



**RONSON**  
DEVELOPMENT

## Prezentacja Podsumowująca Wyniki Finansowe 3Q 2023

9 listopada 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 INNOVATION 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 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:

**8** Etapów projektów w trakcie realizacji

oraz

**5** Ukończonych projektów w sprzedaży

(na dzień 30 września 2023 roku oferta Spółki obejmowała 590 lokali)

**16** Kolejnych inwestycji mieszkaniowych

w przygotowaniu obejmujących około 4 306 lokali

**5** Projektów PRS (najem instytucjonalny)

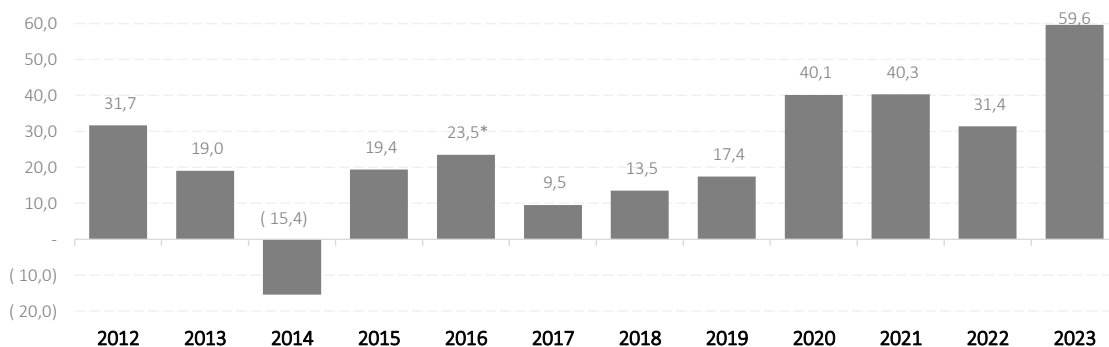
w przygotowaniu około 1 204 lokali

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

# PODSTAWOWE DANE FINANSOWE I OPERACYJNE

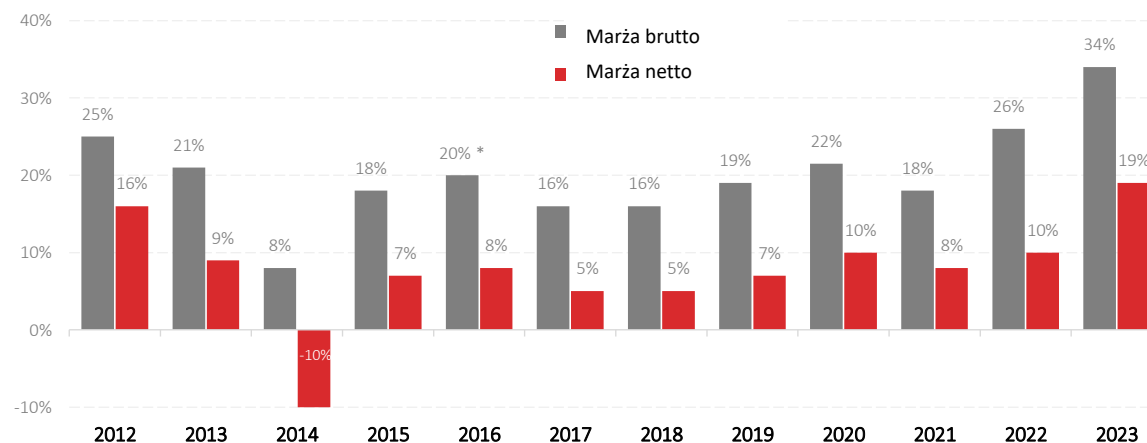
(ŹRÓDŁO: SPRAWOZDANIA FINANSOWE SPÓŁKI)

## WYNIK NETTO (MLN PLN)



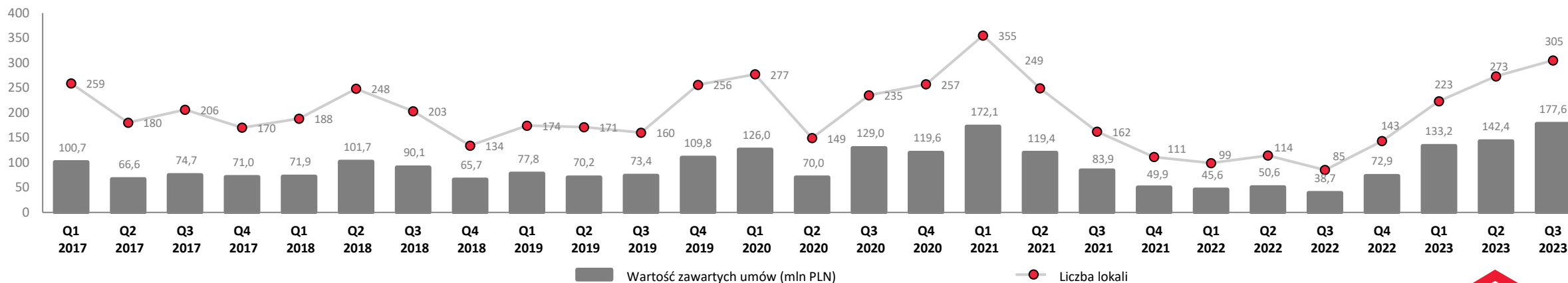
\* Z wyłączeniem jednorazowego zdarzenia sprzedaży Novej Królikarni (zysk netto 41 mln zł)

## MARŻE (%)



\* Z wyłączeniem jednorazowego zdarzenia sprzedaży Novej Królikarni

## 801 LOKALI SPRZEDANYCH W 3Q 2023







# ZWIĘZŁE PODSUMOWANIE OSIĄGNIĘĆ SPÓŁKI W 1Q-3Q 2023

# PODSUMOWANIE DOKONAŃ SPÓŁKI W OKRESIE 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH 30 WRZEŚNIA 2023

	1Q-3Q 2023	1Q-3Q 2022	FY 2022
<b>Sprzedaż</b>	<b>↑ 801</b> lokali (453,2 mln PLN)	<b>298</b> lokali (134,9 mln PLN)	<b>441</b> lokali (207,8 mln PLN)
<b>Przekazania*</b>	<b>↑ 667</b> lokali (319,5 mln PLN)	<b>489</b> lokali (215 mln PLN)	<b>745</b> lokali (317,1 mln PLN)
<b>Projekty rozpoczęte</b>	<b>↓ 11</b> lokali	<b>1 009</b> lokali	<b>1 020</b> lokali
<b>Projekty ukończone</b>	<b>↑ 953</b> lokale	<b>333</b> lokale	<b>471</b> lokali
<b>Zysk netto</b>	<b>↑ 59,6</b> mln PLN	<b>12,1</b> mln PLN	<b>31,4</b> mln PLN
<b>Dług netto/kap. własne**</b>	<b>↓ 20%</b>	<b>49,5%</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 środków pieniężnych na rachunkach powierniczych



# PODSUMOWANIE DOKONAŃ SPÓŁKI W OKRESIE 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH 30 WRZEŚNIA 2023

- **Sprzedaż 801 lokali:**

Ursus Centralny - <b>263</b> lokale	Osiedle Vola – <b>61</b> lokali	Nowa Północ – <b>46</b> lokali	Nova Królikarnia 4b1 – <b>1</b> lokal
Miasto Moje – <b>199</b> lokali	Między Drzewami – <b>60</b> lokali	Eko Falenty – <b>18</b> lokali	Wilanów Tulip – <b>1</b> lokal
Viva Jagodno – <b>88</b> lokali	Nowe Warzymice – <b>51</b> lokali	Grunwaldzka – <b>12</b> lokali	Other projects – <b>1</b> lokal

- **Przekazanie 667 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 m<sup>2</sup>**

- **Zakończenie 6 Projektów:**

- **Ursus Centralny IV (2B)** – **206** lokali o łącznej powierzchni **11 758 m<sup>2</sup>**
- **Ursus Centralny IV (2C)** – **223** lokale o łącznej powierzchni **11 124 m<sup>2</sup>**
- **Miasto Moje VI** – **227** lokali o łącznej powierzchni **11 722 m<sup>2</sup>**
- **Nowe Warzymice IV** – **75** lokali o łącznej powierzchni **3 818 m<sup>2</sup>**
- **Viva Jagodno 2b** – **152** lokale o łącznej powierzchni **8 876 m<sup>2</sup>**
- **Grunwaldzka** – **70** lokali o łącznej powierzchni **3 351 m<sup>2</sup>**



# PODSUMOWANIE DOKONAŃ SPÓŁKI W OKRESIE 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH 30 WRZEŚNIA 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 20 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
  - **Nowe Warzymice IV** – pozwolenie na użytkowanie otrzymane 28 kwietnia 2023
  - **Viva Jagodno 2b** – pozwolenie na użytkowanie otrzymane 11 maja 2023
  - **Grunwaldzka** – pozwolenie na użytkowanie otrzymane 19 maja 2023
  - **Ursus Centralny 2C** – pozwolenie na użytkowanie otrzymane 17 sierpnia 2023
- **Kredyty bankowe**
  - **Osiedla Vola** – umowa na finansowanie projektu o łącznej wartości 44,8 mln PLN podpisana 12 kwietnia 2023
  - **Miedzy Drzewami** – umowa na finansowanie projektu o łącznej wartości 40,5 mln PLN podpisana 23 czerwca 2023
  - **Nova Krolikarnia 4B1** - umowa na finansowanie projektu o łącznej wartości 29,0 mln PLN podpisana 23 czerwca 2023

# PODSUMOWANIE DOKONAŃ SPÓŁKI W OKRESIE ZAKOŃCZONYM 30 WRZEŚNIA 2023

## Zakup gruntów:

### Umowy końcowe podpisane do 30 września 2023

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy (mln złotych)	Płatność netto do dnia 30 czerwca 2023 (mln 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 30 września 2023

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy (mln złotych)	Płatność netto do dnia 30 czerwca 2023 (mln złotych)	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m2)
Warszawa, Białołęka <sup>(1)</sup>	wstępna	23 listopad 2020	1,5	1,5	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 ZAKOŃCZONYM 30 WRZEŚNIA 2023

## **Emisja obligacji**

W dniu 3 lipca 2023 r. Spółka wyemitowała 60 000 zabezpieczonych obligacji serii X o łącznej wartości 60,0 mln złotych. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1 000 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej. Dniem wykupu obligacji serii X jest 3 lipca 2026 roku. Oprocentowanie obligacji serii X składa się z 6-miesięcznej stawki WIBOR powiększonej o marżę w wysokości 4,2%. Odsetki płatne są półrocznie w styczniu i w lipcu, do dnia wykupu.

## **Zatwierdzenie prospektu podstawowego Emisji Obligacji**

W dniu 25 lipca 2023 r. Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt emisyjny podstawowy Publicznego Programu Emisji Obligacji Spółki sporządzony w związku z publiczną ofertą obligacji na okaziciela w łącznej wartości nominalnej nieprzekraczającej 175,0 mln złotych. Do dnia publikacji Ronson SE nie wyemitował obligacji w ramach tego programu.

# PODSUMOWANIE DOKONAŃ SPÓŁKI W OKRESIE ZAKOŃCZONYM 30 WRZEŚNIA 2023

## DOKONANIA SPÓŁKI (PO 30 WRZEŚNIA 2023)

### Pozwolenie na użytkowanie

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Data pozwolenia na budowę	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )
Eko Falenty I	Warszawa	16 października 2023	42	4 304
<b>Razem</b>			<b>42</b>	<b>4 304</b>

### Pozwolenie na budowę

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Data pozwolenia na budowę	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )
Zielono Mi I- II	Warszawa	18 października 2023	198	10 650
<b>Razem</b>			<b>198</b>	<b>10 650</b>


### Zakup gruntów

Tabela poniżej prezentuje podsumowanie podpisanych końcowych umów zakupu gruntów po dniu 30 września 2023

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy (mln złotych)	Płatność netto do dnia 17 października 2023 (mln złotych)	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )
Warszawa, Bemowo	końcowa	17 października 2023	16,0	16,0	86	4 100
<b>Razem</b>			<b>16,0</b>	<b>16,0</b>	<b>86</b>	<b>4 100</b>

### Splata obligacji

W dniu 2 października 2023 Spółka dokonała częściowej spłaty Obligacji serii V w kwocie 40,0 mln złotych



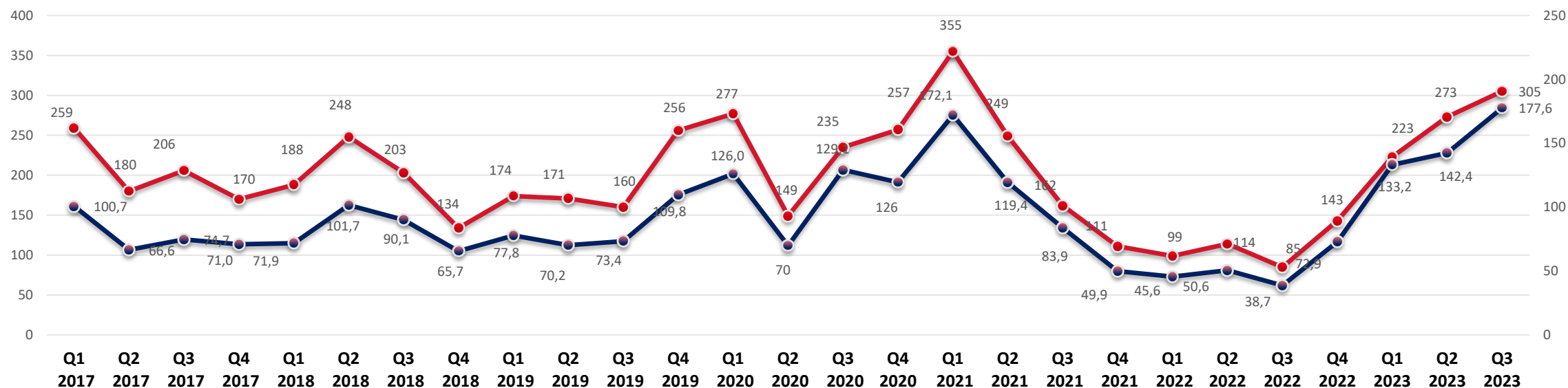
**ZWIĘZŁE PODSUMOWANIE  
SPRZEDAŻY I PROJEKTÓW  
1Q-3Q 2023**



# PODSUMOWANIE DOKONAŃ SPÓŁKI W OKRESIE ZAKOŃCZONYM 30 WRZEŚNIA 2023 KWARTALNA I ROCZNA SPRZEDAŻ

## 801 LOKALI SPRZEDANYCH W 1Q-3Q 2023

- Łączna liczba lokali sprzedanych w 1Q-3Q 2023 wyniosła **801**, w porównaniu do **298** lokali sprzedanych w 1Q-3Q 2022.
- Najlepiej sprzedającymi się projektami były: **Ursus Centralny** (263 lokale), **Miasto Moje** (199 lokali) oraz **Osiedle Vola** (61 lokali) w Warszawie, **Viva Jagodno** we Wrocławiu (88 lokali) oraz **Między Drzewami** w Poznaniu (60 lokali).
- Średnia cena mieszkania sprzedanego w trakcie 1Q-3QHY 2023 wyniosła **565.8 tys. PLN**, była ona wyższa od średniej ceny mieszkań sprzedanych w 1Q-3Q 2022 (455 tys. PLN). Wzrost średniej ceny wynikał zasadniczo ze zmiany trendu rynkowego i wysokiego popytu, jak również wpłynęła na niego wyższa sprzedaż w Warszawie, gdzie projekty mają wyższą cenę sprzedaży za lokal.



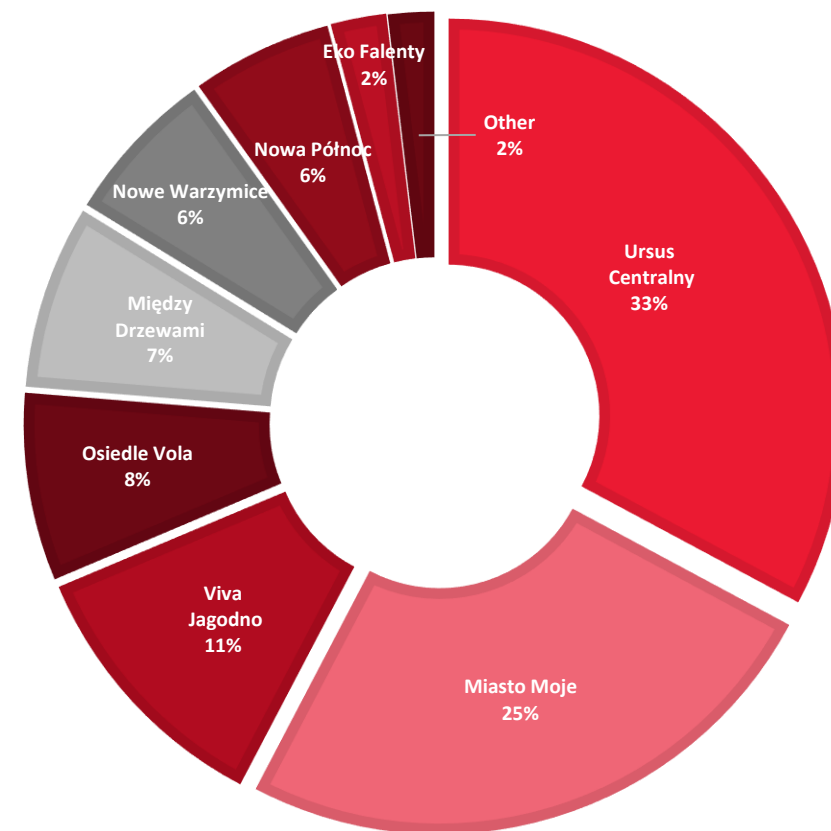
—●— Liczba lokali      —●— Wartość podpisanych umów (mln PLN)

# PODSUMOWANIE DOKONAŃ SPÓŁKI W OKRESIE ZAKOŃCZONYM 30 WRZEŚNIA 2023 KWARTALNA I ROCZNA SPRZEDAŻ

## 801 LOKALI SPRZEDANYCH W 1Q-3Q 2023

Zakończone projekty	Data zakończenia	1Q 2023	2Q 2023	3Q 2023	1-9/2023
Ursus Centralny V (2c)	Q3 2023	22	11	80	113
Miasto Moje VI	Q1 2023	26	49	18	93
Viva Jagodno IIb	Q2 2023	46	22	9	77
Ursus Centralny IV (2b)	Q1 2023	40	11	-	51
Nowe Warzymice IV	Q2 2023	11	24	8	43
Grunwaldzka	Q2 2023	3	3	6	12
Viva Jagodno IIa	Q4 2022	2	-	8	10
Miasto Moje V	Q3 2022	10	-	1	9
Nowe Warzymice III	Q4 2022	3	-	1	4
Nowe Warzymice I	Q2 2021	1	1	-	2
Nowe Warzymice II	Q2 2022	-	-	2	2
Wilanow Tulip (under JV – 50%)	Q3 2021	1	-	-	1
Viva Jagodno I	Q3 2021	-	1	-	1
Pozostałe	przed 2021	1	-	-	1
<b>Zakończone projekty łącznie</b>		<b>166</b>	<b>122</b>	<b>131</b>	<b>419</b>
Projekty w realizacji		1Q 2023	2Q 2023	3Q 2023	1-9/2023
Ursus Centralny VI (2e)		-	45	54	99
Miasto Moje VII		-	48	49	97
Osiedle Vola		30	15	16	61
Między Drzewami		17	31	12	60
Nowa Północ Ia		8	7	31	46
Eko Falenty I		1	5	12	18
Nova Królikarnia 4b1		1	-	-	1
Viva Jagodno III		-	-	-	-
<b>Projekty w realizacji łącznie</b>		<b>57</b>	<b>151</b>	<b>174</b>	<b>382</b>
<b>łącznie sprzedaż</b>		<b>223</b>	<b>273</b>	<b>305</b>	<b>801</b>

## SPRZEDAŻ 1Q-3Q 2023



# PROJEKTY W REALIZACJI (1/2)

968 LOKALI W BUDOWIE O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 53 247 M<sup>2</sup>, Z CZEGO 683 LOKALE W WARSZAWIE



Nazwa Projektu	URSUS CENTRALNY V (IIE)	NOVA KRÓLIKARNIA 4B1	OSIEDLE VOLA	MIASTO MOJE VII	EKO FALENTY I
Lokalizacja	Warszawa, Ursus	Warszawa, Mokotow	Warszawa, Wola	Warszawa, Białołęka	Falenty Nowe
Rozpoczęcie	Q1 2023	Q1 2023	Q2 2022	Q1 2023	Q1 2022
Zakończenie	Q4 2024	Q2 2025	Q1 2024	Q4 2024	Q4 2023
Powierzchnia	15 628 m <sup>2</sup>	2 556 m <sup>2</sup>	4 851 m <sup>2</sup>	11 725 m <sup>2</sup>	4 304 m <sup>2</sup>
Lokale	291	11	84	255	42



# PROJEKTY W REALIZACJI (2/2)

968 LOKALI W BUDOWIE O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 53 247 M<sup>2</sup>, Z CZEGO 285 LOKALI W POZNANIU, SZCZECINIE I WROCŁAWIU



## MIĘDZY DRZEWAMI

Poznań

Q4 2022

Q3 2024

5 803 m<sup>2</sup>

117



## NOWA PÓŁNOC IA

Szczecin

Q3 2022

Q1 2024

5 230 m<sup>2</sup>

110



## VIVA JAGODNO III

Wrocław

Q3 2023 \*

Q2 2025 \*

3 140 m<sup>2</sup>

58

*\*Projekt, w którym Spółka rozpoczęła sprzedaż ale nie rozpoczęła jeszcze budowy*

# PROJEKTY W REALIZACJI

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

	Nazwa Projektu	Lokalizacja	Rozpoczęcie	Zakończenie	Powierzchnia [m2]	Sprzedane Lokale	Lokale na sprzedaż	Lokale Łącznie
<b>Oczekiwane zakończenie w 2023</b>								
1	Eko Falenty I	Warszawa	Q1 2022	Q4 2023	4 304	22	20	42
<b>Razem 2023</b>					<b>4 304</b>	<b>22</b>	<b>20</b>	<b>42</b>
<b>Projekty w trakcie budowy, z oczekiwaną datą realizacji w 2024</b>								
2	Osiedle Vola	Warszawa	Q2 2022	Q1 2024	4 851	75	9	84
3	Nowa Północ Ia	Szczecin	Q3 2022	Q1 2024	5 230	60	50	110
4	Między Drzewami	Poznań	Q2 2022	Q3 2024	5 803	84	33	117
5	Miasto Moje VII	Warszawa	Q1 2023	Q4 2024	11 725	99	156	255
6	Ursus Centralny IIe	Warszawa	Q1 2023	Q4 2024	15 628	104	187	291
<b>Razem w 2024</b>					<b>43 237</b>	<b>422</b>	<b>435</b>	<b>857</b>
<b>Projekty z oczekiwaną datą realizacji w 2025</b>								
7	Viva Jagodno III	Wrocław	Q1 2024	Q2 2025	3 140	3	55	58
8	Nova Królikarnia 4b1	Warszawa	Q1 2023	Q2 2025	2 566	1	10	11
<b>Razem w 2025</b>					<b>5 706</b>	<b>4</b>	<b>65</b>	<b>69</b>
<b>Razem</b>					<b>53 247</b>	<b>448</b>	<b>520</b>	<b>968</b>

# LOKALE W OFERCIE SPRZEDAŻY NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2023 (1/2)

## LOKALE W OFERCIE (ŁĄCZNIE 590 LOKALI)

W trakcie 1Q-3Q 2023 Spółka rozpoczęła sprzedaż:

- **11 lokali** w projekcie **Nova Królikarnia 4b1**

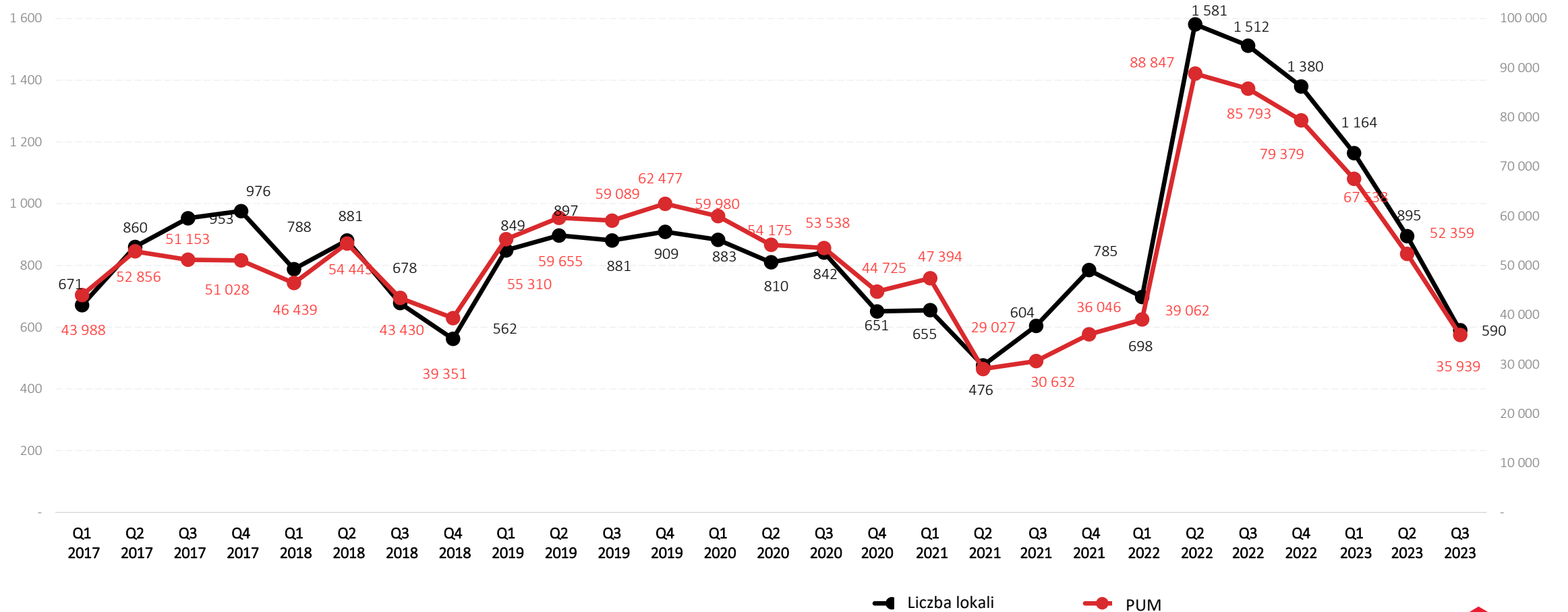
Łącznie w 1Q-3Q 2023 do oferty sprzedaży trafiło **11 lokali**.

Zakończone projekty		Projekty w trakcie realizacji	
Ursus Centralny IIc	36	Ursus Centralny IIe	187
Viva Jagodno IIb	11	Miasto Moje VII	156
Miasto Moje VI	7	Viva Jagodno III	55
Grunwaldzka	6	Nowa Północ Ia	50
Viva Jagodno IIa	3	Między Drzewami	33
Ursus Centralny IIB	1	Eko Falenty I	20
Miasto Moje V	1	Nova Królikarnia 4b1	10
Nowe Warzymice IV	1	Osiedle Vola	9
Nowe Warzymice I	1		
pozostałe	3		
<b>Razem</b>	<b>70</b>	<b>Razem</b>	<b>520</b>



# LOKALE W OFERCIE SPRZEDAŻY NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2023 (2/2)

## LOKALE W OFERCIE (ŁĄCZNIE 590 LOKALI)



# UKOŃCZONE PROJEKTY POZOSTAJĄCE W OFERCIE SPRZEDAŻY

NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2023 OFERTA SPÓŁKI OBEJMOWAŁA 70 GOTOWYCH LOKALI O POW. 4 867 M<sup>2</sup> W 12 PROJEKTACH



## MIASTO MOJE V-VI

- 8 lokali w ofercie
- Łącznie: 397 lokali
- Lokalizacja: Warszawa, ul. Marywilska



## VIVA JAGODNO IIA-IIB

- 14 lokali w ofercie
- Łącznie: 228 lokali
- Lokalizacja: Wrocław, ul. Buforowa



## URSUS CENTRALNY IV (IIB-IIC)

- 37 lokali w ofercie
- Łącznie: 429 lokali
- Lokalizacja: Warszawa, ul. Gierdziejewskiego



## GRUNWALDZKA

- 6 lokali w ofercie
- Łącznie: 70 lokali
- Lokalizacja: Poznań, ul. Grunwaldzka



## NOWE WARZYMICE I, IV

- 2 lokale w ofercie
- Łącznie: 129 lokali
- Lokalizacja: Szczecin, ul. Rajkowa

Ponadto oferta Spółki zawiera 3 ukończone lokale w następujących projektach:  
Sakura (1),  
Nova Królikarnia 1d (1), Młody Grunwald III (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: **5** (*Kamienice Jeżyce I-II; Młody Grunwald, Grunwald2; Galileo, Grunwaldzka*)
- Inwestycje:
  - w realizacji: **1** (*Między Drzewami*)
  - bank ziemi: **3 działki** (*Chilli; Babimojska I-III; Skyline*)

#### BIURO SPRZEDAŻY

- Zakończone: **5** (*Vitalia I-III; VJI; VJIIa-IIb; Miasto Marina; Impressio I-III*)
- Inwestycje:
  - rozpoczęta sprzedaż, ale nie budowa: **1** (*VJIII*)



#### SIEDZIBA SPÓŁKI W POLSCE

- Zakończone: **22\*** (**54 etapy**)  
 \**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: **5** (*Ursus 2e; MMVII; Osiedle Vola, Falenty I; NK4b1*)
  - bank ziemi: **10 działek** (*Ursus 2d; NK – 4 nowe etapy; Falenty II-III; Zielono Mi I-III; Epopei; Stojowskiego; Dudka; Marynin I-III; Ken; Dobosza*)

#### BIURA NA WYNAJEM

Warszawa, ul. Gwiazdzista – **1 318 m<sup>2</sup>** (97% powierzchni wynajęte)

#### PROJEKTY PRS

Warszawa – **46 672 m<sup>2</sup>** w 5 projektach w trakcie realizacji z łączną liczbą 1 204 lokali

Bank ziemi:	Lokale:	PUM (m <sup>2</sup> )
Warszawa	3 918	202 013
Poznań	508	32 726
Szczecin	1 085	58 820
<b>Suma</b>	<b>5 511</b>	<b>293 559</b>

# MIESZKANIA RONSON NA WYNAJEM

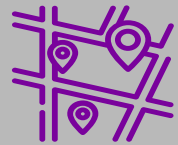
## LivingGO



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

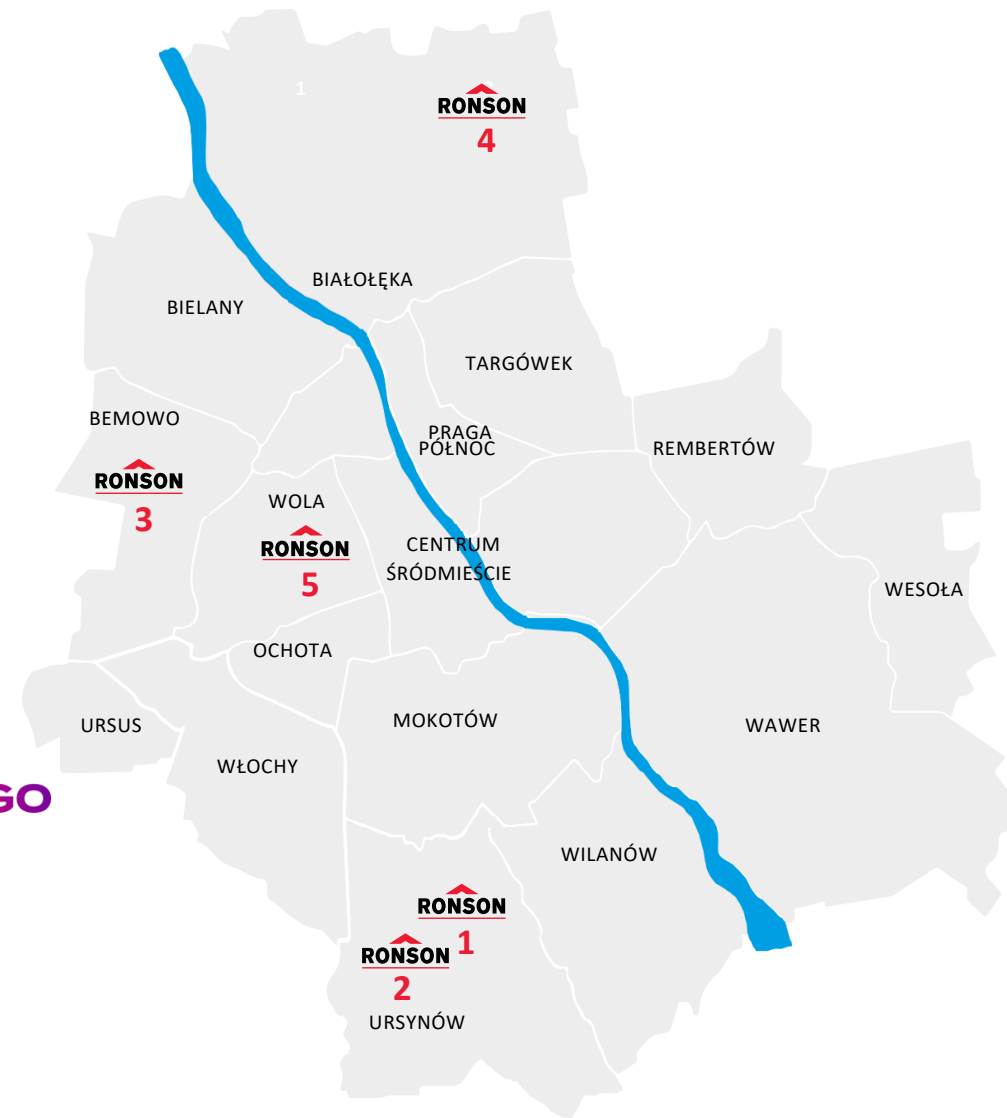
### RONSON Leasing

łącznie 1 204 lokale w banku ziemi  
posiadanym przez Grupę (45 672 m<sup>2</sup>)

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

1. Poleczki (85 lokali)
2. Galopu (100 lokali)
3. Auchan (101 lokali)
4. Dudka (527 lokali)
5. Wolska (391 lokali)

Kolejne ponad **241** lokali w trakcie przygotowania na etapie przedwstępnych umów zakupu (Biograficzna).



**RONSON**

www.ronson.pl






	Nazwa Projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	PUM (m <sup>2</sup> )
1	Ursus Centralny VI (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
6	Miasto Moje VIII	Warszawa	147	7 687
	<b>Razem - pozostałe etapy projektów w budowie/w sprzedaży</b>		<b>1 483</b>	<b>27%</b>
				<b>99 473</b>
7	Chilli	Poznań	172	14 617
	<b>Razem - pozostałe etapy projektów zrealizowanych</b>		<b>172</b>	<b>3%</b>
				<b>14 617</b>
8	Zielono Mi	Warszawa	278	15 450
9	Bełchatowska 28	Poznań	44	4 096
10	Vivaldi	Szczecin	394	19 030
11	Babimojska	Poznań	292	14 013
12	Epopei	Warszawa	360	16 670
13	Stojowskiego	Warszawa	234	11 358
14	Dudka*	Warszawa	1 095	45 480
15	Marynin	Warszawa	321	18 701
16	Ken Orange	Warszawa	94	5 700
17	Dobosza	Warszawa	67	3 700
	<b>Razem - pozostałe projekty, w przygotowaniu</b>		<b>3 179</b>	<b>58%</b>
				<b>154 198</b>
18	Galopu	Warszawa	100	3 919
19	Poleczki	Warszawa	85	3 500
20	Auchan	Warszawa	101	4 183
21	Wolska	Warszawa	391	13 670
	<b>Razem - projekty PRS</b>		<b>667</b>	<b>12%</b>
				<b>25 272</b>
	<b>Razem na dzień 30.09.2023</b>		<b>5 511</b>	<b>100%</b>
				<b>293 559</b>

\*Część projektu jest planowana do przeznaczenia w przyszłości 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)
Nowe Warzymice V	Szczecin	12	925
Zielono Mi I	Warszawa	92	5 440
<b>Razem</b>		<b>104</b>	<b>6 449</b>



# **PODSUMOWANIE WYNIKÓW FINANSOWYCH**

**ZA OKRES ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2023**



# WYNIKI FINANSOWE

## WYNIKI FINANSOWE W UJĘCIU R/R ZA OKRES ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2023

	30 września 2023 r mln PLN	30 września 2022 r mln PLN	Zmiana r/r	Zmiana r/r
Przychody z projektów mieszkaniowych i usług	318,9	199,4	60%	119,5
Przychód ze sprzedaży gruntu	-	-	n.a	-
<b>Przychody łącznie</b>	<b>318,9</b>	<b>199,4</b>	<b>60%</b>	<b>119,5</b>
<b>Koszty sprzedaży projektów mieszkaniowych</b>	<b>(210,3)</b>	<b>(150,6)</b>	<b>40%</b>	<b>(59,7)</b>
<b>Koszt sprzedaży gruntu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>n.a</b>	<b>-</b>
<b>Zysk brutto</b>	<b>108,6</b>	<b>48,8</b>	<b>122%</b>	<b>59,8</b>
Zmiana wartości nieruchomości inwestycyjnych	(0,8)	(0,4)	104%	(0,4)
Koszty sprzedaży i marketingu	(4,2)	(2,9)	47%	(1,3)
Koszty ogólnego zarządu	(19,2)	(18,9)	2%	(0,4)
Udział w zysku/ (stracie) w ramach joint ventures	(0,7)	1,2	-160%	(2,0)
Pozostałe przychody/ (koszty) operacyjne netto	(4,9)	0,1	-4337%	(5,0)
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>	<b>78,8</b>	<b>28,0</b>	<b>181%</b>	<b>50,7</b>
Wynik operacji finansowych netto	(3,4)	(9,5)	-64%	6,1
<b>Zysk/ (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>75,3</b>	<b>18,5</b>	<b>306%</b>	<b>56,8</b>
Podatek dochodowy	(15,7)	(6,5)	143%	(9,2)
<b>Zysk netto</b>	<b>59,6</b>	<b>12,1</b>	<b>394%</b>	<b>47,6</b>
<b>Zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego</b>	<b>59,6</b>	<b>12,1</b>	<b>394%</b>	<b>47,6</b>
<b>Marża brutto</b>	<b>34,1%</b>	<b>24,5%</b>	<b>39%</b>	<b>0,1</b>
<b>Marża netto</b>	<b>18,7%</b>	<b>6,1%</b>	<b>209%</b>	<b>0,1</b>

**Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług** wzrosły o 119,5 mln złotych (60%) z 199,4 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2022 roku do 318,9 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2023 roku, co jest spowodowane wydaniem większej ilości lokali – 665 lokali przekazanych klientom w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2023 roku, w porównaniu do 466 lokali wydanych klientom w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2022 roku (w odniesieniu do projektów w 100% posiadanych przez Grupę).

**Koszt własny sprzedaży lokali** mieszkalnych wzrósł o 59,7 mln złotych (40%) ze 150,6 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2022 roku do 210,3 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2023 roku. Wzrost jest spowodowany zasadniczo większą liczbą lokali przekazanych klientom w projektach w pełni posiadanych przez Grupę z poziomu 466 lokali w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku do poziomu 665 lokali w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku.

**Zysk brutto wyniósł 108,6 mln zł** i wzrósł o **122%** (59,8 mln złotych). Wzrost związany jest z większą liczbą mieszkań dostarczonych w trzech kwartałach 2023 r. oraz wyższą średnią marżą brutto. Głównymi kontrybutorami zysku brutto w 3 kwartałach 2023 r. były Ursus Centralny IIb, Miasto Moje VI, Viva Jagodno IIb (odpowiednio 39,1 mln złotych, 31,6 mln złotych oraz 20,1 mln złotych zysku brutto). Projektami, które znacząco wpłynęły na rentowność Grupy w 3 kwartałach 2022 r. były Ursus Centralny IIa, Ursus Centralny Ib oraz Nowe Warzymice II (odpowiednio 19,8 mln złotych, 12,7 mln złotych oraz 5,8 mln złotych).

**Marża brutto** ze sprzedaży lokali mieszkalnych za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku wyniosła 34,1% wobec 24,5% w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2022 roku. W okresie I-III kw. 2023 roku projektami, które w istotny sposób wpłynęły na rentowność Grupy były Ursus Centralny IIb, Miasto Moje VI, Viva Jagodno IIb (wnioski marży brutto odpowiednio 36,5%, 35,6% i 39,6%). W okresie I-III kw. 2022 roku istotny wpływ na marżę brutto miały projekty Ursus Centralny IIa, Ursus Centralny Ib oraz Nowe Warzymice II (wnioski odpowiednio 24,2%, 27,0% i 27,2%).

**Koszty sprzedaży i marketingu** wzrosły o 1,3 mln złotych (**47%**) z 2,9 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku do 4,2 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku, co jest odzwierciedleniem zaangażowania większych środków marketingowych w prowadzone projekty oraz rozpoczęciem nowych etapów inwestycji w trakcie realizacji. W rezultacie zanotowano wzrost o 169% sprzedaży lokali w okresie sprawozdawczym (801 lokali sprzedanych w okresie zakończonym 30 września 2023 roku w porównaniu do 298 lokali sprzedanych w okresie zakończonym 30 września 2022 roku).

**Przychody i koszty finansowe** - w pierwszych dziewięciu miesiącach 2023 roku Grupa odnotowała koszt netto na operacjach finansowych w wysokości 3,4 mln zł w porównaniu do kosztu netto w wysokości 9,5 mln zł w analogicznym okresie 2022 roku. Zmiana ta wynika głównie z zysku netto na wycenie do wartości godziwej wygenerowanego instrumentu finansowego oraz zysk na kursach walutowych w kwocie 3,9 mln wobec straty z tego tytułu w wysokości 5,7 mln w analogicznym okresie 2022 roku.



# PRZYCHODY I MARŻA BRUTTO ZA OKRES ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2023

## PRZEKAZANIA LOKALI / PRZYCHODY / MARŻA BRUTTO

Projekt	Lokalizacja	1Q2023		2Q2023		3Q2023		Przychody		Marża brutto/ Zysk		Udział		Średnia cena lokalu w tys
		Lokale	PLN m	Lokale	PLN m	Lokale	PLN m	Units	PLN m	%	PLN m	W przychodach	W zysku brutto	
Ursus Centralny IIb	Warszawa	0	0,0	115	60,2	83	47,2	198	107,4	36,5%	39,2	34%	37%	542,4
Miasto Moje VI	Warszawa	23	10,3	126	52,7	45	25,9	194	88,9	35,6%	31,6	28%	30%	458,2
Viva Jagodno IIb	Wrocław	0	0,0	45	18,1	74	32,7	119	50,8	39,6%	20,1	16%	19%	427,3
Grunwaldzka	Poznań	0	0,0	12	4,7	49	21,6	61	26,3	20,1%	5,3	8%	5%	430,5
Nowe Warzymice IV	Szczecin	0	0,0	34	13,0	20	8,6	54	21,6	28,9%	6,2	7%	6%	399,8
Miasto Moje V	Warszawa	13	7,4	1	0,7	0	0,0	14	8,1	21,0%	1,7	3%	2%	576,4
Viva Jagodno IIa	Wrocław	3	0,0	2	0,0	3	5,0	8	5,0	25,2%	1,3	2%	1%	620,0
Ursus Centralny IIc	Warszawa	0	0,0	0	0,0	6	3,0	6	3,0	37,9%	1,1	1%	1%	502,0
Nowe Warzymice III	Szczecin	1	0,0	2	0,0	0	1,7	3	1,7	29,9%	0,5	1%	0%	560,7
Pozostałe		2	2,0	4	2,3	2	1,9	8	6,2	26,1%	1,6	2%	2%	774,5
<b>Razem wyłączając JV</b>		<b>42</b>	<b>19,7</b>	<b>341</b>	<b>151,7</b>	<b>282</b>	<b>147,5</b>	<b>665</b>	<b>318,9</b>	<b>34,1%</b>	<b>108,6</b>	<b>100%</b>	<b>101%</b>	<b>479,6</b>
Odpis aktualizujący		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%	-
<b>Wynik</b>		<b>42</b>	<b>19,7</b>	<b>341</b>	<b>151,7</b>	<b>282</b>	<b>147,5</b>	<b>665</b>	<b>318,9</b>	<b>33,8%</b>	<b>107,9</b>	<b>100%</b>	<b>101%</b>	<b>479,5</b>
Wilanów Tulip	Warszawa	2	1,4	0	0,0	0	0,0	2	1,5	n/a	-1,6	0%	-1%	736,6
<b>Razem z uwzględnieniem JV</b>		<b>44</b>	<b>21,1</b>	<b>341</b>	<b>151,7</b>	<b>282</b>	<b>147,5</b>	<b>667</b>	<b>320,4</b>	<b>33,2%</b>	<b>106,3</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>480,3</b>

\* Pozostałe przychody:

- Przychody z wynajmu
- Sprzedaż starych jednostek

# BILANS

## DANE BILANSOWE (MLN PLN)

- Zapasy** - Wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę na dzień 30 września 2023 roku wyniosła 783,1 mln złotych w porównaniu do 768,3 mln złotych na dzień 31 grudnia 2022 roku. Wzrost wynika głównie z bezpośrednich kosztów budowy, które wystąpiły w łącznej kwocie 200,7 mln złotych, przeniesienia gruntu z gruntów przeznaczonych pod zabudowę na zapasy w kwocie 9,4 mln złotych. Wzrost ten został częściowo skompensowany rozpoznanymi kosztami sprzedaży w łącznej kwocie 204,8 mln złotych.
- Pozostałe aktywa** - spadek o 28,7 mln zł wynika głównie ze zwrotów podatku VAT od wcześniej zakupionych gruntów w kwocie 21,1 mln zł.
- Kredyty i pożyczki** - Wzrost stanu kredytów bankowych, obligacji i pożyczek wynika przede wszystkim z emisji obligacji serii X w wysokości 60,0 mln zł i naliczonych odsetek od obligacji w wysokości 11,7 mln zł w porównaniu do 5,3 mln zł naliczonych odsetek od obligacji na dzień 31 grudnia 2022 r. Zadłużenie z tytułu obligacji na dzień 30 września 2023 roku wyniosło 269,8 mln złotych, z czego wartość 111,7 mln złotych obejmuje zobowiązania wymagalne nie później niż 30 września 2024 roku.
- Zaliczki otrzymane** - Saldo otrzymanych zaliczek na dzień 30 września 2023 roku wyniosło 154,4 mln złotych wobec 139,9 mln złotych na dzień 31 grudnia 2022 roku. Wzrost wynika zasadniczo z zaliczek otrzymanych od klientów na poczet sprzedaży lokali mieszkalnych w kwocie łącznej 330,6 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku, które zostały skompensowane przez rozpoznanie przychodów ze sprzedaży lokali mieszkalnych w kwocie 318,1 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2023 roku.
- Zobowiązanie finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu** - W wyniku podpisania umowy SAFE dokonano częściowej spłaty zobowiązania w kwocie 25 mln zł wraz z nową wyceną pozostałej kwoty, co zwiększyło wartość zobowiązania o 5,0 mln zł.
- Pozostałe zobowiązania** – wzrost o 34,1 mln zł wynika głównie z wprowadzenia 2 nowych dużych etapów w realizowanych projektach Miasto Moje VII i Ursus Ile oraz związanych z tym robotami budowlanymi, a także rozliczeń międzyokresowych związanych z inwestycjami w te projekty.

Stan na dzień	30.09.2023 mln PLN	31.12.2022 mln PLN	Zmiana mln PLN
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	783,1	768,4	14,7
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	225,2	51,2	174,0
Pozostałe aktywa	153,8	182,5	-28,7
<b>Aktywa Razem</b>	<b>1 162,1</b>	<b>1 002,1</b>	<b>160,0</b>
Kredyty i pożyczki	286,1	219,7	66,4
Otrzymane zaliczki	154,4	139,9	14,5
Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0,0	70,5	-28,9
Pozostałe zobowiązania	136,7	102,6	34,1
Zobowiązania z tytułu leasingu dotyczące wieczystego użytkowania gruntów	31,0	18,0	13,0
Zobowiązanie wyceniane metodą zamortyzowanego kosztu	41,6	0,0	41,6
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>649,8</b>	<b>550,7</b>	<b>99,1</b>
<b>Kapitał własny</b>	<b>512,2</b>	<b>451,4</b>	<b>60,8</b>
Dług netto	103,1	239,3	-136,5
Dług netto / Kapitał własny	20%	53%	n.a.
Dług netto (uwzględniając gotówkę na rachunku MRP) / Kapitał Własny	18%	51%	n.a.
Dług netto / Aktywa razem	8,9%	23,9%	n.a.
Aktywa netto na akcję (PLN)	3,12	2,75	n.a.

### WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA NETTO NA 30 WRZEŚNIA 2023

DŁUG NETTO/KAPITAŁ WŁASNY: 20%

DŁUG NETTO/KAPITAŁ WŁASNY: 18%(\*)

\*wyliczony zgodnie z warunkami emisji obligacji

# PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE W OKRESIE ZAKOŃCZONYM 30 WRZEŚNIA 2023

## RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

**Dodatnie przepływy pieniężne netto Spółki z działalności operacyjnej** za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku wyniosły 140,9 mln złotych w porównaniu do ujemnych przepływów pieniężnych netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2022 roku w wysokości 75,2 mln złotych. Wzrost w wysokości 216,1 mln złotych jest w głównej mierze efektem:

- wzrostu przepływów pieniężnych netto o 146,4 mln złotych w związku ze wzrostem zaliczek otrzymanych od klientów w całkowitej kwocie 330,6 mln złotych w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku w porównaniu do kwoty 184,2 mln złotych otrzymanych w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku;
- wzrost wpływów pieniężnych o 15,7 mln złotych z tytułu otrzymanych kwot na zwrot podatku VAT w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 r. w łącznej kwocie netto 21,1 mln złotych w porównaniu do zwrotu podatku VAT w wysokości 6,0 mln złotych w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 r.;
- zmniejszenie wypływu środków pieniężnych związanych z zakupem gruntów i zaliczek na zakup gruntów z 43,4 mln złotych za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 w porównaniu do braku zakupu gruntów w okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2023 roku;
- spadku wypływu środków pieniężnych z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych o 1,7 mln złotych z 7,1 mln złotych za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 do 5,4 mln złotych w analogicznym okresie 2023 roku
- zwiększenia wpływu środków pieniężnych z tytułu otrzymanych odsetek o 1,2 mln złotych z 1,3 mln złotych w okresie zakończonym 30 września 2022 do 2,5 mln złotych w okresie zakończonym 30 września 2023.

**Dodatnie przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej** wyniosły 0,4 mln złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku w porównaniu do ujemnych przepływów z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2022 roku w wysokości 10,3 mln złotych. Wzrost o 10,7 mln złotych wynika przede wszystkim z wpływu środków pieniężnych z tytułu otrzymanych dywidend od wspólnych przedsięwzięć w łącznej kwocie 1,1 mln złotych oraz zakupu nieruchomości inwestycyjnych na łączną kwotę 10,2 mln złotych w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku w porównaniu do braku zakupu gruntów w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku.

**Ujemne przepływy pieniężne netto z działalności finansowej** wyniosły 32,7 mln złotych w okresie zakończonym dnia 30 września 2023 roku w porównaniu do dodatnich przepływów netto z tej działalności finansowej w analogicznym okresie zakończonym dnia 30 września 2022 roku w wysokości 28,0 mln złotych.

Zmiana o 4,7 mln złotych wynika przede wszystkim z:

- Wpływów z umowy SAFE w łącznej kwocie 74,6 mln złotych w okresie zakończonym 30 września 2022 w porównaniu do wypłaty na poczet porozumienia SAFE w kwocie 25,0 mln złotych w okresie zakończonym 30 września 2023;
- Wpływu środków pieniężnych netto związany ze spłatami kredytów bankowych w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku w łącznej kwocie 83,4 mln zł w porównaniu do wpływów netto w wysokości 46,4 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku;
- Wpływu środków pieniężnych w kwocie 50,0 mln złotych związanego ze spłatą obligacji w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku w porównaniu do 59,1 mln wpływów z tyt. emisji obligacji (seria X) w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku.

	Za okres zakończony 30 Września	
	2023	2022
	PLN (w tysiącach złotych)	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	140 924	(75 187)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	381	(10 298)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	32 741	28 011

# ZAPASY I NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

## STAN NA 30 WRZEŚNIA 2023

	Lokale	mIn PLN
Wyroby gotowe	343	123,3
Projekty w realizacji	968	224,4
Bank ziemi*	4 834	401,2
Prawo do użytkowania wieczystego gruntów**	-	34,5
<b>Razem zapasy</b>	<b>6 145</b>	<b>783,4</b>
Nieruchomości inwestycyjne PRS	677	54,9
Nieruchomości inwestycyjne biura na wynajem	-	8,0
<b>Razem nieruchomości inwestycyjne</b>	<b>677</b>	<b>62,9</b>
<b>Rodzaj</b>	<b>6 822</b>	<b>846,3</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: **343 lokale**, 273 lokale zostały już sprzedane.

### PROJEKTY W REALIZACJI (53 247 PUM)

**8 projektów / etapów w budowie oraz/lub w sprzedaży – łącznie 968 lokali, z których 448 zostało już sprzedanych:**

Miasto Moje VII, Ursus Centralny IIe, Viva Jagodno III, Eko Falenty I, Osiedle Vola, Nowa Północ Ia, Między Drzewami, Nova Królikarnia 4b1

### ATRAKCYJNY BANK ZIEMI (5 511 LOKALI; 293 559 PUM)

#### Według lokalizacji:

Warszawa	3 918 lokali;	202 013 PUM
Poznań	508 lokali;	32 726 PUM
Szczecin	1 085 lokali;	58 821 PUM

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

Poniżej	1.000 PLN	121 480 PUM
Pomiędzy	1.000 –2.000 PLN	128 356 PUM
Powyżej	2.000 PLN	43 724 PUM



# WYROBY GOTOWE

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

Nazwa projektu	Podpisane umowy (mln PLN)	Liczba lokali	Liczba lokali na sprzedaż	łączna liczba lokali
Ursus Centralny IIc	100,6	181	36	217
Miasto Moje VI	17,0	26	7	33
Viva Jagodno IIb	13,4	22	11	33
Nowe Warzymice IV	8,9	20	1	21
Ursus Centralny IIb	4,6	7	1	8
Grunwaldzka	1,8	3	6	9
Pozostałe projekty	8,8	14	8	22
<b>Razem</b>	<b>155,2</b>	<b>273</b>	<b>70</b>	<b>343</b>

W trakcie 3 kwartałów 2023 r. zakończono i sprzedano **343 lokali**, które nie zostały przekazane klientom oraz zakończono 70 lokali dostępnych do sprzedaży. Łączna wartość sprzedanych lokali wyniosła 155,2 mln zł. Należy oczekiwać, że większość z tych lokali zostanie przekazana klientom w trakcie 4Q 2023 roku i 1Q 2024 roku.

# ZADŁUŻENIE NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2023

	mIn PLN
Obligacje	269,8
Kredyty bankowe	16,2
Zobowiązania wobec akcjonariuszy	41,6
<b>Total</b>	<b>327,6</b>

## KREDYTY BANKOWE

Na dzień 30 września 2023 roku Spółka korzystała z linii kredytowych na następujących projektach:

- **Między Drzewami** w kwocie **7,2 miliona złotych**
- **Osiedle Vola** w kwocie **9,0 milionów złotych**

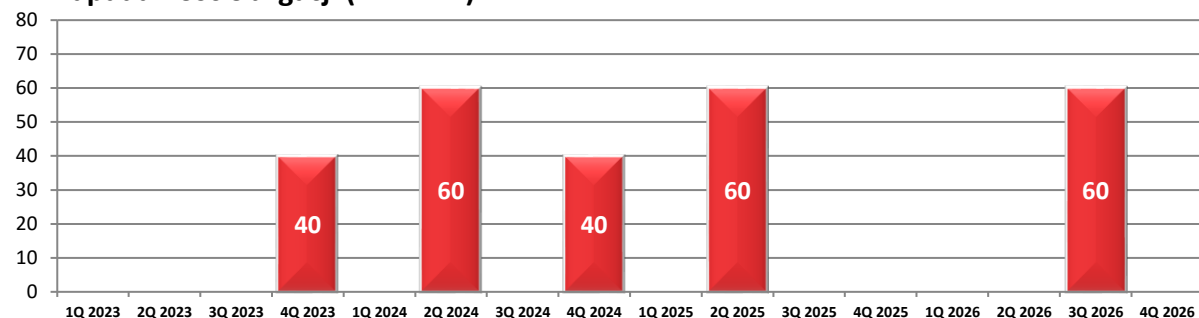
Na dzień 30 września 2023 roku wszystkie bankowe linie kredytowe zostały zaprezentowane jako krótkoterminowe.

## ZOBOWIĄZANIA WOBEC AKCJONARIUSZY

Zobowiązania wobec akcjonariuszy wycenianych według zamortyzowanego kosztu w kwocie **41,6 mln PLN**

## OBLIGACJE

### Zapadalność obligacji (mln PLN)



2023: 40,0 mln PLN

2024: 100,0 mln PLN

2025: 60,0 mln PLN

2026: 60,0 mln PLN

Seria	Nr referencyjny 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**
X	RON 0726	60 000 000	WIBOR 6M + 4,20%	Półrocznie	2023-07-03	2026-07-03***
<b>Total</b>		<b>260 000 000</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)

\*\*\* obligacje zabezpieczone hipoteką na wybranych nieruchomościach grupy

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

Zadłużenie z tytułu obligacji na dzień 30 września 2023 roku wyniosło **269,8 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 260,0 mln PLN, naliczonych odsetek w wysokości 11,7 mln PLN pomniejszone o jednorazowe koszty bezpośrednio przypisane do emisji obligacji, które są ujęte według zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej (1,8 mln PLN).

# STAN ZADŁUŻENIA NA 30 WRZEŚNIA 2023

## ZOBOWIĄZANIA DOTYCZĄCE OBLIGACJI

### Wskaźnik długu netto/kap. własnych:

#### Seria V, W i X:

Dług netto	92,5
Kapitały własne	512,3

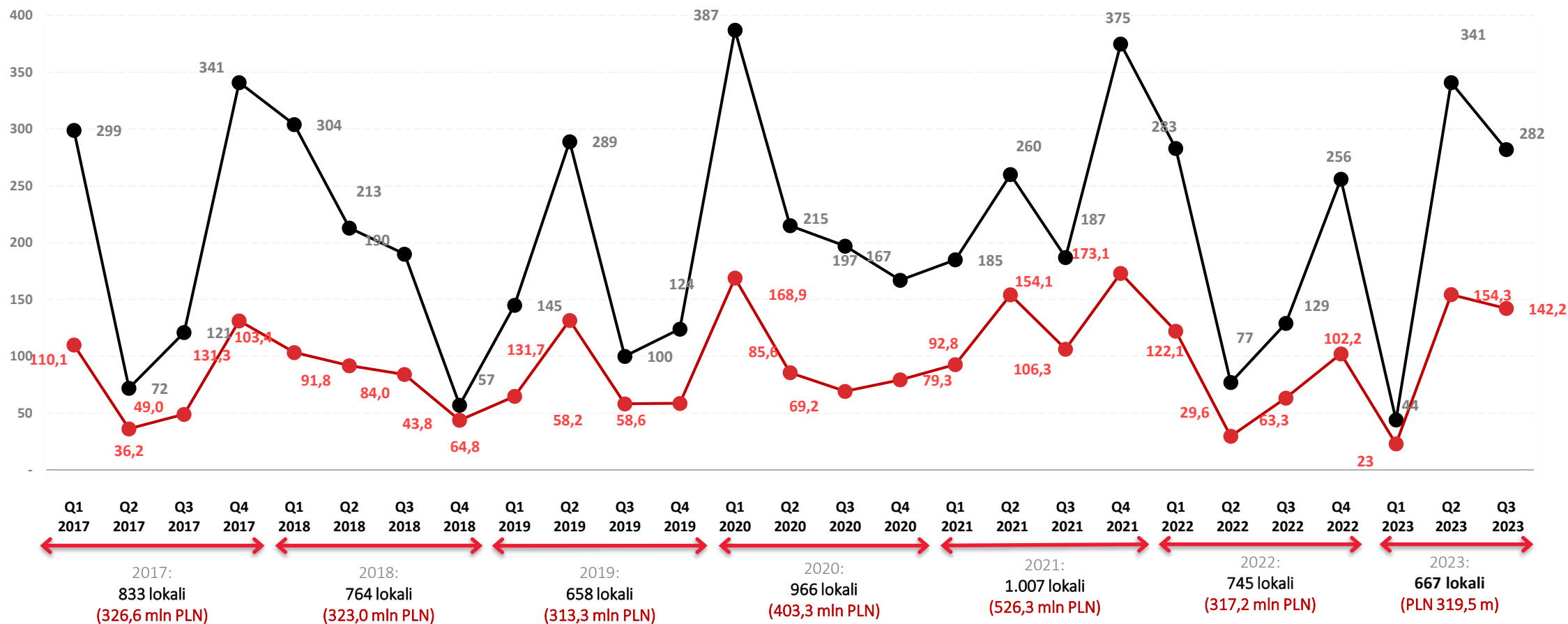
<b>Wskaźnik długu netto/kap. własnych:</b>	<b>18%</b>
--	------------

Na podstawie warunków **wszystkich serii obligacji** w każdym okresie sprawozdawczym Spółka testuje stosunek zadłużenia netto do kapitałów własnych (włączając Inne krótkoterminowe aktywa finansowe). Współczynnik nie może przekroczyć **80%**.



# PERSPEKTYWY NA 2023 (1/2)

## ROZPOZNANIE PRZYCHODÓW W KWARTAŁACH





# PERSPEKTYWY NA 2023 (2/2)

## LOKALE SPRZEDANE NIEPRZEKAZANE (696 LOKALI O WARTOŚCI 368 MLN PLN)

Projekty zakończone	lokale	mln PLN	Projekty w trakcie realizacji	lokale	mln PLN
Ursus Centralny IIc	181	100,6	Ursus Centralny IIe	104	41,1
Miasto Moje VI	26	17,0	Miasto Moje VII	99	60,2
Viva Jagodno IIb	22	13,4	Między Drzewami	84	57,7
Nowe Warzymice IV	20	8,9	Osiedle Vola	75	45,3
Ursus Centralny IIb	7	4,6	Nowa Północ Ia	60	21,5
Grunwaldzka	3	1,8	Eko Falenty I	22	16,8
Other (old) projects	14	9	Viva Jagodno III	3	0,9
			Nova Królikarnia 4b1	1	4,8
<b>Total</b>	<b>273</b>	<b>155,2</b>	<b>Total</b>	<b>448</b>	<b>248,3</b>

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 30.09.2023 roku.

Z 448 sprzedanych lokali znajdujących się w projektach w trakcie realizacji, **22 lokale** o łącznej wartości **16,8 mln PLN** to lokale, których **ukończenie jest planowane w trakcie 2023 roku**.







  
**RONSON**  
DEVELOPMENT

**DZIĘKUJEMY**

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

