisana 01.03.2023
  - **Ursus Centralny VI (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
- **Pozwolenie na budowę**
  - **Miasto Moje VIII** – pozwolenie na budowę otrzymane 12 stycznia 2023
- **Pozwolenie na użytkowanie**
  - **Ursus Centralny 2B** – pozwolenie na użytkowanie otrzymane 30 marca 2023
  - **Miasto Moje VI** – pozwolenie na użytkowanie otrzymane 7 lutego 2023

# PODSUMOWANIE DOKONAŃ SPÓŁKI W OKRESIE 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH 31 MARCA 2023

## Zakup gruntów:

*Umowy końcowe podpisane do 31 marca 2023*

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy (PLN złotych)	Płatność netto do dnia 31 marca 2023 (PLN złotych)	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m2)
Warszawa, Ochota	końcowa	11 sierpnia 2022, 2 marca 2023	7,1	7,1	67	3.700
<b>Razem</b>			<b>7,1</b>	<b>7,1</b>	<b>67</b>	<b>3.700</b>

*Umowy wstępne podpisane do 31 marca 2023*

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy (PLN złotych)	Płatność netto do dnia 31 marca 2023 (PLN złotych)	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m2)
Warszawa, Białołęka <sup>(1)</sup>	wstępna	23 listopad 2020	1,5	1,45	n/d	n/d
Warszawa, Ursus	wstępna	17 stycznia 2022	140,0	10,0	1.860	85.000
Warszawa, Włochy	wstępna	29 grudnia 2021	16,0	2,0	142	8.400
Warszawa, Bielany <sup>(2)</sup>	wstępna	21 marca 2022	11,0	1,0	242	4.559
<b>Razem</b>			<b>168,5</b>	<b>14,5</b>	<b>2.244</b>	<b>97.959</b>

(1) Pozostała wartość do nabycia w projekcie Epopei.

(2) Grunt przeznaczony pod działalność PRS.



# PODSUMOWANIE DOKONAŃ SPÓŁKI W OKRESIE 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH 31 MARCA 2023

## DOKONANIA SPÓŁKI (PO 31 MARCA 2023)

- **Pozwolenie na użytkowanie**
  - **Nowe Warzymice IV (II)** – pozwolenie na użytkowanie otrzymane 28 kwietnia 2023
  - **Viva Jagodno IIb** – pozwolenie na użytkowanie otrzymane 11 maja 2023
- **Finansowanie projektów**
  - Umowa kredytowa na finansowanie projektu **Osiedle Vola** o wartości **44,779 mln PLN** została podpisana 12 kwietnia 2023
- **Zakup gruntów**
  - W dniu 8 maja 2023 roku został podpisany aneks do umowy głównej dotyczącej zakupu działki zlokalizowanej przy ul. Wolskiej w Warszawie. Zgodnie z nowymi zapisami data płatności za grunt została przedłużona do 31 lipca 2023 roku.

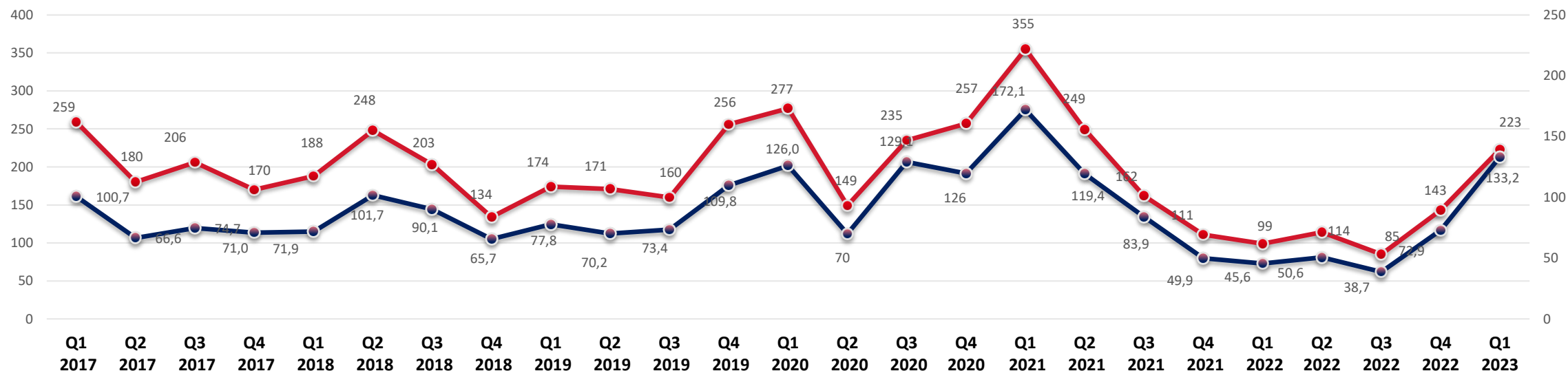


# ZWIĘŻŁE PODSUMOWANIE SPRZEDAŻY I PROJEKTÓW REALIZOWANYCH W 1Q 2023

# PODSUMOWANIE DOKONAŃ SPÓŁKI W OKRESIE 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH 31 MARCA 2023 KWARTALNA I ROCZNA SPRZEDAŻ

## 223 LOKALI SPRZEDANYCH W 1Q 2023

- Łączna liczba lokali sprzedanych w 1Q 2023 wyniosła **223**, w porównaniu do **99** lokali sprzedanych w 1Q 2022.
- Najlepiej sprzedającymi się projektami były: **Ursus Centralny** (62 lokale), **Miasto Moje** (36 lokali) oraz **Osiedle Vola** (30 lokali) w Warszawie, **Viva Jagodno** we Wrocławiu (48 lokali) oraz **Grunwald Między Drzewami** w Poznaniu (17 lokali).
- Średnia cena mieszkania sprzedanego w trakcie 1Q 2023 wyniosła **597 tys. PLN**, była ona wyższa od średniej ceny mieszkań sprzedanych w 1Q 2022 (460 tys. PLN). Wzrost średniej ceny wynikał zasadniczo ze zmiany trendu rynkowego i wysokiego popytu, jak również wpłynęło na niego rozpoczęcie sprzedaży projektu Nowa Królikarnia 4b1 oraz Osiedle Vola o wysokiej cenie sprzedaży za lokal.



—●— Liczba lokali      —●— Wartość podpisanych umów (mln PLN)

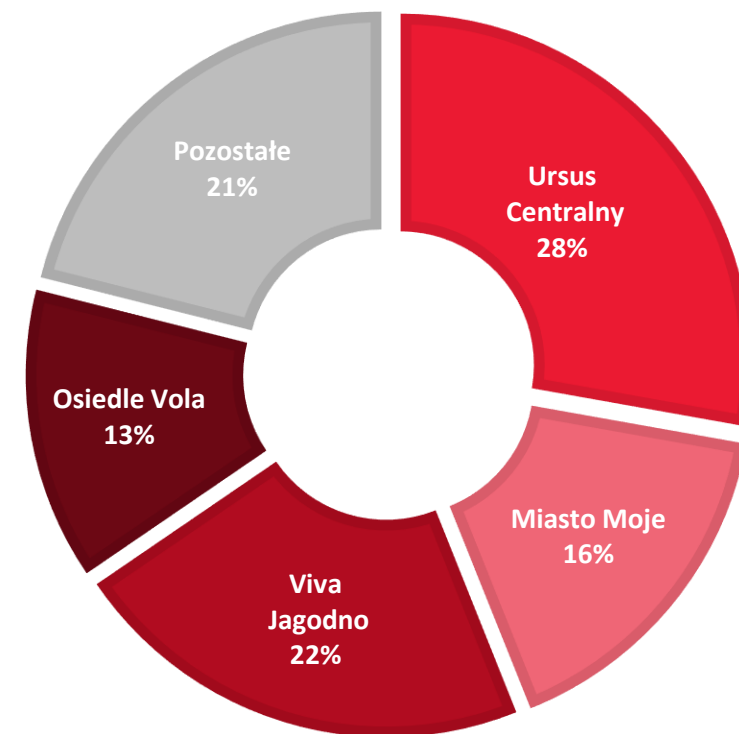


# PODSUMOWANIE DOKONAŃ SPÓŁKI W OKRESIE 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH 31 MARCA 2023 KWARTALNA I ROCZNA SPRZEDAŻ

## 223 LOKALI SPRZEDANYCH W 1Q 2023

Zakończone projekty	Data zakończenia	1Q 2023
Nowe Warzymice I	Q2 2021	1
Nowe Warzymice II	Q2 2022	-
Miasto Moje V	Q3 2022	10
Nowe Warzymice III	Q4 2022	3
Viva Jagodno IIa	Q4 2022	2
Miasto Moje VI	Q1 2023	26
Ursus Centralny IV (2b)	Q1 2023	40
Wilanow Tulip (projekt JV – 50%)	Q3 2021	1
Pozostałe	przed 2021	1
<b>Zakończone projekty łącznie</b>		<b>84</b>
<b>Projekty w realizacji</b>		<b>1Q 2023</b>
Ursus Centralny V (2c)		22
Viva Jagodno IIb		46
Nowe Warzymice IV		11
Grunwaldzka		3
Eko Falenty I		1
Osiedle Vola (Stuzienna)		30
Viva Jagodno III		-
Miasto Moje VII		-
Ursus Centralny VI (2e)		-
Nowa Północ Ia		8
Między Drzewami		17
Nova Królikarnia 4b1 (Thame)		1
<b>Projekty w realizacji łącznie</b>		<b>139</b>
<b>łącznie sprzedaż</b>		<b>223</b>

## SPRZEDAŻ 1Q 2023



# PROJEKTY W REALIZACJI (1/4)

1.426 LOKALI W BUDOWIE O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 77.894 M<sup>2</sup>, Z CZEGO 902 LOKALE W WARSZAWIE



<b>Nazwa Projektu</b>	<b>URSUS CENTRALNY IIC</b>	<b>URSUS CENTRALNY IIE</b>	<b>NOVA KRÓLIKARNIA 4B1 (THAME)</b>	<b>OSIEDLE VOLA</b>
<b>Lokalizacja</b>	Warszawa, Ursus	Warszawa, Ursus	Warszawa, Mokotów	Warszawa, Wola
<b>Rozpoczęcie</b>	Q4 2021	Q1 2023	Q1 2023	Q2 2022
<b>Zakończenie</b>	Q2 2023	Q2 2025	Q2 2024	Q4 2023
<b>Powierzchnia</b>	11.124 m <sup>2</sup>	16.246 m <sup>2</sup>	2.556 m <sup>2</sup>	4.851 m <sup>2</sup>
<b>Lokale</b>	219*	291	11	84

\* 121 lokali o łącznej powierzchni 4.935 m<sup>2</sup> jest przeznaczonych pod działalność PRS Spółki.

# PROJEKTY W REALIZACJI (2/4)

1.426 LOKALI W BUDOWIE O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 77.894 M<sup>2</sup>, Z CZEGO 902 LOKALE W WARSZAWIE



## MIASTO MOJE VII

Warsaw, Białołęka

Q1 2023

Q4 2024

11.725 m<sup>2</sup>

255



## EKO FALENTY I

Falenty Nowe

Q1 2022

Q3 2023

4.304 m<sup>2</sup>

42

**Nazwa  
Projektu**

**Lokalizacja**

**Rozpoczęcie**

**Zakończenie**

**Powierzchnia**

**Lokale**



# PROJEKTY W REALIZACJI (3/4)

1.426 LOKALI W BUDOWIE O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 77.894 M<sup>2</sup>, Z CZEGO 339 LOKALI WE WROCŁAWIU I POZNANIU



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 <sup>2</sup>	3.140 m <sup>2</sup>	3.351 m <sup>2</sup>	5.803 m <sup>2</sup>
Lokale	152	58	70	117

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

\*\*VJ IIB – pozwolenie na użytkowanie otrzymane dnia 11 maja 2023

# PROJEKTY W REALIZACJI (4/4)

1.426 LOKALI W BUDOWIE O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 77.894 M<sup>2</sup>, Z CZEGO 185 LOKALE W SZCZECINIE



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

\*NWIV – pozwolenie na użytkowanie otrzymane dnia 28 kwietnia 2023

# 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
<b>Oczekiwane zakończenie w 2023</b>							
1	Grunwaldzka	Poznań	Q1 2021	Q2 2023	3.351	55	70
2	Ursus Centralny IIc*	Warszawa	Q4 2021	Q2 2023	11.124	96	219
3	Viva Jagodno IIb	Wrocław	Q1 2022	Q3 2023	8.876	110	152
4	Nowe Warzymice IV	Szczecin	Q1 2022	Q2 2023	3.818	42	75
5	Eko Falenty I	Warszawa	Q2 2022	Q3 2023	4.304	5	42
6	Osiedle Vola	Warszawa	Q2 2022	Q4 2023	4.851	44	84
7	Nowa Północ Ia	Szczecin	Q2 2022	Q4 2023	5.230	22	110
<b>Razem 2023</b>				<b>41.553</b>	<b>374</b>	<b>378</b>	<b>752</b>
<b>Projekty, w trakcie budowy, z oczekiwaną datą realizacji po 2023</b>							
1	Między Drzewami	Poznań	Q2 2022	Q3 2024	5.803	41	117
2	Miasto Moje VII	Warszawa	Q2 2022	Q4 2024	11.725	2	255
3	Ursus Centralny IIe	Warszawa	Q2 2022	Q2 2025	16.246	5	291
4	Nova Królikarnia 4b1 (Thame)	Warszawa	Q1 2023	Q2 2024	2.566	1	11
<b>Razem po 2023</b>				<b>36.340</b>	<b>49</b>	<b>625</b>	<b>674</b>
<b>Projekty, gdzie Spółka rozpoczęła sprzedaż, ale jak dotąd nie rozpoczęła budowy</b>							
1	Viva Jagodno III	Wrocław	Q2 2022	Q4 2024	3.140	3	58
<b>Razem</b>				<b>3.140</b>	<b>3</b>	<b>55</b>	<b>58</b>
<b>Razem</b>				<b>8.034</b>	<b>426</b>	<b>1.058</b>	<b>1.484</b>

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

# LOKALE W OFERCIE SPRZEDAŻY NA DZIEŃ 31 MARCA 2023 (1/2)

## LOKALE W OFERCIE (ŁĄCZNIE 1.164 LOKALI)

W trakcie 1Q 2023 Spółka rozpoczęła sprzedaż:

- **11 lokali** w projekcie **Nova Królikarnia 4b1 (Thame)**

Łącznie w 1Q 2023 do oferty sprzedaży trafiło **11 lokali**.

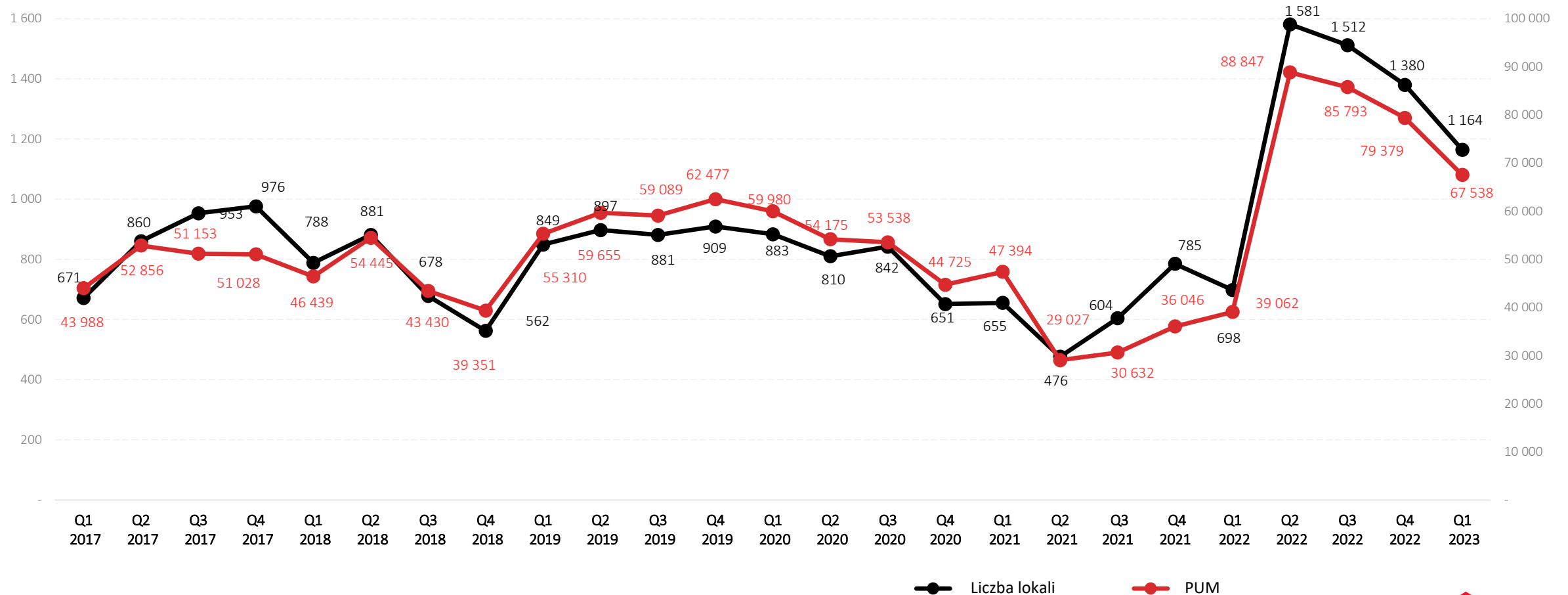
Zakończone projekty		Projekty w trakcie realizacji	
Nowe Warzymice I	2	Nowe Warzymice IV	33
Nowe Warzymice II	2	Grunwaldzka	15
Other (old) projects	4	Eko Falenty I	37
Nowe Warzymice III	1	Miasto Moje VII	253
Viva Jagodno IIa	11	Ursus Centralny IIc	123*
Miasto Moje VI	74	Ursus Centralny IIe	286
Ursus Centralny IIb	12	Viva Jagodno IIb	42
		Viva Jagodno III	55
		Nowa Północ Ia	88
		Osiedle Vola	40
		Między Drzewami	76
		Nova Królikarnia 4b1 (Thame)	10
<b>Total</b>	<b>106</b>	<b>Total</b>	<b>1.058</b>

*\*105 lokali o łącznej powierzchni 4.935 m2 jest przeznaczonych pod działalność PRS Spółki*



# LOKALE W OFERCIE SPRZEDAŻY NA DZIEŃ 31 MARCA 2023 (2/2)

## LOKALE W OFERCIE (ŁĄCZNIE 1.164 LOKALI)



# UKOŃCZONE PROJEKTY POZOSTAJĄCE W OFERCIE SPRZEDAŻY

NA DZIEŃ 31 MARCA 2023 OFERTA SPÓŁKI OBEJMOWAŁA 106 GOTOWYCH LOKALI O POW. 7.327 M<sup>2</sup> W 10 PROJEKTACH



**MIASTO MOJE VI**

- 74 lokale w ofercie
- łącznie: 227 lokali
- Lokalizacja: Warszawa, ul. Marywilska



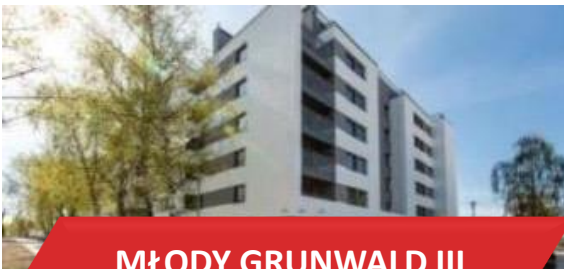
**VIVA JAGODNO I-IIA**

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



**URSUS CENTRALNY IV**

- 12 lokali w ofercie
- łącznie: 206 lokali
- Lokalizacja: Warszawa, ul. Gierdziejewskiego



**MŁODY GRUNWALD III**

- 1 lokal usługowy w ofercie
- łącznie: 108 lokali
- Lokalizacja: Poznań, Grunwald



**NOWE WARZYMICE I-III**

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

Ponadto oferta Spółki zawiera 2 ukończone lokale w następujących projektach:  
Sakura (1),  
Nova Królikarnia 1d (1)

# PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU

## SELEKTYWNA DYWERSYFIKACJA DZIAŁALNOŚCI W POLSCE

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

#### BIURO SPRZEDAŻY

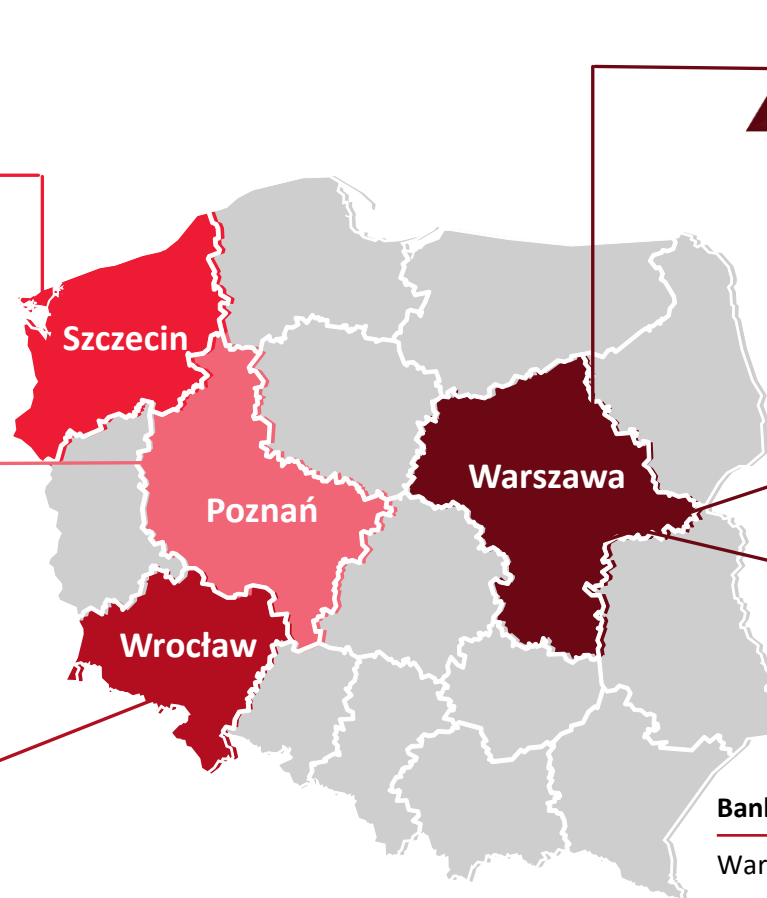
- Zakończone: **2** (*Panoramika 1-6; NW I-IV*)
- Inwestycje:
  - w realizacji: **1** (*NP1a*)
  - bank ziemi: **3 działki** (*NWV-VIII; NP. 1b-III; Vivaldi*)

#### BIURO SPRZEDAŻY

- Zakończone: **4** (*Kamienice Jeżyce I-II; Młody Grunwald, Grunwald2; Galileo*)
- Inwestycje:
  - w realizacji: **2** (*Grunwaldzka 240; Między Drzewami*)
  - bank ziemi: **3 działki** (*Chilli; Babimojska I-III; Skyline*)

#### BIURO SPRZEDAŻY

- Zakończone: **4** (*Vitalia I-III; VJI; VJIIa; Miasto Marina; Impressio I-III*)
- Inwestycje:
  - w realizacji: **1** (*VJ IIb*)
  - rozpoczęta sprzedaż, ale nie budowa: **1** (*VJIII*)



#### SIEDZIBA SPÓŁKI W POLSCE

- Zakończone: **22\*** (**54 etapów**)  
*\*Gemini I-II; Tamka; Moko I-III; Verdis I-IV; Sakura I-IV; Espresso I-IV; NK – 11 stages; City Link I, II, IV; MM I-VI; Ursus I-IV; WT and 11 others*
- Inwestycje:
  - w realizacji: **6** (*Ursus 2c, 2e; MMVII; Osiedle Vola, Falenty I; NK4b1*)
  - bank ziemi: **10 działek** (*Ursus 2d; NK – 4 new stages; Falenty II-III; Zielono Mi I-III; Epopei, Stojowskiego, Dudka, Marynin I-III, Ken, Dobosza*)

#### BIURA NA WYNAJEM

Warszawa, ul. Gwiaździsta – **1.318 m<sup>2</sup>** (97% powierzchni wynajęte)

#### PROJEKTY PRS

Warszawa – **53,239 m<sup>2</sup>** w **7\*\*** projekty w trakcie realizacji z łączną liczbą **1.472** lokali

\*\* MMVIII; Ursus 2C – 121 lokali; Galopu, Poleczki, Auchan, Wolska, Dudka – 527 lokali

Bank ziemi:	Lokale:	PUM (m <sup>2</sup> )/(%)
Warszawa	3.890	201.631 PUM
Poznań	508	32.725 PUM
Szczecin	1.085	58.821 PUM
<b>Suma</b>	<b>5.483</b>	<b>293.178</b>

# MIESZKANIA RONSON NA WYNAJEM

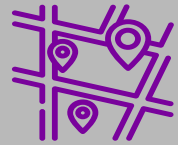
## LivingGO



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

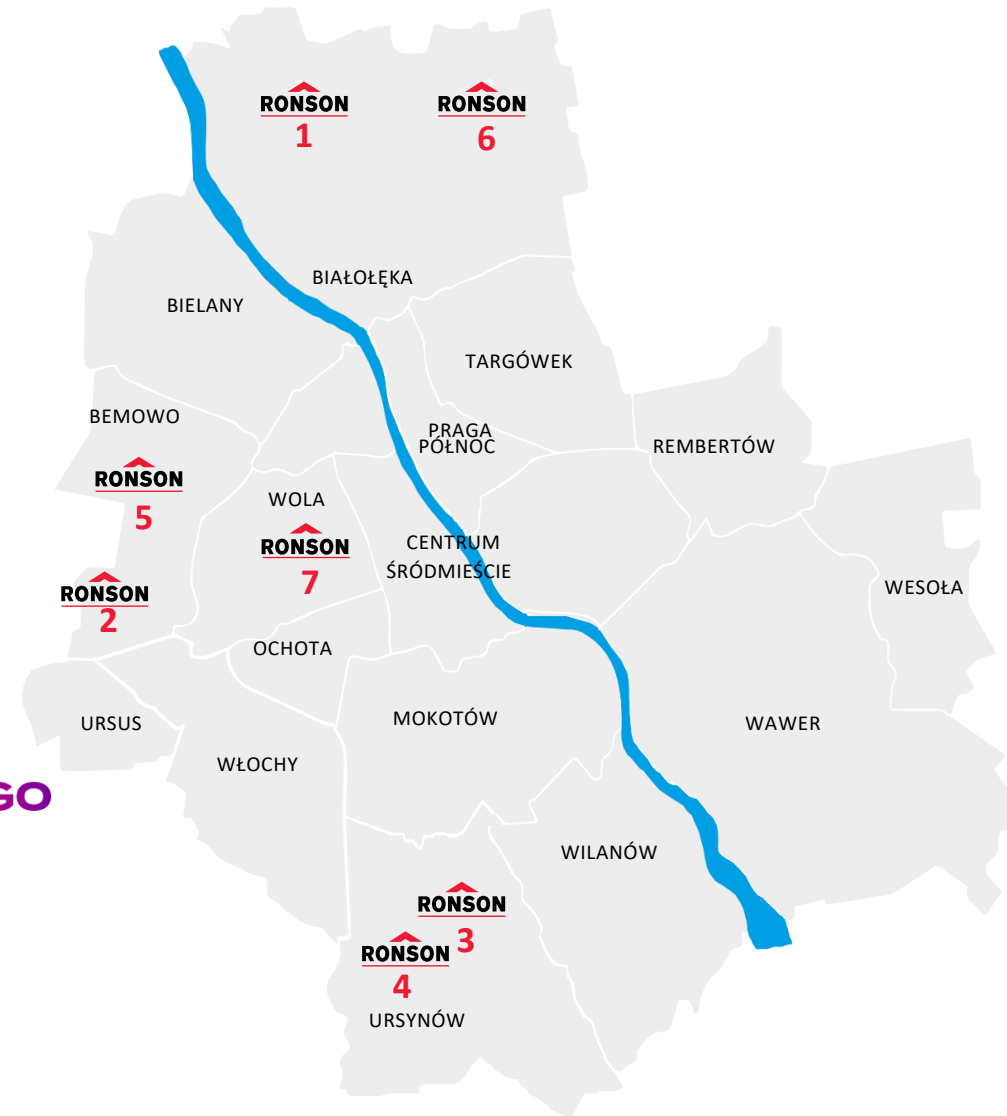
### RONSON Leasing

łącznie 1.472 lokali w banku ziemi  
posiadanym przez Grupę (53.239 m<sup>2</sup>)

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

1. Miasto Moje VIII (147 lokali)
2. Ursus Centralny IV (lic) (121 lokali)
3. Poleczki (85 lokali)
4. Galopu (100 lokali)
5. Auchan (101 lokali)
6. Dudka (527 lokali)
7. Wolska (391 lokale)

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







	Nazwa Projektu	Lokalizacja	Liczba lokali		PUM (m <sup>2</sup> )
1	Ursus Centralny VII (IId)	Warszawa	361		19.099
2	Nova Królikarnia 3d, 4a, 4b2, 4c, 6	Warszawa	44		11.640
3	Nowe Warzymice V-VIII	Szczecin	251		17.638
4	Falenty II-III	Warszawa	240		21.256
5	Nowa Północ Ib-III	Szczecin	440		22.153
	<b>Razem - pozostałe etapy projektów w budowie/ w sprzedaży</b>		<b>1.336</b>	<b>24%</b>	<b>91.786</b>
6	Chilli	Poznań	172		14.617
	<b>Razem – pozostałe etapy projektów zrealizowanych</b>		<b>172</b>	<b>3%</b>	<b>14.617</b>
7	Renaissance	Warszawa	278		15.450
8	Bełchatowska 28	Poznań	44		4.096
9	Vivaldi	Szczecin	394		19.030
10	Babimojska	Poznań	292		14.013
11	Epopoi	Warszawa	332		16.314
12	Stojowskiego	Warszawa	234		11.339
13	Dudka*	Warszawa	1.095		45.480
14	Marynin	Warszawa	321		18.701
15	Ken Orange	Warszawa	94		5.700
16	Dobosza	Warszawa	67		3.700
	<b>Razem - pozostałe projekty w przygotowaniu</b>		<b>3.151</b>	<b>57%</b>	<b>153.823</b>
17	Galopu	Warszawa	100		3.919
18	Poleczki	Warszawa	85		3.500
19	Auchan	Warszawa	101		4.183
20	Wolska	Warszawa	391		13.670
21	Miasto Moje VIII	Warszawa	147		7.680
	<b>Razem – projekty PRS</b>		<b>824</b>	<b>15%</b>	<b>32.952</b>
	<b>Razem na dzień 31.03.2023</b>		<b>5.483</b>	<b>100%</b>	<b>293.178</b>

\*Część projektu przeznaczona pod działalność PRS – 527 lokali o łącznej powierzchni 20.400 m<sup>2</sup>

# PROJEKTY PLANOWANE DO ROZPOCZĘCIA W TRAKCIE 2023

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



# WYNIKI FINANSOWE

## ZA OKRES ZAKOŃCZONY 31 MARCA 2023



# WYNIKI FINANSOWE

## WYNIKI FINANSOWE W UJĘCIU R/R ZA OKRES ZAKOŃCZONY 31 MARCA 2023

	2023	2022	zmiana r/r	Zmiana r/r
Przychody z projektów mieszkaniowych i usług	21.8	112.4	-81%	(90.6)
Przychód ze sprzedaży gruntu	-	-	n.a	-
<b>Przychody łącznie</b>	<b>21.8</b>	<b>112.4</b>	<b>-81%</b>	<b>(90.6)</b>
<b>Koszty sprzedaży projektów mieszkaniowych</b>	<b>(15.2)</b>	<b>(87.2)</b>	<b>-83%</b>	<b>72.0</b>
<b>Koszt sprzedaży gruntu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>n.a</b>	<b>-</b>
<b>Zysk brutto</b>	<b>6.6</b>	<b>25.2</b>	<b>-74%</b>	<b>(18.6)</b>
Zmiana wartości nieruchomości inwestycyjnych	-	-	n.a	-
Koszty sprzedaży i marketingu	(1.4)	(0.9)	50%	(0.4)
Koszty ogólnego zarządu	(6.4)	(6.2)	2%	(0.1)
Udział w zysku/ (stracie) w ramach joint ventures	(0.6)	0.7	-193%	(1.3)
Pozostałe przychody/ (koszty) operacyjne netto	0.3	(0.8)	-131%	1.1
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>	<b>(1.5)</b>	<b>17.9</b>	<b>-108%</b>	<b>(19.4)</b>
Wynik operacji finansowych netto	3.9	(4.4)	-188%	8.3
<b>Zysk/ (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>2.4</b>	<b>13.5</b>	<b>-82%</b>	<b>(11.1)</b>
Podatek dochodowy	(1.9)	(3.9)	-52%	2.0
<b>Zysk netto</b>	<b>0.5</b>	<b>9.6</b>	<b>-95%</b>	<b>(9.1)</b>
<b>Zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego</b>	<b>0.5</b>	<b>9.6</b>	<b>-95%</b>	<b>(9.1)</b>
<b>Marża brutto</b>	<b>30.2%</b>	<b>22.4%</b>	<b>35%</b>	<b>0.1</b>
<b>Marża netto</b>	<b>2.3%</b>	<b>8.5%</b>	<b>-74%</b>	<b>-0.1</b>

- **Przychody ze sprzedaży projektów mieszkaniowych spadły o 80,6%** (90,6 mln PLN) jest głównie spowodowany zmniejszeniem liczby przekazanych mieszkań - przekazane 42 lokale w okresie zakończonym 31 marca 2023 w porównaniu do 268 lokali w okresie zakończonym 31 marca 2022 (w projektach w 100% posiadanych przez Spółkę).
- **Koszt własny sprzedaży spadł o 83%** (72 mln PLN), z 87,2 mln PLN w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2022 r. do 15,2 mln PLN w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2023 r. Spadek dotyczy niższej ilości przekazanych lokali w projektach w pełni należących do Grupy z 268 lokali w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2022 r. w porównaniu do 42 lokali przekazanych klientom w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2023 r. (w zakresie projektu w 100% należącego do Grupy).
- **Zysk brutto wyniósł PLN 6,6 mln PLN** co stanowi **74%** spadek r/r i zmianę o 18,6 mln PLN. Spadek spowodowany był niższą liczbą mieszkań dostarczonych w okresie zakończonym 31 marca 2023 r., ale przy wyższej średniej marży brutto. Największy udział w wygenerowanym zysku brutto miały następujące projekty: Miasto Moje VI – 50,3%, Miasto Moje V – 34,7%.
- **Marża brutto** w okresie zakończonym 31 marca 2023 wyniosła **30,2%** i była wyższa w porównaniu do 22,4% marży osiągniętej w okresie zakończonym 31 marca 2022. Najwyższy wpływ na osiągniętą marżę brutto miały projekty **Miasto Moje VI** z marżą brutto na poziomie **32,3%**, **Miasto Moje V** z marżą brutto na poziomie **31,2%** oraz **Viva Jagodno IIb** – **19,1%**. W okresie zakończonym 31 marca 2023 najbardziej zyskowym projektem był **Ursus Centralny IIa** z marżą na poziomie **24,3%**, **Miasto Moje IV** z marżą **25%**.
- **Koszty sprzedaży i marketingu** wzrosły o **0,4 mln PLN (50%)** w związku z większym zaangażowaniem środków w prowadzone przez spółkę projekty i nowe rozpoczęte etapy, w celu osiągnięcia wyższej sprzedaży. W efekcie liczba sprzedanych lokali w okresie sprawozdawczym wzrosła o 125% (223 lokale sprzedane w okresie zakończonym 31 marca 2023 r. w porównaniu do 99 lokali sprzedanych w okresie zakończonym 31 marca 2022 r.).
- **Przychody finansowe po kapitalizacji** - W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku Grupa odnotowała przychód netto z operacji finansowych w wysokości **3,9 mln PLN** w porównaniu z kosztami netto w wysokości 4,4 mln PLN w analogicznym okresie 2022 roku. Różnica ta wynika głównie z wygenerowanego zysku netto z wyceny instrumentu finansowego do wartości godziwej oraz zysku z tytułu różnic kursowych w wysokości 5,7 mln PLN w porównaniu do straty z tego tytułu w wysokości 4,4 mln PLN w analogicznym okresie 2022 roku.



# PRZYCHODY I MARŻA BRUTTO ZA OKRES ZAKOŃCZONY 31 MARCA 2023

## PRZEKAZANIA LOKALI / PRZYCHODY / MARŻA BRUTTO

Projekt	Lokalizacja	1Q2023		Przychody		Marża brutto / zysk		Udział		Średnia cena lokalu (w tys. PLN)
		Lokale	mln PLN	Lokale	mln PLN	%	mln PLN	w przychodach	w zysku brutto	
Miasto Moje VI	Warszawa	23	10,3	23	10,3	32,3%	3,3	44%	67%	447,3
Miasto Moje V	Warszawa	13	7,4	13	7,4	31,2%	2,3	32%	46%	565,5
Viva Jagodno IIa	Wrocław	3	1,3	3	1,3	19,1%	0,2	6%	5%	430,0
Moko I	Warszawa	1	1,2	1	1,2	29,3%	0,3	5%	7%	1 162,0
Nowe Warzymice III	Szczecin	1	0,7	1	0,7	27,7%	0,2	3%	4%	651,0
Miasto Moje IV	Warszawa	1	0,6	1	0,6	28,0%	0,2	2%	3%	562,0
Other*			0,5	0	0,5	n/a	0,0	2%	1%	
<b>Razem wyłączając JV</b>		<b>42</b>	<b>21,8</b>	<b>42</b>	<b>21,8</b>	<b>30,1%</b>	<b>6,6</b>	<b>94%</b>	<b>132%</b>	<b>519,8</b>
Korekta o odpisy aktualizujące									0%	
<b>Wynik</b>		<b>42</b>	<b>22</b>	<b>42</b>	<b>21,8</b>	<b>30,1%</b>	<b>6,6</b>	<b>94%</b>	<b>132%</b>	<b>519,8</b>
Wilanów Tulip	Warszawa	2	1,5	2	1,5	n/a	-1,6	6%	-32%	728,0
<b>Razem włączając JV</b>		<b>44</b>	<b>23,3</b>	<b>44</b>	<b>23,3</b>	<b>21,4%</b>	<b>5,0</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>530,2</b>

\* Pozostałe przychody:

- Przychody z najmu.
- Sprzedaż starych projektów

# BILANS

## BILANS (MLN PLN)

- **Zapasy** - wzrost o **69,6 mln PLN** wynika przede wszystkim z bezpośrednich kosztów budowy, które wystąpiły w łącznej wysokości 53,4 mln PLN, kosztów zakupu gruntów w wysokości 7,7 mln PLN, skapitalizowanych kosztów finansowych w wysokości 6,3 mln PLN oraz aktywów z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 13,9 mln PLN. Wzrost ten został częściowo skompensowany przez rozpoznane koszty sprzedaży w łącznej wysokości 15 mln PLN;
- **Kredyty i pożyczki** - spadły o **5,4 mln PLN**. Spadek kredytów i pożyczek wynika przede wszystkim ze zmiany stanu kredytów bankowych w wysokości 5,7 mln PLN (otrzymane pożyczki i wykorzystanie linii kredytowych w wysokości 27,8 mln PLN przy jednoczesnej spłacie kredytów bankowych w wysokości 33,9 mln PLN i naliczonych odsetkach w wysokości 0,5 mln PLN);
- **Zaliczki otrzymane** - wzrost o **53,2 mln PLN** wynika z zaliczek otrzymanych od klientów dotyczących sprzedaży lokali w okresie zakończonym 31 marca 2023 r. na łączną kwotę 68,9 mln PLN, co zostało skompensowane przez przychody rozpoznane ze sprzedaży lokali mieszkalnych na łączną kwotę 21,8 mln PLN w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2023 r.;
- **Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy** - spadek o **5,6 mln PLN** wynika przede wszystkim z nowej wyceny.

### WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA NETTO NA 31 MARCA 2023

DŁUG NETTO/KAPITAŁ WŁASNY: 50,5%

DŁUG NETTO/KAPITAŁ WŁASNY: 48,3%(\*)

\*wyliczany zgodnie z warunkami emisji obligacji

Stan na dzień	31.03.2023	31.12.2022	Zmiana
Zapasy i grunty przeznaczone pod budowę	838,0	768,4	69,6
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	50,8	51,2	(0,4)
Pozostałe aktywa	172,6	182,5	(9,9)
<b>Aktywa Razem</b>	<b>1 061,4</b>	<b>1 002,1</b>	<b>59,3</b>
Kredyty i pożyczki	214,2	219,7	(5,4)
Otrzymane zaliczki	193,1	139,9	53,2
Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	64,9	70,5	(5,6)
Pozostałe zobowiązania	105,4	102,6	2,8
Zobowiązania z tytułu leasingu dotyczące wieczystego użytkowania gruntów	31,4	18,0	13,4
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>609,0</b>	<b>550,7</b>	<b>58,3</b>
<b>Kapitał własny</b>	<b>452,4</b>	<b>451,4</b>	<b>1,0</b>
<b>Dług netto</b>	<b>228,6</b>	<b>239,3</b>	<b>(10,7)</b>
Dług netto / Kapitał własny	50,5%	53,0%	n.a.
Dług netto (uwzględniając gotówkę na rachunku MRP) / Kapitał Własny	48,3%	50,5%	n.a.
Dług netto / Aktywa razem	21,5%	23,9%	n.a.
<b>Aktywa netto na akcję (PLN)</b>	<b>2,76</b>	<b>2,75</b>	<b>n.a.</b>

# PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE W OKRESIE ZAKOŃCZONYM 31 MARCA 2023

## RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2023 r. wyniosły **5,7 mln PLN** w porównaniu z ujemnymi przepływami pieniężnymi netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym 31 marca 2022 r. w wysokości 36,4 mln PLN. Wzrost o **42,1 mln PLN** wynika przede wszystkim z:

- wzrostu wpływu środków pieniężnych o 16,1 mln PLN w związku ze wzrostem zaliczek otrzymanych od klientów z 58,0 mln PLN w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2022 r. do 74,7 mln PLN otrzymanych w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2023 r.;
- spadku wypływu środków pieniężnych związanych z zakupem gruntów i zaliczek na zakup gruntów o 28,9 mln PLN w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2022 r. w porównaniu do braku zakupu gruntów w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2023 r.;
- zmniejszenia wypływu środków pieniężnych związanych z zapłatą podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości 2,7 mln PLN z 4,4 mln PLN za 3 miesiące zakończone 31 marca 2022 r. do 1,6 mln PLN za 3 miesiące zakończone 31 marca 2023 r.

Powyższy pozytywny wpływ na operacyjne przepływy pieniężne został częściowo skompensowany przez:

- wzrost wypływu środków pieniężnych w wysokości 4 mln PLN związany z płatnościami odsetek w wysokości 6,3 mln PLN w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2023 r. w porównaniu do płatności odsetek w wysokości 2,3 mln PLN w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2022 r.

Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły **0,5 mln PLN** (31 marca 2022: 0,2 mln PLN). Zmiana ta wynika przede wszystkim z wpływu środków pieniężnych netto z tytułu dywidend otrzymanych od wspólnych przedsięwzięć w łącznej kwocie 1,1 mln PLN.

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły **6,5 mln PLN** (31 marca 2022: 74,6 mln PLN). Wzrost ten tłumaczony jest przede wszystkim przez:

- brakiem w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku wpływu netto z tytułu środków otrzymanych z umowy SAFE w wysokości 74,6 mln PLN;
- wpływem netto środków pieniężnych związanych ze spłatą kredytów bankowych w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku w łącznej kwocie 5,6 mln PLN w porównaniu do wpływu netto w kwocie 1 mln PLN w analogicznym okresie zakończonym 31 marca 2022 roku.

	Za okres zakończony 31 Marca	
	2023	2022
	PLN (w tysiącach złotych)	
Cash flows from/(used in) operating activities	5,700	(36,380)
Cash flow from/(used in) investing activities	502	161
Cash flow (used in)/from financing activities	(6,546)	74,613

# ZAPASY I NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

## STAN NA 31 MARCA 2023

	Lokale	mIn PLN
Wyroby gotowe	446	147,5
Projekty w realizacji	1.484	216,3
Bank ziemi*	4.659	442,1
Prawo do użytkowania wieczystego gruntów**	-	31,9
<b>Razem zapasy</b>	<b>6.589</b>	<b>837,9</b>
Nieruchomości inwestycyjne PRS	824	54,7
Nieruchomości inwestycyjne biura na wynajem	-	9,0
<b>Razem nieruchomości inwestycyjne</b>	<b>824</b>	<b>63,7</b>
<b>Rodzaj</b>	<b>7.413</b>	<b>901,6</b>

\*Uwzględniając wszystkie skapitalizowane koszty, tj. cenę zakupu, koszty transakcyjne, koszty przygotowania gruntów, projekty architektoniczne, koszty finansowe i pozostałe.

\*\* Zastosowanie MSSF 16.

### PROJEKTY ZAKOŃCZONE

Obejmują: **446 lokale**, 340 lokali zostało już sprzedanych.

### PROJEKTY W REALIZACJI (81.034 PUM)

**12 projektów / etapów w budowie oraz/lub w sprzedaży – łącznie 1.058 lokali, z których 426 zostało już sprzedanych:**

Miasto Moje VII, Ursus Centralny IIc, IIe, Viva Jagodno IIb-III, Grunwaldzka 240, Nowe Warzymice IV (valid PnU - 28th of April 2023), Eko Falenty I, Osiedle Vola, Nowa Północ Ia, Między Drzewami, Nova Królikarnia 4b1 (Thame)

### ATRAKCYJNY BANK ZIEMI (5.483 LOKALE; 293.18 PUM)

#### Według lokalizacji:

Warszawa	3.890 lokale;	201.631 PUM
Poznań	508 lokale;	32.726 PUM
Szczecin	1.085 lokale;	58.821 PUM

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

Poniżej	1.000 PLN	121.479 PUM
Pomiędzy	1.000 – 2.000 PLN	127.981 PUM
Powyżej	2.000 PLN	43.723 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		
Ursus Centralny IIb	105,0	194	12	206
Miasto Moje VI	57,0	130	74	204
Viva Jagodno IIa	2,4	3	11	14
Nowe Warzymice III	1,5	3	1	4
Młody Grunwald I	1,0	2	0	2
Miasto Moje V	1,9	2	0	2
Other (old) projects	3,5	6	8	14
<b>Razem</b>	<b>172,3</b>	<b>340</b>	<b>106</b>	<b>446</b>

W trakcie I kwartału 2023 r. zakończono i sprzedano **340 lokali**, które nie zostały przekazane klientom oraz zakończono 106 lokali dostępnych do sprzedaży. Łączna wartość sprzedanych lokali wyniosła 172,3 mln zł. Należy oczekiwać, że większość z tych lokali zostanie przekazana klientom w ciągu 2023 roku

# ZADŁUŻENIE NA DZIEŃ 31 MARCA 2023

	mln PLN
Obligacje	203,58
Kredyty bankowe	10,64
<b>Total</b>	<b>214,22</b>

## KREDYTY BANKOWE

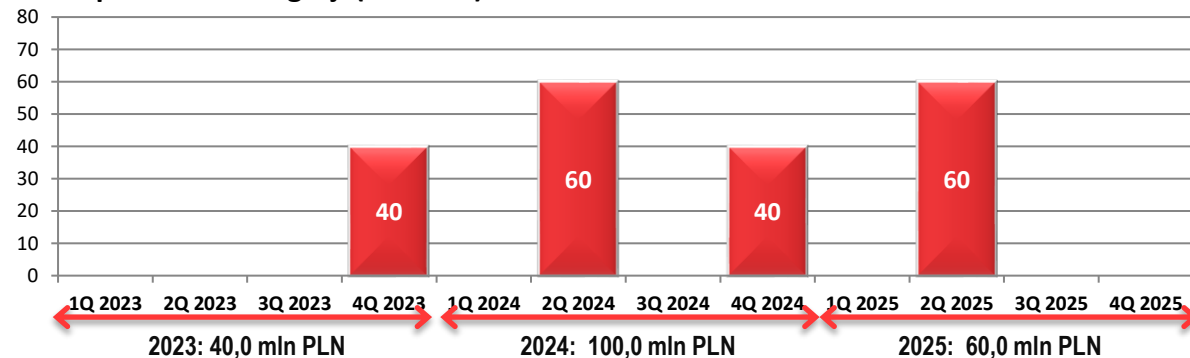
Na dzień 31 marca 2023 roku Spółka korzystała z linii kredytowych na następujących projektach:

- **Miasto Moje VI** w kwocie **17 tysięcy PLN**
- **Ursus Centralny IIC** w kwocie **5.156 tysięcy PLN**
- **Nowe Warzymice IV** w kwocie **5.095 tysięcy PLN**
- **Viva Jagodno IIb** w kwocie **10 tysięcy PLN**
- **Grunwaldzka** w kwocie **361 tysięcy PLN**

Na dzień 31 marca 2023 roku wszystkie bankowe linie kredytowe zostały zaprezentowane jako krótkoterminowe.

## OBLIGACJE

Zapadalność obligacji (mln PLN)



Seria	Numer Ref. Catalyst	Wartość nominalna (PLN)	Odsetki nominalne	Kupon	Data wydania	Termin zapadalności
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**
<b>Total</b>		<b>200,000,000</b>				

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

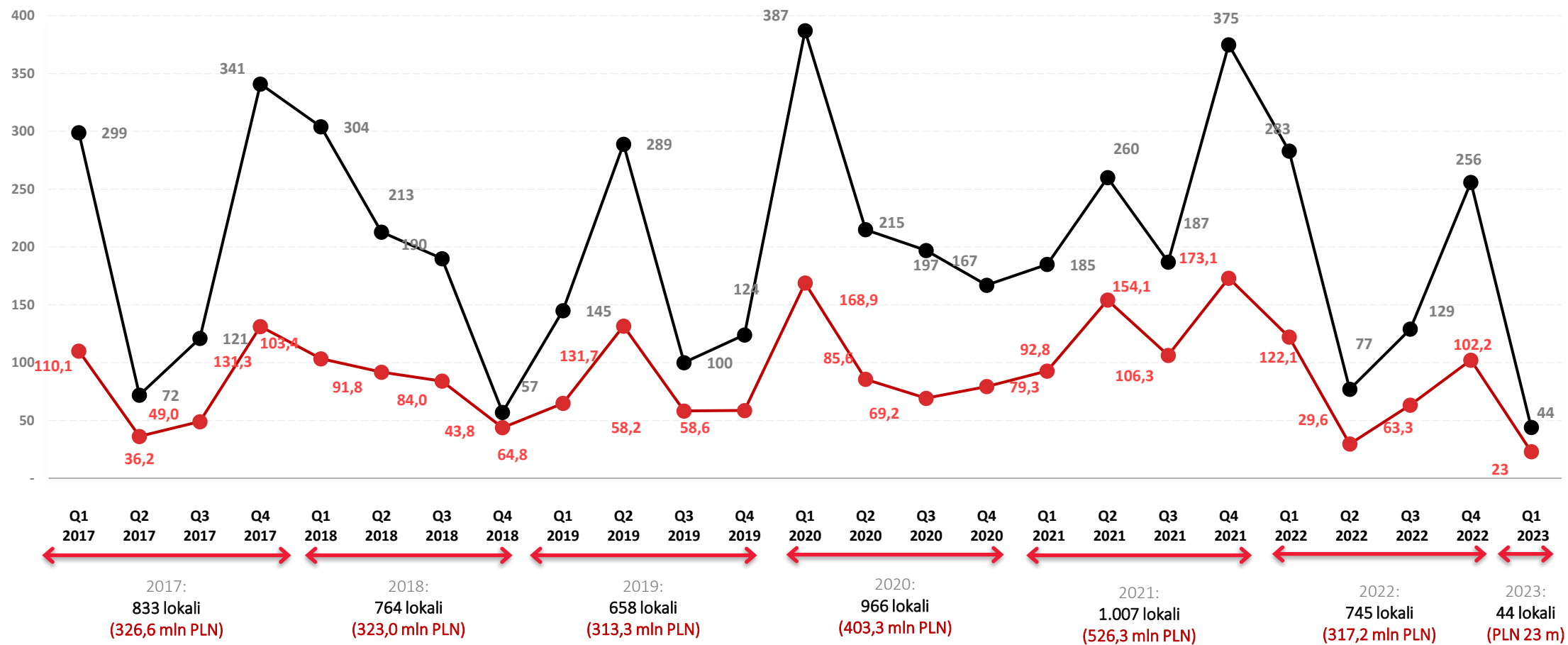
\*\* wykup 40% wartości obligacji na koniec 7 okresu odsetkowego (w dniu 15 Października 2024)

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

Zadłużenie z tytułu obligacji na dzień 31 marca 2023 roku wyniosło **203,58 mln PLN** (na dzień 31 grudnia 2022: 203,4 mln PLN). Saldo zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji składa się z: wartości nominalnej obligacji w kwocie 200,0 mln PLN, naliczonych odsetek w wysokości 5,2 mln PLN pomniejszone o jednorazowe koszty bezpośrednio przypisane do emisji obligacji, które są ujęte według zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej (1,6 mln PLN).

# PERSPEKTYWY NA 2023 (1/2)

## ROZPOZNANIE PRZYCHODÓW W KWARTAŁACH



# PERSPEKTYWY NA 2023 (2/2)

## LOKALE SPRZEDANE NIEPRZEKAZANE (766 LOKALI O WARTOŚCI 380 MLN PLN)

Projekty zakończone	Lokale	mIn PLN	Projekty w trakcie realizacji	Lokale	mIn PLN
Ursus Centralny IIb	194	105,0	Ursus Centralny IIc	96	52,2
Miasto Moje VI	130	57,0	Viva Jagodno IIb	110	46,1
Viva Jagodno IIa	3	2,4	Osiedle Vola	44	32,1
Miasto Moje V	2	1,9	Grunwaldzka	55	22,9
Nowe Warzymice III	3	1,5	Między Drzewami	41	19,5
Other (old) projects	8	4,4	Nowe Warzymice IV	42	16,0
			Nowa Północ Ia	22	6,7
			Nova Królikarnia 4b1 (Thame)	1	4,8
			Eko Falenty I	5	4,4
			Ursus Centralny IIe	5	1,5
			Viva Jagodno III*	3	0,9
			Miasto Moje VII	2	0,6
<b>Total</b>	<b>340</b>	<b>172,3</b>	<b>Total</b>	<b>426</b>	<b>207,7</b>

\*Projekty gdzie została rozpoczęta sprzedaż ale nierozpoczęta budowa

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 31.03.2023 roku.

Z 426 sprzedanych lokali znajdujących się w projektach w trakcie realizacji, **398 lokali** o łącznej wartości **194,7 mln PLN** to lokale, których **ukończenie jest planowane w trakcie 2023 roku**.







  
**RONSON**  
DEVELOPMENT

**DZIĘKUJEMY**

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

