



Prezentacja Podsumowująca Wyniki Finansowe 2023

14 marca 2024

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:

7 Projektów w trakcie realizacji

oraz

5 Ukończonych projektów w sprzedaży

(na dzień 31 grudnia 2023 oferta Grupy Ronson obejmowała 385 lokali)

17 Kolejnych inwestycji mieszkaniowych

w przygotowaniu obejmujących około 4 802 lokali

6 Projektów PRS (najem instytucjonalny)

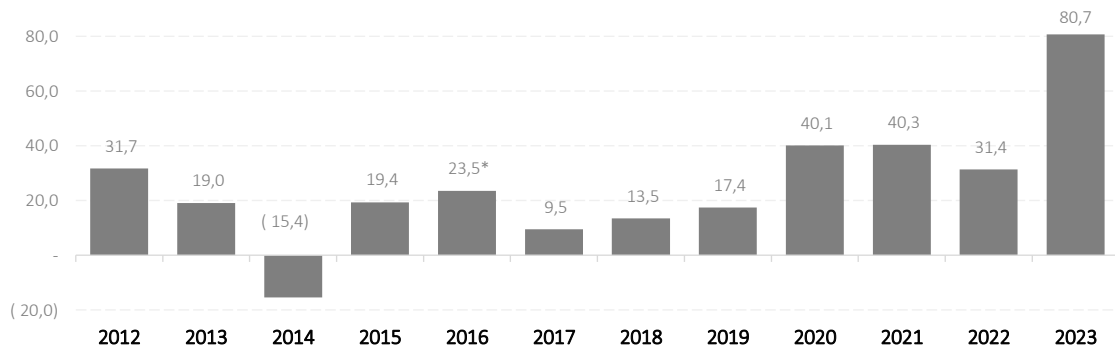
w przygotowaniu około 1 433 lokali

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

PODSTAWOWE DANE FINANSOWE I OPERACYJNE

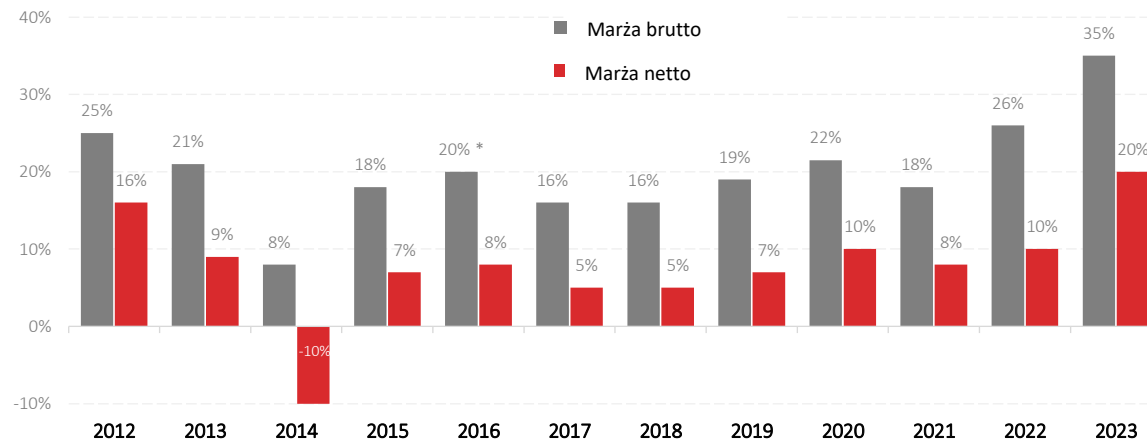
(ŹRÓDŁO: SPRAWOZDANIA FINANSOWE SPÓŁKI)

WYNIK NETTO (MLN PLN)



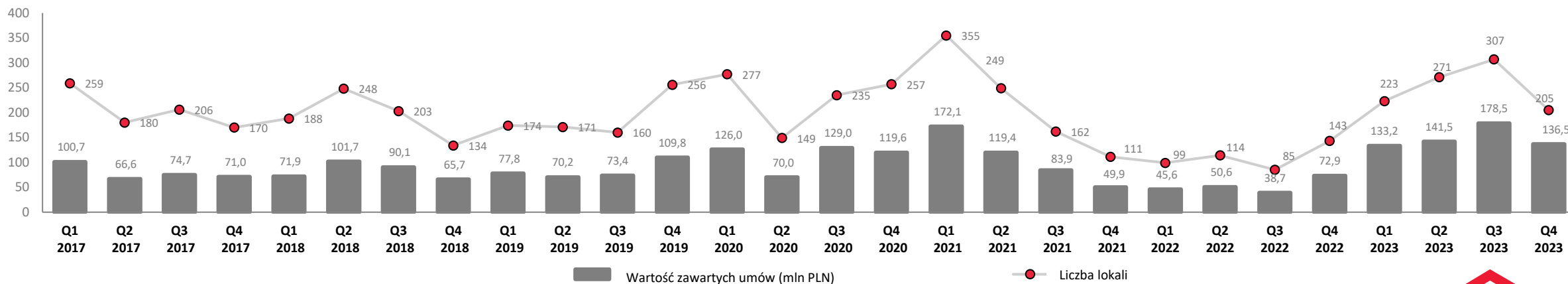
* Z wyłączeniem jednorazowego zdarzenia sprzedaży Novej Królikarni (zysk netto 41 mln zł)

MARŻE (%)



* Z wyłączeniem jednorazowego zdarzenia sprzedaży Novej Królikarni

1006 LOKALI SPRZEDANYCH W 2023





ZWIĘZŁE PODSUMOWANIE OSIĄGNIĘĆ SPÓŁKI W 2023

PODSUMOWANIE DOKONAŃ SPÓŁKI W 2023

		FY 2023	FY 2022
Sprzedaż	↑	1006 lokali (589,7 mln PLN)	441 lokale (207,8 mln PLN)
Przekazania*	↑	796 lokali (395,9 mln PLN)	745 lokali (317,1 mln PLN)
Projekty rozpoczęte	↓	11 lokali	1 020 lokali
Projekty ukończone	↑	995 lokali	471 lokali
Zysk netto	↑	80,7 mln PLN	31,4 mln PLN
Dług netto/kap. własne**	↓	10,6%	53,0%

* Uwzględniając przekazanie 2 lokali (PLN 1,5 m) w 2023 oraz przekazanie 25 lokali (PLN 16,9 m) na koniec roku 2022 w projekcie Wilanów Tulip (udział Spółki wynosi 50%)

** bez uwzględnienia środków pieniężnych na rachunkach powierniczych

PODSUMOWANIE DOKONAŃ SPÓŁKI W 2023

- Sprzedaż 1006 lokali:

Ursus Centralny - 328 lokali	Osiedle Vola – 67 lokali	Nowa Północ – 68 lokali	Nova Królikarnia 4b1 – 3 lokale
Miasto Moje – 261 lokali	Między Drzewami – 83 lokale	Eko Falenty – 23 lokale	Wilanów Tulip – 1 lokal
Viva Jagodno – 100 lokali	Nowe Warzymice – 51 lokali	Grunwaldzka – 18 lokali	Pozostałe projekty – 3 lokale

- Przekazanie 796 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 7 projektów

- Ursus Centralny IV (2B) – 206 lokali o łącznej powierzchni 11 758 m²
- Ursus Centralny IV (2C) – 223 lokale o łącznej powierzchni 11 124 m²
- Miasto Moje VI – 227 lokali o łącznej powierzchni 11 722 m²
- Nowe Warzymice IV – 75 lokali o łącznej powierzchni 3 818 m²
- Viva Jagodno 2b – 152 lokale o łącznej powierzchni 8 876 m²
- Grunwaldzka – 70 lokali o łącznej powierzchni 3 351 m²
- Eko Falenty I – 42 lokale o łącznej powierzchni 4 304 m²



PODSUMOWANIE DOKONAŃ SPÓŁKI W 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
 - **Zielono Mi** - pozwolenie na budowę otrzymane 18 października 2023
- **Pozwolenie na użytkowanie**
 - **Miasto Moje VI** – pozwolenie na użytkowanie otrzymane 7 lutego 2023
 - **Ursus Centralny 2B** – pozwolenie na użytkowanie otrzymane 30 marca 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
 - **Eko Falenty** - pozwolenie na użytkowanie otrzymane 16 października 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 2023

Zakup gruntów:

Umowy końcowe podpisane do 31 grudnia 2023

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy (mln PLN)	Płatność netto do dnia 31 grudnia 2023 (mln PLN)	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m2)
Warszawa, Dobosza	końcowa	10 sierpień 2022 2 marca 2023	7,1	7,1	67	3 700
Warszawa, Marynin	końcowa	17 października 2023	16,0	16,0	113	4 491
Warszawa, Biograficzna ⁽¹⁾	końcowa	29 listopada 2023	11,0	11,0	242	4 851
Razem			34,1	34,1	422	13 042

(1) Grunt przeznaczony pod działalność PRS

Umowy wstępne podpisane do 31 grudnia 2023

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy (mln PLN)	Płatność netto do dnia 31 grudnia 2023 (mln PLN)	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m2)
Warszawa, Białoleka ⁽¹⁾	wstępna	23 listopada 2020	1,5	1,5	n/a	n/a
Warszawa, Ursus	wstępna	17 stycznia 2022	140,0	16,1	1 860	85 000
Razem			141,5	17,6	1 860	85 000

(1) Pozostała działka do kupienia w projekcie Epopei

PODSUMOWANIE DOKONAŃ SPÓŁKI W 2023

Emisja obligacji

W dniu 3 lipca 2023 r. Spółka wyemitowała 60 000 zabezpieczonych obligacji serii X o łącznej wartości 60 mln zł. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1 000 zł 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 są płatne półrocznie, w styczniu i lipcu, do dnia wykupu.

W dniu 2 października 2023 r. Spółka spłaciła pierwszą ratę w wysokości 40 mln PLN wyemitowanych obligacji serii V o łącznej wartości nominalnej 100 mln PLN. Po tej spłacie liczba niewykupionych obligacji serii V wynosi 60 mln zł.

Zatwierdzenie prospektu podstawowego Emisji Obligacji

W dniu 25 lipca 2023 r. Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła podstawowy prospekt emisyjny Publicznego Programu Emisji Obligacji Spółki sporządzony w związku z publiczną ofertą obligacji na okaziciela o łącznej wartości nominalnej nieprzekraczającej 175 000 000 zł (słownie: sto siedemdziesiąt pięć milionów złotych).

PODSUMOWANIE DOKONAŃ SPÓŁKI W 2023

DOKONANIA SPÓŁKI (PO 31 GRUDNIA 2023)

- Ustanowienie zastawu na udziałach Spółki**

W celu zabezpieczenia roszczeń z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych przez akcjonariusza Spółki, Luzon Ronson N.V. (dawniej pod nazwą I.T.R. Dori B.V.), w dniu 17 stycznia 2024 r. Luzon Ronson N.V., Luzon Ronson Properties Ltd. oraz Spółka zawarły umowy ustanowienia zastawu rejestrowego na rzecz Zastawnika na wszystkich posiadanych przez nich akcjach w kapitale zakładowym Spółki.

- Emisja obligacji**

W dniu 19 stycznia 2024 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie emisji obligacji serii P2023A objętych prospektem emisyjnym podstawowym zatwierdzonym przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 25 lipca 2023 roku. Subskrypcja obligacji rozpoczęła się w dniu 24 stycznia 2024 roku i zakończyła w dniu 7 lutego 2024 roku. Obligacje zostały zaoferowane w drodze oferty publicznej, w której zaoferowano do 60.000 niezabezpieczonych obligacji o wartości nominalnej 1.000 PLN każda. Obligacje były oferowane po stałej cenie emisyjnej równej wartości nominalnej wynoszącej 1.000 PLN. Oprocentowanie Obligacji jest zmienne i będzie ustalane w oparciu o sześciomiesięczną stawkę WIBOR (WIBOR 6M) powiększoną o stałą marżę w wysokości 3,85%. Z zastrzeżeniem możliwości wcześniejszego wykupu, termin wykupu Obligacji został ustalony na dzień 15 sierpnia 2027 roku.

- Kredyty bankowe**

W dniu 11 stycznia 2023 r. podpisano umowy finansowania projektów Ursus Centralny 2E i Miasto Moje VII, odpowiednio na łączną kwotę 121 400 tys. zł i 77 900 tys. zł. 11 stycznia 2024 r. to data, w której dopełniono wszystkich formalności związanych z finansowaniem, tj. do tego dnia podpisano zarówno umowy kredytowe, jak i umowy zabezpieczeń.

- Pozwolenie na użytkowanie**

Nazwa projektu	Lokalizacja	Data pozwolenia na budowę	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Nowa Północ II-III	Szczecin	1 luty 2024	340	16 632
Razem			340	16 632

- Umowy o generalne wykonawstwo**

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Generalny wykonawca	Data umowy	Wartość netto kontraktu (mln PLN)	Postanowienia dodatkowe
Viva Jagodno III	Wrocław	58	Przedsiębiorstwo Budowlane ARKOP Sp. z o. o Sp. k.	12 styczeń 2024	20,6	Brak
Zielono Mi I	Warszawa	92	Hochtief Sp. z o.o.	15 styczeń 2024	32,5	Brak
Nowe Warzymice V.1	Szczecin	12	KMJ Deweloper Sp. z o. o.	14 luty 2024	4,8	Brak
Razem		162			57,9	

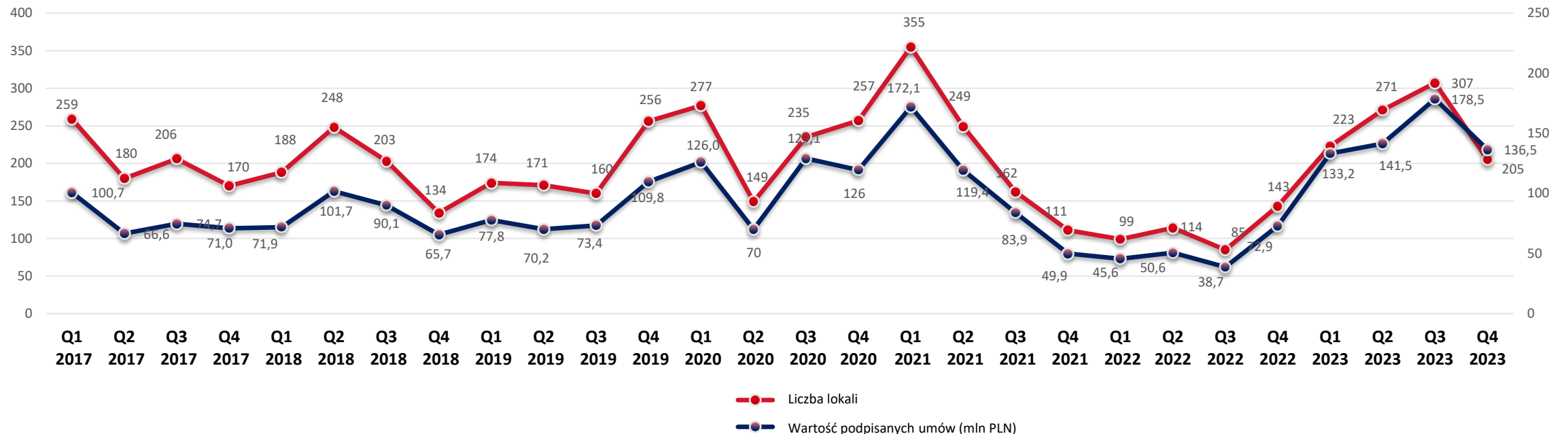


ZWIĘZŁE PODSUMOWANIE SPRZEDAŻY I PROJEKTÓW 2023

PODSUMOWANIE DOKONAŃ SPÓŁKI W OKRESIE ZAKOŃCZONYM 31 GRUDNIA 2023 KWARTALNA I ROCZNA SPRZEDAŻ

1006 LOKALI SPRZEDANYCH W 2023

- Łączna liczba lokali sprzedanych w 2023 wyniosła **1006**, w porównaniu do **441** lokali sprzedanych w 2022.
- Najlepiej sprzedającymi się projektami były: **Ursus Centralny** (328 lokali), **Miasto Moje** (261 lokali) and **Osiedle Vola** (67 lokali) w Warszawie, **Viva Jagodno** we Wrocławiu (100 lokali) i **Grunwald Między Drzewami** w Poznaniu (83 lokale).
- Średnia cena mieszkania sprzedanego w trakcie 2023 wyniosła **586,2 tys. PLN**, była ona wyższa od średniej ceny mieszkań sprzedanych w 2022 (471 tys. PLN). Wzrost średniej ceny wynikał zasadniczo ze zmiany trendu rynkowego i wysokiego popytu.

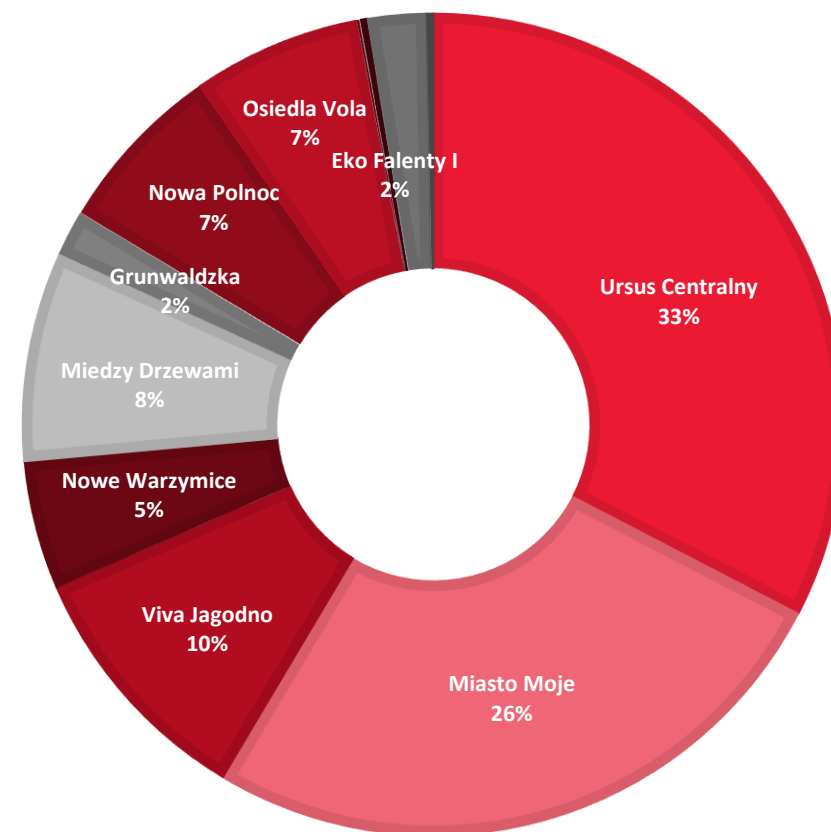


PODSUMOWANIE DOKONAŃ SPÓŁKI W OKRESIE ZAKOŃCZONYM 31 GRUDNIA 2023 KWARTALNA I ROCZNA SPRZEDAŻ

1006 LOKALI SPRZEDANYCH W 2023

Zakończone projekty	Data zakończenia	1Q 2023	2Q 2023	3Q 2023	4Q 2023	2023
Ursus Centralny V (2c)	Q3 2023	22	11	80	25	138
Miasto Moje VI	Q1 2023	26	49	18	3	96
Viva Jagodno IIb	Q2 2023	46	22	9	3	80
Ursus Centralny IV (2b)	Q1 2023	40	11	-	-	51
Nowe Warzymice IV	Q2 2023	11	24	8	-	43
Grunwaldzka	Q2 2023	3	3	6	6	18
Viva Jagodno IIa	Q4 2022	2	-	8	-1	9
Miasto Moje V	Q3 2022	10	-	-1	1	10
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 (JV – 50%)	Q3 2021	1	-	-	-	1
Viva Jagodno I	Q3 2021	-	1	-	-	1
Eko Falenty I	Q4 2023	1	5	12	5	23
Pozostałe	przed 2021	1	-	-	2	3
Zakończone projekty łącznie		167	127	143	44	481
Projekty w realizacji		1Q 2023	2Q 2023	3Q 2023	4Q 2023	2023
Ursus Centralny VI (2e)		-	45	54	40	139
Miasto Moje VII		-	48	49	58	155
Osiedle Vola (Stuzienna)		30	15	16	6	67
Między Drzewami		17	31	12	23	83
Nowa Północ Ia		8	7	31	22	68
Nova Królikarnia 4b1		1	-	-	2	3
Viva Jagodno III		-	-	-	10	10
Projekty w realizacji łącznie		56	146	162	161	525
łącznie sprzedaż		223	273	305	205	1006

SPRZEDAŻ 2023



PROJEKTY W REALIZACJI (1/2)

926 LOKALI W BUDOWIE O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 49 442 M², Z CZEGO 641 LOKALI W WARSZAWIE



**URSUS
CENTRALNY V
(IIE)**



**NOVA
KRÓLIKARNIA 4B1**



**OSIEDLE
VOLA**



**MIASTO
MOJE VII**

**Nazwa
Projektu**

Lokalizacja

Rozpoczęcie

Zakończenie

Powierzchnia

Lokale

Warszawa,
Ursus

Q1 2023

Q4 2024

16 127 m²

291

Warszawa,
Mokotów

Q1 2023

Q2 2025

2 566 m²

11

Warszawa,
Wola

Q2 2022

Q1 2024

4 851 m²

84

Warszawa,
Białołęka

Q1 2023

Q4 2024

11 725 m²

255

PROJEKTY W REALIZACJI (2/2)

926 LOKALI W BUDOWIE O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 49 442 M², Z CZEGO 285 LOKALI W POZNANIU, SZCZECINIE I WROCŁAWIU



Nazwa Projektu	MIĘDZY DRZEWAMI	NOWA PÓŁNOC IA	VIVA JAGODNO III
Lokalizacja	Poznań	Szczecin	Wrocław
Rozpoczęcie	Q4 2022	Q3 2022	Q3 2023*
Zakończenie	Q3 2024	Q1 2024	Q2 2025*
Powierzchnia	5 803 m ²	5 230 m ²	3 140 m ²
Lokale	117	110	58

*Projekt, w których rozpoczęto sprzedaż, ale nie rozpoczęto budowy na dzień 31.12.2023 r.

PROJEKTY W REALIZACJI

PROJEKTY W REALIZACJI, KTÓRE MOGĄ MIEĆ WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE W LATACH 2024-2025

	Nazwa Projektu	Lokalizacja	Rozpoczęcie	Zakończenie	Powierzchnia [m2]	Sprzedane Lokale	Lokale na sprzedaż	Lokale łącznie
Oczekiwane zakończenie w 2024								
1	Osiedle Vola	Warszawa	Q2 2022	Q1 2024	4 851	82	2	84
2	Nowa Północ Ia	Szczecin	Q3 2022	Q1 2024	5 230	82	28	110
3	Między Drzewami	Poznań	Q2 2022	Q3 2024	5 803	107	10	117
4	Miasto Moje VII	Warszawa	Q2 2022	Q4 2024	11 725	157	98	255
5	Ursus Centralny IIe	Warszawa	Q2 2022	Q4 2024	16 127	144	147	291
Razem 2024					43 736	572	285	857
Oczekiwane zakończenie w 2025								
6	Viva Jagodno III	Wrocław	Q1 2024	Q3 2025	3 140	13	45	58
7	Nova Królikarnia 4b1	Warszawa	Q1 2023	Q2 2025	2 566	3	8	11
Razem 2025					5 706	16	53	69
Razem					49 442	588	338	926

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

LOKALE W OFERCIE (ŁĄCZNIE 385 LOKALI)

W trakcie 2023 Spółka rozpoczęła sprzedaż:

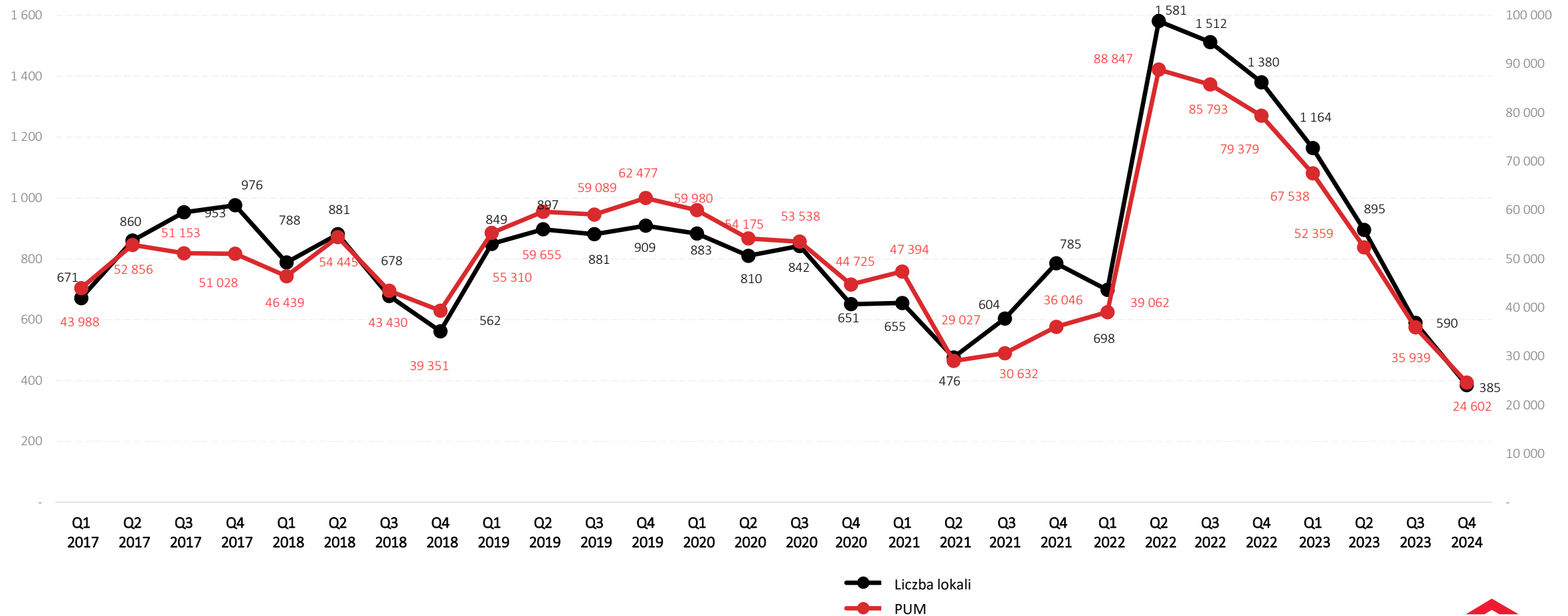
- **11 lokali** w projekcie **Nova Królikarnia 4b1**

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

Zakończone projekty		Projekty w trakcie realizacji	
Eko Falenty I	15	Ursus Centralny IIc	147
Ursus Centralny IIc	11	Miasto Moje VII	98
Viva Jagodno IIb	8	Viva Jagodno III	45
Miasto Moje VI	4	Nowa Północ Ia	28
Nowe Warzymice IV	1	Między Drzewami	10
Other (old) projects	8	Nova Królikarnia 4b1	8
		Osiedle Vola	2
Razem	47	Razem	338

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

LOKALE W OFERCIE (ŁĄCZNIE 385 LOKALI)



UKOŃCZONE PROJEKTY POZOSTAJĄCE W OFERCIE SPRZEDAŻY

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023, OFERTA SPÓŁKI OBEJMOWAŁA 47 GOTOWYCH LOKALI O POW. 4 151 M2 W 10 PROJEKTACH



MIASTO MOJE VI

- 4 lokale w ofercie
- Łącznie: 227 lokali
- Lokalizacja: Warszawa, ul. Marywilaska



EKO FALENTY I

- 15 lokali w ofercie
- Łącznie: 42 lokale
- Lokalizacja: Warszawa, Falenty, ul. Urokliwa



URSUS CENTRALNY IV (IIB- IIC)

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



NOWE WARZYMICE I, IV

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



VIVA JAGODNO IIA-IIB

- 12 lokali w ofercie
- Razem: 228 lokali
- Lokalizacja: Wrocław, ul. Buforowa

Ponadto oferta Spółki zawiera 3 ukończone lokale w następujących projektach:
Sakura (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: **23* (55 etapów)**
 **Gemini I-II; Tamka; Moko I-III; Verdis I-IV; Sakura I-IV; Espresso I-IV; NK – 11 etapów; City Link I, II, IV; MM I-VI; Ursus I-IV; WT, Eko Falenty I oraz 11 innych*
- Inwestycje:
 - w realizacji: **4** (*Ursus 2e; MMVII; Osiedle Vola; NK4b1*)
 - bank ziemi: **10 działek** (*Ursus 2d; NK – 4 nowe etapy; Falenty II-III; Zielono Mi I-III; Epopei I-III; Stojowskiego; Dudka; Marynin I-III; Ken; Dobosza*)

BIURA NA WYNAJEM

Warszawa, ul. Gwiaździsta – **1 318 m²** (90% powierzchni wynajęte)

PROJEKTY PRS

Warszawa – **51 229 m²** w 6 projektach w trakcie realizacji z łączną liczbą **1 433** lokali

Bank ziemi:	Lokale:	PUM (m ²)
Warszawa	4 135	206 053
Poznań	505	32 514
Szczecin	1 081	59 419
Suma	5 721	297 986

MIESZKANIA RONSON NA WYNAJEM

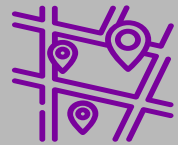
LivingGO



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

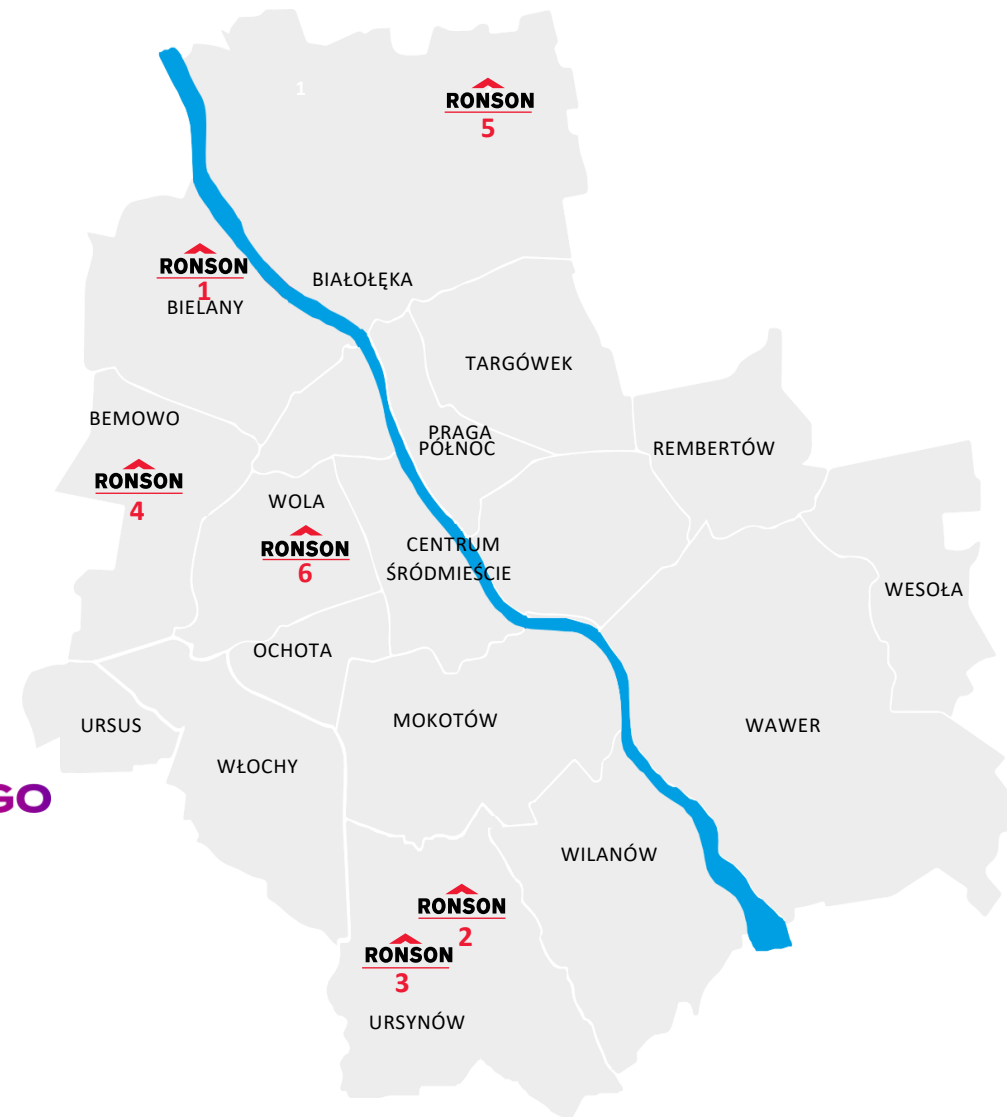
RONSON Leasing

łącznie 1 433 lokale w banku ziemi
posiadanym przez Grupę (51 229 m²)

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

1. Biograficzna (242 lokale)
2. Poleczki (85 lokali)
3. Galopu (100 lokali)
4. Auchan (101 lokali)
5. Dudka (514 lokali)*
6. Wolska (391 lokali)

*potencjalny PRS zgodnie z wstępną koncepcją




RONSON BANK ZIEMI

	Nazwa Projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	PUM (m ²)
1	Ursus Centralny VI (IId)	Warszawa	361	19 099
2	Nova Królikarnia 4a, 3d, 4b2, 4c	Warszawa	43	8 700
3	Nowe Warzymice V.1 - VIII	Szczecin	251	17 759
4	Eko Falenty II.1 - III	Warszawa	228	20 895
5	Nowa Północ Ib - III	Szczecin	439	22 135
6	Miasto Moje VIII	Warszawa	147	7 680
Razem - pozostałe etapy projektów w budowie/w sprzedaży			1 469	26%
7	Chilli V - IX	Poznań	172	14 617
Razem - pozostałe etapy projektów zrealizowanych			172	3%
8	Zielono Mi I - III	Warszawa	278	15 712
9	Babimojska I - III	Poznań	285	13 820
10	Newton (Skyline)	Poznań	48	4 078
11	Epopei I - III	Warszawa	305	17 078
12	Marynin I - III	Warszawa	487	23 213
13	Vivaldi I.1 - II	Szczecin	391	19 524
14	Stojowskiego I - II	Warszawa	234	11 355
15	Dudka*	Warszawa	972	43 122
16	Ken Orange	Warszawa	94	5 700
17	Dobosza	Warszawa	67	3 700
Razem - pozostałe projekty, w przygotowaniu			3 161	55%
18	Biograficzna	Warszawa	242	4 711
19	Poleczki	Warszawa	85	3 500
20	Galopu	Warszawa	100	3 919
21	Auchan	Warszawa	101	4 000
22	Wolska	Warszawa	391	13 670
Razem - projekty PRS			919	16%
Razem na dzień 31.12.2023			5 721	100%

* Część projektu obejmująca 514 lokali o łącznej powierzchni około 21 429 m² jest potencjalnie planowana do przeznaczenia na działalność PRS w przyszłości.

PROJEKTY PLANOWANE DO ROZPOCZĘCIA W TRAKCIE 2024

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	PUM (m2)
Ursus Centralny IId	Warszawa	361	19 099
Miasto Moje VIII	Warszawa	147	7 687
Epopei I	Warszawa	145	6 822
Zielono Mi I	Warszawa	92	5 702
Zielono Mi II	Warszawa	106	5 210
Falenty II.1	Warszawa	55	4 530
Marynin I	Warszawa	113	4 491
Nowa Północ 1B	Szczecin	89	4 174
Newton Skyline	Poznań	48	4 096
Babimojska I	Poznań	80	3 875
Nowe Warzymice V.2	Szczecin	28	2 235
Nova Królikarnia 3d	Warszawa	15	2 191
Nova Królikarnia 4a	Warszawa	5	1 213
Nowe Warzymice V.1	Szczecin	12	924
Razem		1 296	72 249



PODSUMOWANIE WYNIKÓW FINANSOWYCH

ZA OKRES ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2023

WYNIKI FINANSOWE

WYNIKI FINANSOWE W UJĘCIU R/R ZA OKRES ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2023

	2023 mln PLN	2022 mln PLN	Zmiana r/r	Zmiana r/r
Przychody z projektów mieszkaniowych i usług	395,5	300,3	32%	95,2
Przychody łącznie	395,5	300,3	32%	95,2
Koszty projektów mieszkaniowych	(256,1)	(220,8)	16%	(35,3)
Zysk brutto	139,4	79,4	75%	60,0
Zmiana wartości nieruchomości inwestycyjnych	8,3	0,3	2637%	8,0
Koszty sprzedaży i marketingu	(5,7)	(4,6)	24%	(1,1)
Koszty ogólnego zarządu	(28,0)	(25,5)	10%	(2,5)
Udział w zysku/ (stracie) w ramach joint ventures	(0,7)	1,3	-159%	(2,0)
Pozostałe przychody/ (koszty) operacyjne netto	(7,0)	(2,5)	183%	(4,6)
Zysk z działalności operacyjnej	106,2	48,5	119%	57,8
Wynik operacji finansowych netto	(3,2)	(0,8)	312%	(2,4)
Zysk/ (strata) przed opodatkowaniem	103,0	47,7	116%	55,3
Podatek dochodowy	(22,3)	(16,3)	37%	(6,0)
Zysk netto	80,7	31,4	157%	49,4
Zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	80,7	31,4	157%	49,4
Marża brutto	35,2%	26,5%	33%	9%
Marża netto	20,4%	10,4%	95%	10%

Przychody z lokali mieszkalnych i usług wzrosły o 95,2 mln złotych (32%) z 300,3 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku do 395,5 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2023 roku, co wynika przede wszystkim z przekazania klientom większej liczby lokali - 794 lokali charakteryzujących się wyższą średnią jednostkową ceną sprzedaży (498 tysięcy złotych za lokal) w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku w porównaniu do 720 lokali wydanych w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku (w odniesieniu do projektów w 100% posiadanych przez Spółkę) o średniej cenie jednostkowej w wysokości 417 tysięcy złotych za lokal.

Koszt własny lokali wzrósł o 35,3 mln (16%) z 220,8 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku do 256,1 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2023 roku. Wzrost wynika z większej ilości przekazanych lokali z 720 lokali w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku do 794 lokali dostarczonych do klientów w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. oraz różnicowania projektów dostarczonych klientom o różnej rentowności.

Zysk brutto wzrósł o 75%, tj. 60 mln PLN. Wzrost ten wynika z większej liczby lokali przekazanych w 2023 r. i wyższej średniej marży brutto. Główny wpływ na zysk brutto w 2023 r. miały Ursus Centralny IIb, Miasto Moje VI i Viva Jagodno IIb (odpowiednio 40,6 mln zł, 35,8 mln zł i 24,4 mln zł zysku brutto). W okresie I-IV kw. 2022 r. projektami, które istotnie wpłynęły na rentowność Grupy były Ursus Centralny IIa, Miasto Moje V i Ursus Centralny Ib (odpowiednio 19,8 mln zł, 19,3 mln zł i 12,7 mln zł zysku brutto).

Marża brutto ze sprzedaży lokali mieszkalnych w 2023 r. wyniosła 35,2% i wzrosła w porównaniu do 26,5% w roku zakończonym 31 grudnia 2022 r. W 2023 r. projektami, które znacząco wpłynęły na rentowność Grupy były Ursus Centralny IIb, Miasto Moje VI i Viva Jagodno IIb (przyczyniły się odpowiednio do marży brutto na poziomie 36,4%, 35,7% i 39,8%). W 2022 r. projektami istotnie wpływającymi na marżę brutto były Ursus Centralny IIa, Miasto Moje V i Ursus Centralny Ib (odpowiednio 24,2%, 32,4% i 26,9%).

Koszty sprzedaży i marketingu wzrosły o 1,1 mln PLN (24%) z 4,6 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2022 r. do 5,7 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r., odzwierciedlając wyższe zainwestowane zasoby marketingowe w prowadzone przez spółkę projekty w celu osiągnięcia wyższej sprzedaży. W rezultacie liczba sprzedanych lokali w okresie sprawozdawczym wzrosła o 128% (1006 lokali sprzedanych w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. w porównaniu do 441 lokali sprzedanych w roku zakończonym 31 grudnia 2022 r.).

Przychody i koszty finansowe - W 2023 roku Grupa odnotowała koszty netto z tytułu operacji finansowych w wysokości 3,2 mln PLN w porównaniu do kosztów netto w wysokości 0,8 mln PLN w analogicznym okresie 2022 roku. Zmiana ta wynika głównie ze wzrostu nie skapitalizowanych kosztów finansowych, głównie kosztów finansowych związanych z obligacjami w łącznej kwocie 5,6 mln zł, który został częściowo skompensowany wzrostem zysku netto z wyceny do wartości godziwej wygenerowanego instrumentu finansowego oraz zyskiem z tytułu różnic kursowych w łącznej kwocie 6,4 mln zł, w porównaniu do 4,1 mln zł przychodów z tego tytułu w analogicznym okresie 2022 roku.

PRZYCHODY I MARŻA BRUTTO ZA OKRES ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2023

PRZEKAZANIA LOKALI / PRZYCHODY / MARŻA BRUTTO

Projekt	Lokalizacja	1Q2023		2Q2023		3Q2023		4Q2023		Przychody		Marża brutto/ Zysk		Udział		Średnia cena lokalu w tys
		Lokale	mln PLN	Lokale	mln PLN	Lokale	mln PLN	Lokale	mln PLN	Lokale	mln PLN	%	mln PLN	W przychodach	W zysku brutto	
Ursus Centralny IIb	Warszawa	0	0,0	115	60,2	83	47,2	6	3,9	204	111,3	36,4%	40,6	28%	29%	545,7
Miasto Moje VI	Warszawa	23	10,3	126	52,7	45	25,9	19	11,3	213	100,2	35,7%	35,8	25%	26%	470,5
Viva Jagodno IIb	Wrocław	0	0,0	45	18,1	74	32,7	18	10,5	137	61,4	39,8%	24,4	15%	18%	448,1
Grunwaldzka	Poznań	0	0,0	12	4,7	49	21,6	4	2,5	65	28,8	19,9%	5,7	7%	4%	443,0
Nowe Warzymice IV	Szczecin	0	0,0	34	13,0	20	8,6	14	7,3	68	28,8	29,4%	8,5	7%	6%	424,2
Miasto Moje V	Warszawa	13	7,4	1	0,7	0	0,0	0	0,1	14	8,2	22,5%	1,8	2%	1%	582,6
Viva Jagodno IIa	Wrocław	3	0,0	2	0,0	3	5,0	2	1,3	10	6,3	27,4%	1,7	2%	1%	625,1
Ursus Centralny IIc	Warszawa	0	0,0	0	0,0	6	3,0	61	34,4	67	37,4	45,2%	16,9	9%	12%	558,6
Nowe Warzymice III	Szczecin	1	0,0	2	0,0	0	1,7	2	1,0	5	2,7	30,9%	0,8	1%	1%	544,9
Pozostałe		2	2,0	4	2,3	2	1,9	3	4,2	11	10,4	29,7%	3,2	3%	2%	943,4
Razem wyłączając JV		42	19,7	341	151,7	282	147,5	129	76,6	794	395,5	35%	139,4	100%	101%	498,1
Odpis aktualizujący															0%	
Wynik		42	20	341	151,7	282	147,5	129	76,6	794	395,5	35,2%	139,4	100%	101%	498,1
Wilanów Tulip	Warszawa	2	1,5	0	0,0	0	0,0			2	1,5	n/a	-1,6	0%	-1%	736,6
Razem z uwzględnieniem JV		44	21,1	341	151,7	282	147,5	129	76,6	796	397,0	34,7%	137,8	100%	100%	498,7

* Pozostałe przychody:

- Przychody z wynajmu
- Sprzedaż starych jednostek

BILANS

DANE BILANSOWE (MLN PLN)

- Zapasy** - Wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę na dzień 31 grudnia 2023 roku wyniosła 814,1 mln złotych w porównaniu do 768,3 mln złotych na dzień 31 grudnia 2022 roku. Wzrost wynika przede wszystkim z zakupów gruntów w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku na łączną kwotę 16,9 mln zł, przeniesienia z gruntów przeznaczonych pod zabudowę 7,4 mln złotych oraz inwestycji w bezpośrednie koszty budowy poniesionych nakładów na bezpośrednie koszty budowy i skapitalizowane koszty finansowe na łączną kwotę 259,7 mln zł oraz zwiększenia praw do użytkowania wieczystego w kwocie 19,6 mln zł w związku z dokonaniem nowej wyceny gruntów posiadanych przez Grupę, która jest częściowo kompensowana rozpoznanymi kosztami sprzedaży w łącznej kwocie 251,3 mln zł.
- Środki pieniężne i ich ekwiwalenty** - Wzrost związany jest bezpośrednio z wysoką sprzedażą, z której uzyskano pieniądze klientów, kwota sprzedaży wzrosła o 128% w 2023 r. w porównaniu do 2022 r.
- Kredyty i pożyczki** - Wzrost kredytów i pożyczek wynika przede wszystkim z emisji obligacji serii X w łącznej kwocie 60,0 mln zł, skompensowanej spłatą obligacji serii V, zabezpieczonych kredytów bankowych w kwocie 8,8 mln zł (głównie kredyt dla Grunwald Między Drzewami z saldem 6,3 mln zł).
- Otrzymane zaliczki** - Saldo otrzymanych zaliczek wynosi 234,2 mln PLN na dzień 31 grudnia 2023 roku w porównaniu do 139,9 mln PLN na dzień 31 grudnia 2022 roku. Wzrost ten wynika z zaliczek otrzymanych w 2023 r. w łącznej kwocie 485,5 mln PLN, które zostały skompensowane przychodami rozpoznanymi ze sprzedaży lokali mieszkalnych w łącznej kwocie 394,5 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r.
- Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy / Zobowiązania wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu** - W związku z podpisaniem ugody SAFE z Grupą Luzon i przeklasyfikowaniem umowy SAFE do Zobowiązań wobec akcjonariuszy, oprócz częściowej spłaty pożyczek od akcjonariuszy w kwocie 40 mln PLN w 2023 roku wraz z kosztem NPV, co zwiększyło wartość zobowiązania o około 4 mln PLN.

Stan na dzień	31.12.2023 mln PLN	31.12.2022 mln PLN	Zmiana mln PLN
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	814,2	768,3	45,9
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	203,9	51,2	152,7
Pozostałe aktywa	185,6	182,5	3,1
Aktywa Razem	1 203,6	1 002,1	201,5
Kredyty i pożyczki	234,1	219,7	14,5
Otrzymane zaliczki	234,2	139,9	94,3
Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	70,5	-70,5
Pozostałe zobowiązania	139,3	102,6	36,6
Zobowiązania z tytułu leasingu dotyczące wieczystego użytkowania gruntów	36,7	18,0	18,8
Zobowiązanie wyceniane metodą zamortyzowanego kosztu	25,6	-	25,6
Zobowiązania razem	669,9	550,7	119,2
Kapitał własny	533,7	451,4	82,3
Dług netto	56,4	239,3	-183,0
Dług netto / Kapitał własny	10,6%	53%	n.a.
Dług netto (uwzględniając gotówkę na rachunku MRP) / Kapitał Własny	8,2%	51%	n.a.
Dług netto / Aktywa razem	4,7%	23,9%	n.a.
Aktywa netto na akcję (PLN)	3,29	2,75	n.a.

WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA NETTO NA 31 GRUDNIA 2023

DŁUG NETTO/KAPITAŁ WŁASNY: 10,6%

DŁUG NETTO/KAPITAŁ WŁASNY: 8,2%(*)

*wyliczany zgodnie z warunkami emisji obligacji

PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE W OKRESIE ZAKOŃCZONYM 31 GRUDNIA 2023

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Dodatknie przepływy pieniężne netto Spółki z działalności operacyjnej za okres roku zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku wyniosły 193,1 mln złotych w porównaniu do ujemnych przepływów pieniężnych netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku w wysokości 111,8 mln złotych. Wzrost wysokości o 304,9 mln złotych jest w głównej mierze efektem:

- wzrostu wpływów pieniężnych netto o 243,3 mln PLN w związku ze wzrostem zaliczek otrzymanych od klientów w łącznej kwocie z 485,5 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. do 242,1 mln PLN otrzymanych w roku zakończonym 31 grudnia 2022 r.;
- spadku o 39,2 mln PLN kwot zapłaconych za zakup gruntów z łącznej kwoty 55,2 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2022 r. w porównaniu do 16 mln PLN zakupionych w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r.;
- zwrotu zaliczki zapłaconej za grunty w łącznej kwocie 2,1 mln PLN;
- wzrostu odsetek od depozytów o 2,1 mln PLN z 1,7 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2022 r. do 3,8 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r.

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

- wzrost o 7,8 mln PLN zapłaconych odsetek od obligacji z 16 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2022 r. do 23,9 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r.

Ujemne przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły 9,8 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku w porównaniu do ujemnych przepływów z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku w wysokości 7,8 mln złotych. Zmiana ta wynika przede wszystkim ze spadku kwoty dywidend otrzymanych z projektów JV o 1,7 mln PLN z 2,8 mln PLN otrzymanych w roku zakończonym 31 grudnia 2022 r. do 1,1 mln PLN otrzymanych w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r.

Ujemne przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 30,6 mln złotych w okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2023 roku w porównaniu do dodatnich przepływów netto z tej działalności finansowej w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku w wysokości 36 mln złotych. Spadek w wysokości 66,6 mln PLN wynika przede wszystkim z:

- wpływu netto z tytułu częściowej spłaty pożyczek od Akcjonariuszy w kwocie 40,0 mln PLN;
- wzrostu spłaty kredytów bankowych w wysokości 20,8 mln PLN z 83 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2022 r. do 104 mln PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r.
- spadku salda obligacji w wysokości 50 mln PLN w okresie roku zakończonym 31 grudnia 2022 r. w porównaniu do napływu netto w wysokości 19,1 mln PLN w okresie zakończonym 31 grudnia 2023 r.;
- spadku wpływów netto z tytułu umowy SAFE w wysokości 74,6 mln PLN, w roku zakończonym 31 grudnia 2022 r. spółka otrzymała kwotę 74,6 mln PLN w porównaniu do braku wpływów w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r.

	Za okres zakończony 31 Grudzień	
	2023	2022
	PLN (w tysiącach złotych)	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	193 124	(111 774)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(9 828)	(7 800)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(30 621)	35 999

ZAPASY I NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

STAN NA 31 GRUDNIA 2023

	Lokale	mln PLN
Wyroby gotowe	256	109,6
Projekty w realizacji	926	248,8
Bank ziemi*	4 802	419,8
Prawo do użytkowania wieczystego gruntów**	-	35,9
Razem zapasy	5 984	814,2
Nieruchomości inwestycyjne PRS	919	74,9
Nieruchomości inwestycyjne biura na wynajem	-	8,30
Razem nieruchomości inwestycyjne	919	83,2
	6 903	897,4

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

** Zastosowanie MSSF 16.

PROJEKTY ZAKOŃCZONE

Obejmują: **256 lokali**, 209 lokali zostały już sprzedane.

PROJEKTY W REALIZACJI (49 442 PUM)

7 projektów / etapów w budowie oraz/lub w sprzedaży – łącznie 926 lokali, z których 588 zostało już sprzedanych:

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

ATRAKCYJNY BANK ZIEMI (5 721 LOKALI; 297 986 PUM)

Według lokalizacji:

Warszawa	4 135 lokali;	206 053 PUM
Poznań	505 lokali;	32 514 PUM
Szczecin	1 081 lokali;	59 419 PUM

Według wartości księgowej na 1m² PUM:

Poniżej	1 000 PLN	121 709 PUM
Pomiedzy	1 000 - 2 000 PLN	113 875 PUM
Powyżej	2 000 PLN	58 701 PUM

WYROBY GOTOWE

PROJEKTY ZAKOŃCZONE, KTÓRE MOGĄ WPŁYNAĆ NA RACHUNEK WYNIKÓW W 2024

Nazwa projektu	Podpisane umowy		Liczba lokali na sprzedaż	Łączna liczba lokali
	(mln PLN)	Liczba lokali		
Ursus Centralny IIc	82,8	145	11	156
Eko Falenty I	20,7	27	15	42
Miasto Moje VI	8,2	10	4	14
Viva Jagodno IIb	5,3	7	8	15
Nowe Warzymice IV	2,0	6	1	7
Grunwaldzka	3,2	5	0	5
Pozostałe projekty	6,4	9	8	17
Razem	128,6	209	47	256

W roku obrotowym 2023 ukończono i sprzedano **209 lokali**, które nie zostały przekazane klientom, a 47 ukończonych lokali jest nadal dostępne do sprzedaży. Łączna wartość przedsprzedaży lokali wyniosła 128,6 mln zł. Oczekuje się, że większość z tych lokali zostanie przekazana klientom w okresie 1Q -2Q 2024.

ZADŁUŻENIE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023

	mln PLN
Obligacje	225,3
Kredyty bankowe	8,8
Zobowiązania wobec akcjonariuszy	25,6
Total	259,7

KREDYTY BANKOWE

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

- **Między Drzewami** w kwocie **6,4 mln złotych**
- **Osiedle Vola** w kwocie **730 tysięcy złotych**
- **Thame** w kwocie **1,7 mln złotych**

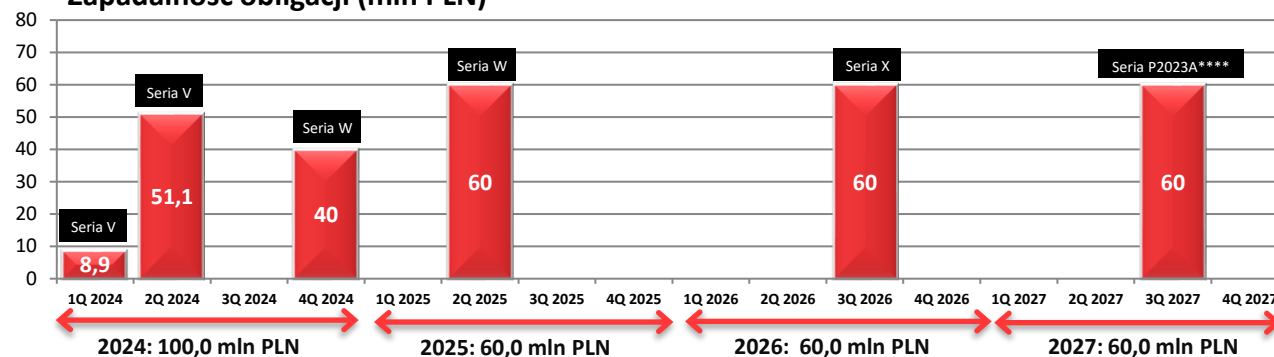
Na dzień 31 grudnia 2023 roku wszystkie bankowe linie kredytowe zostały zaprezentowane jako krótkoterminowe

ZOBOWIĄZANIA WOBEC AKCJONARIUSZY

Zobowiązania wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu w kwocie **25,6 mln PLN**

OBLIGACJE

Zapadalność obligacji (mln PLN)



Seria	Nr referencyjny Catalyst	Wartość nominalna (PLN)	Odsetki nominalne	Kupon	Data wydania	Termin zapadalności
V	RON 0424	60 000 000	WIBOR 6M + 4,30%	półroczne	2020-10-02	2024-04-02*
W	RON 0425	100 000 000	WIBOR 6M + 4,00%	półroczne	2021-04-15	2025-04-15**
X	RON 0726	60 000 000	WIBOR 6M + 4,20%	półroczne	2023-07-03	2026-07-03***
Razem		220 000 000				

* 60% obowiązkowej amortyzacji na koniec 7. okresu odsetkowego (w dniu 2 kwietnia 2024 r.)

** 40% obowiązkowej amortyzacji na koniec 7. okresu odsetkowego (w dniu 15 października 2024 r.)

*** obligacje zabezpieczone hipoteką ustanowioną na wybranych nieruchomościach grupy Ronson

**** seria P2023A została wyemitowana 15 lutego 2024 r., dlatego nie zaliczamy jej do końca 2023 r.

Koszty odsetkowe od obligacji są kapitalizowane w zapasach, zgodnie z wymogami MSR 23, jako pośrednie koszty finansowania zewnętrznego.

Kredyty obligacyjne na dzień 31 grudnia 2023 roku wyniosły **225,3 mln zł** (na dzień 31 grudnia 2022 roku: 203,4 mln zł). Na saldo zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji składają się: wartość nominalna obligacji w kwocie 220,0 mln zł, naliczone odsetki kwota 6,8 mln zł pomniejszona o jednorazowe koszty bezpośrednio związane z emisją obligacji, które są ujmowane według zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej (1,5 mln zł).

STAN ZADŁUŻENIA NA 31 GRUDNIA 2023

ZOBOWIĄZANIA DOTYCZĄCE OBLIGACJI

Wskaźnik długu netto/kap. własnych:

Seria V, W i X:

Dług netto	43,6
Kapitały własne	533,6

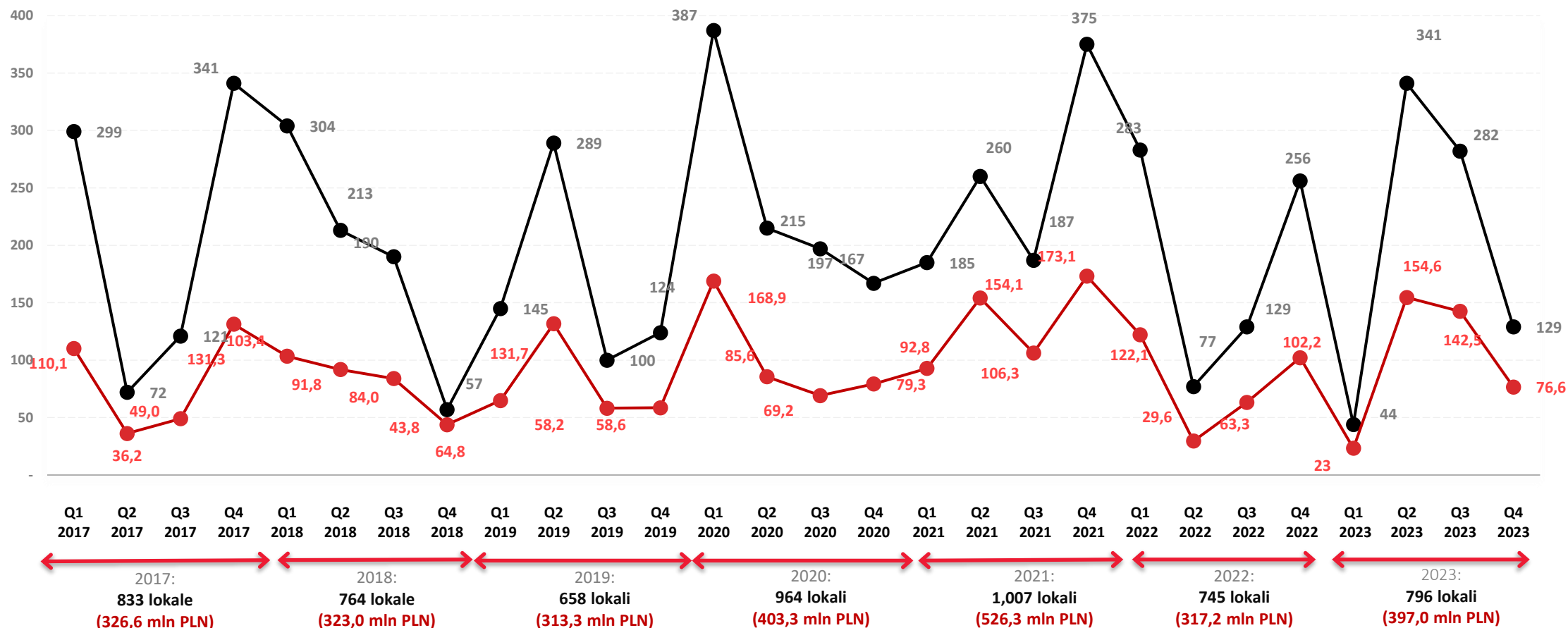
Wskaźnik długu netto/kap. własnych:	8,2%
-------------------------------------	------

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 2024 (1/2)

PRZYCHODY ROZPOZNANE W KWARTAŁACH (OGÓŁEM Z JV)



PERSPEKTYWY NA 2024 (2/2)

LOKALE SPRZEDANE NIEPRZEKAZANE (797 LOKALI O WARTOŚCI 463,6 MLN PLN)

Projekty zakończone	lokale	mln PLN	Projekty w trakcie realizacji	lokale	mln PLN
Ursus Centralny IIc	145	82,8	Ursus Centralny IIe	144	53,8
Eko Falenty I	27	20,7	Miasto Moje VII	157	68,9
Miasto Moje VI	10	8,2	Między Drzewami	107	87,3
Viva Jagodno IIb	7	5,3	Osiedle Vola	82	73,9
Nowe Warzymice IV	6	2,0	Nowa Północ Ia	82	30,5
Grunwaldzka	5	3,2	Viva Jagodno III	13	6,5
Pozostałe (stare) projekty	9	6	Nova Królikarnia 4b1	3	14,1
Razem	209	128,6	Razem	588	335,0

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 31.12.2023 roku.

Z 588 sprzedanych lokali znajdujących się w projektach w trakcie realizacji, **572 lokale** o łącznej wartości **314,4 mln PLN** to lokale, których **ukończenie jest planowane w trakcie 2024 roku**.






RONSON
DEVELOPMENT

DZIĘKUJEMY

ronson.pl

