© 2025 RONSON DEVELOPMENT

PREZENTACJA PODSUMOWUJĄCA WYNIKI FINANSOWE 1Q 2025

15 MAJA 2025

© 2025 RONSON DEVELOPMENT

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.

© 2025 RONSON DEVELOPMENT

ZARZĄD SPÓŁKI

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

BOAZ HAIM
PREZES ZARZĄDU

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

YARON SHAMA
DYREKTOR FINANSOWY

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.

KAROLINA BRONSZEWSKA
DYREKTOR DS. MARKETINGU I INNOWACJI

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.

ANDRZEJ GUTOWSKI
DYREKTOR SPRZEDAŻY

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

© 2025 RONSON DEVELOPMENT

PRZEGLĄD INFORMACJI O GRUPIE

© 2025 RONSON DEVELOPMENT

NAJWAŻNIEJSZE INFORMACJE O GRUPIE

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
- Akcjonariusz z doświadczeniem w branży deweloperskiej

ATRAKCYJNY BANK ZIEMI TO JEDEN Z GŁÓWNYCH ATUTÓW POTWIERDZAJĄCY DUŻY POTENCJAŁ ROZWOJU

DO AKTUALNYCH OPERACJI NALEŻĄ:

9

Projektów w trakcie realizacji (na dzień 31 marca 2025 oferta sprzedaży obejmuje 550 takich lokali)

8

Ukończone projekty oferowane do sprzedaży (na dzień 31 marca 2025 oferta obejmuje 37 takich lokali)

17

Kolejnych inwestycji mieszkaniowych.
W przygotowaniu około 3 651 lokali

5

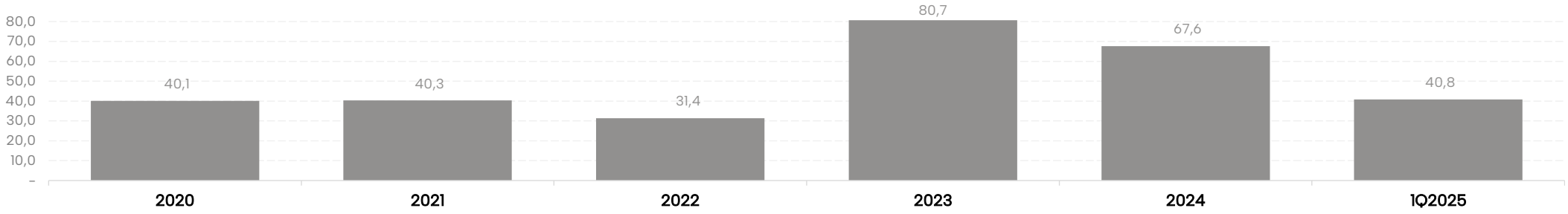
Projektów PRS (najem instytucjonalny)
W przygotowaniu około 1 034 lokale

© 2025 RONSON DEVELOPMENT

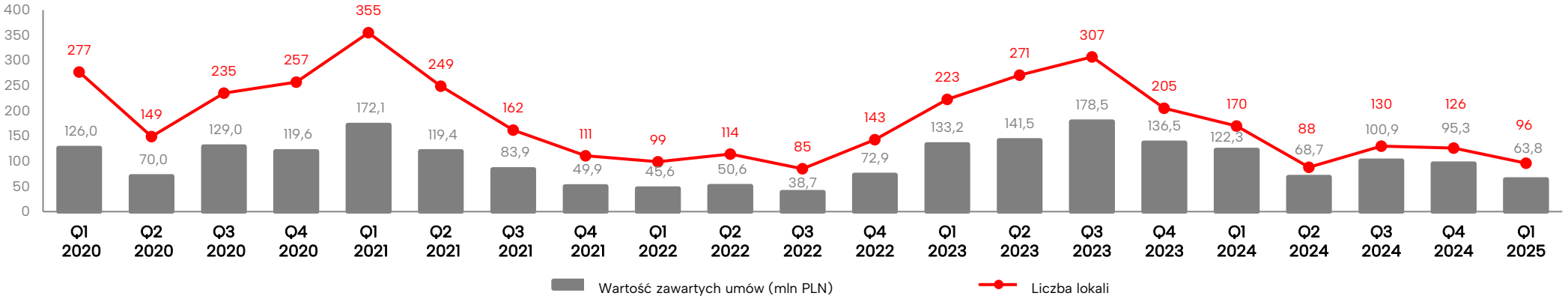
PODSTAWOWE DANE FINANSOWE I OPERACYJNE

ŹRÓDŁO: SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIA FINANSOWE

WYNIK NETTO (MLN PLN)



96 LOKALI SPRZEDANYCH W 2025



© 2025 RONSON DEVELOPMENT

PODSUMOWANIE OSIĄGNIĘĆ GRUPY W 1Q 2025

© 2025 RONSON DEVELOPMENT

PODSUMOWANIE DOKONAŃ GRUPY W ZAKOŃCZONYM OKRESIE

		1Q2025	1Q2024	FY2024
SPRZEDAŻ	↓	96 LOKALI (63,8 MLN PLN)	170 LOKALI (122,3 MLN PLN)	514 LOKALI (387,2 MLN PLN)
PRZEKAZANIA	↑	300 LOKALI (189,9 MLN PLN)	194 LOKALI (120,5 MLN PLN)	663 LOKALI (386,7 MLN PLN)
PROJEKTY ROZPOCZĘTE*	↑	361 LOKALI	193 LOKALI	869 LOKALI
PROJEKTY ZAKOŃCZONE	↓	0 LOKALI	84 LOKALE	855 LOKALI
ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM	↑	51,9 MLN PLN	34,8 MLN PLN	80,3 MLN PLN
ZYSK NETTO	↑	40,8 MLN PLN	30,2 MLN PLN	67,6 MLN PLN
DŁUG NETTO/ KAPITAŁ WŁASNY **	↑	7,7%	4,1 %	1,5 %

** Rozpoczęcie sprzedaży Ursus Centralny IId odnotowano również w FY2024, 361 sztuk.*

*** bez uwzględnienia środków pieniężnych na rachunkach powierniczych*

© 2025 RONSON DEVELOPMENT

PODSUMOWANIE DOKONAŃ GRUPY W ZAKOŃCZONYM OKRESIE

- Sprzedaż 96 lokali:

Ursus Centralny – 37 lokali	Nowa Północ – 27 lokali	Między Drzewami – 10 lokali	Miasto Moje – 8 lokali
Viva Jagodno – 6 lokali	Zielono Mi – 5 lokali	Nowe Warzymice – 2 lokale	Galileo – 1 lokal

- Przekazanie 300 lokali (szczegóły na slajdzie „PRZYCHODY I MARŻA BRUTTO")
- Rozpoczęcie budowy 1 projektu, 361 lokali

  Rozpoczęcie sprzedaży – **361** lokali:
  - Ursus Centralny IId w styczniu, 361 lokali o łącznej powierzchni 19 432 m^2, sprzedaż rozpoczęta w 2024
- Umowy o generalne wykonawstwo
  - Ursus Centralny IId – umowa o wartości 118,3 mln PLN podpisana 13 stycznia 2025
- Kredyty bankowe
  - Nova Królikarnia 4b1 – finansowanie zostało w całości spłacone 25 lutego 2025

© 2025 RONSON DEVELOPMENT

PODSUMOWANIE DOKONAŃ GRUPY W ZAKOŃCZONYM OKRESIE

Grunty zakupione

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy (mln PLN)	Płatność netto do dnia 31 marca 2025 (mln PLN)	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m^2)
Warszawa, Praga Północ	końcowa	21 luty 2025	16,3	16,3	~60	3 080
Razem			**16,3**	**16,3**	**~60**	**3 080**

Umowy wstępne podpisane

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy (mln PLN)	Płatność netto do dnia 31 marca 2025 (mln PLN)	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m^2)
Warszawa, Białołęka(1)	wstępna	23 listopada 2020	1,5	1,5	-	-
Warszawa, Ursus	wstępna	17 stycznia 2021	140,0	25,0	1 486	80 502
Warszawa, Mokotów(2)	wstępna	13 grudnia 2024	2,7	-	10	600
Warszawa, Mokotów(2)	wstępna	25 luty 2025	10,1	-	41	2 400
Warszawa, Wola	wstępna	10 marca 2025	50,0	-	325	16 930
Razem			**204,3**	**26,5**	**1 862**	**100 432**

(1) Pozostała działka do kupienia w projekcie Epopei.
(2) Dodatkowe działki dla projektu Zielono Mi, etap III.

© 2025 RONSON DEVELOPMENT

PODSUMOWANIE DOKONAŃ GRUPY PO ZAKOŃCZONYM OKRESIE

OSTATNIE WYDARZENIA (PO 31 MARCA 2025)

Grunty zakupione

Lokalizacja	Rodzaj umowy	Data umowy	Wartość netto umowy (mln PLN)	Płatność netto do dnia 31 marca 2025 (mln PLN)	Liczba lokali	Planowana powierzchnia lokali (m^2)
Warszawa, Mokotów[1]	końcowa	09 kwietnia 2025	2,7	2,7	10	600
Warszawa, Mokotów[1]	końcowa	09 kwietnia 2025	10,1	10,1	41	2 400
Razem			**12,8**	**12,8**	**51**	**3 000**

(1) Dodatkowe działki dla projektu Zielono Mi, etap III.

Umowy o generalne wykonawstwo

Projekt	Lokalizacja	Data umowy	Liczba lokali	Wartość netto umowy (mln PLN)
Zielono Mi II	Warszawa	01 kwietnia 2025	73	31,7
Razem			**73**	**31,7**

© 2025 RONSON DEVELOPMENT

PODSUMOWANIE SPRZEDAŻY I PROJEKTÓW 1Q 2025

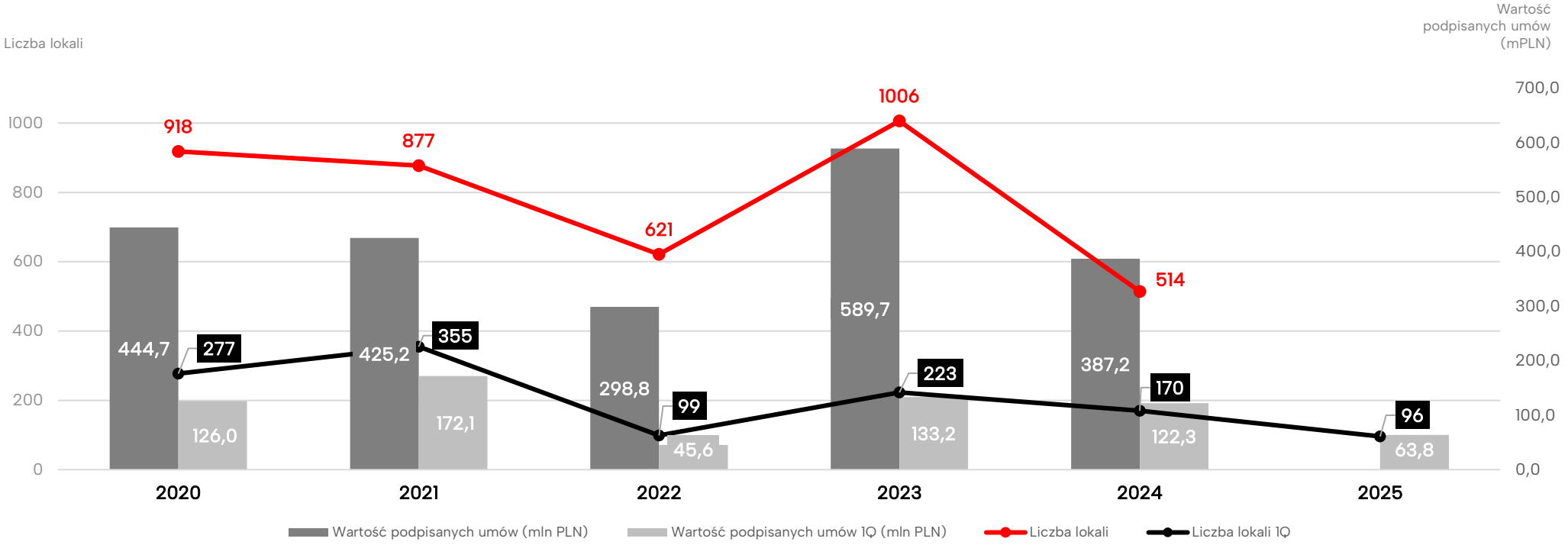
© 2025 RONSON DEVELOPMENT

PODSUMOWANIE DOKONAŃ GRUPY W ZAKOŃCZONYM OKRESIE 31 MARCA 2025

KWARTALNA I ROCZNA SPRZEDAŻ

96 LOKALI SPRZEDANYCH W 1Q 2025

- Łączna liczba lokali sprzedanych w 1Q 2025 wyniosła 96, w porównaniu do 170 lokali sprzedanych w 2024.
- Najlepiej sprzedającymi się inwestycjami były Ursus Centralny (37 lokali), Miasto Moje (8 lokali) oraz Zielono Mi (5 lokali) w Warszawie, Nowa Północ (27 lokali), Nowe Warzymice (2 lokale) w Szczecinie, Miedzy Drzewami (10 lokali) w Poznaniu oraz Viva Jagodno we Wrocławiu (6 lokali).
- Średnia cena mieszkań sprzedanych w trakcie 1Q 2025 wyniosła 664,3 tys. PLN, była ona niższa od średniej ceny mieszkań sprzedanych w 1Q 2024 (719,5 tys. PLN). Spadek średniej ceny wynikał zasadniczo z dostosowania cen do rynku w celu utrzymania konkurencyjności. Ma to również związek z inną charakterystyką projektów sprzedawanych w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r., w porównaniu do projektów sprzedawanych klientom w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2024 r.



© 2025 RONSON DEVELOPMENT

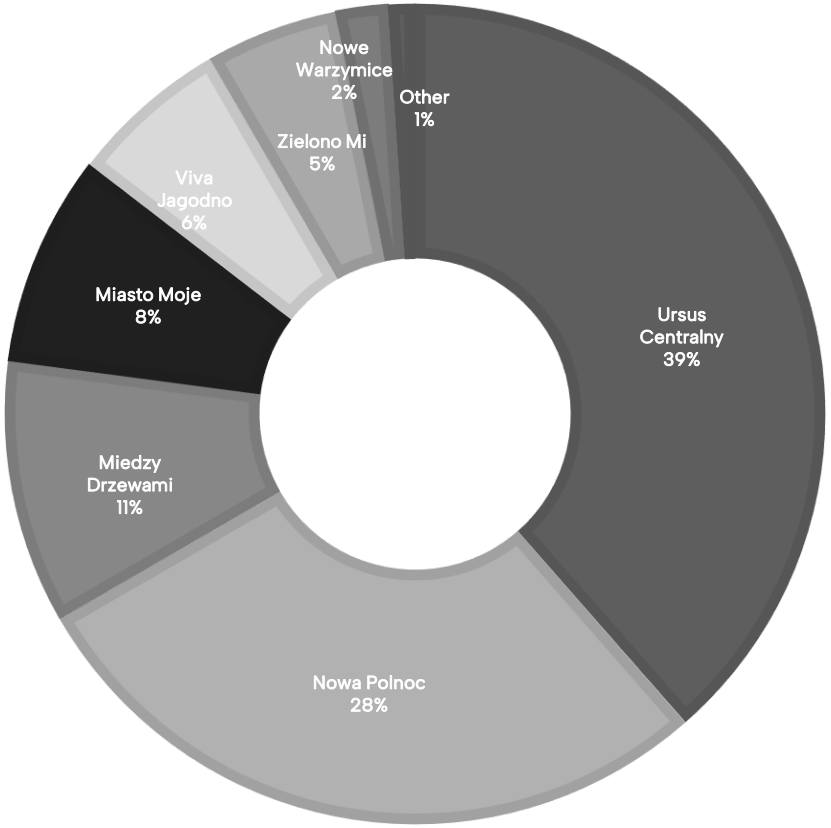
PODSUMOWANIE DOKONAŃ GRUPY W ZAKOŃCZONYM OKRESIE 31 MARCA 2025

KWARTALNA I ROCZNA SPRZEDAŻ

96 LOKALI SPRZEDANYCH W 1Q 2025

	Data zakończenia	1Q 2025
Zakończone projekty		
Ursus Centralny IIe	Q4 2024	16
Nowa Północ Ia	Q2 2024	5
Viva Jagodno IIb	Q2 2023	4
Miasto Moje VII	Q4 2024	3
Galileo	Q4 2012	1
Projekty zakończone przed 2025 razem		29
Projekty w realizacji		**1Q 2025**
Nowa Północ IB		22
Ursus Centralny IId		21
Między Drzewami II.1		10
Zielono Mi I		5
Miasto Moje VIII		5
Viva Jagodno III		2
Nowe Warzymice V.2		2
Projekty w realizacji razem		67
Razem		**96**

SPRZEDAŻ 2025



© 2025 RONSON DEVELOPMENT

PROJEKTY W REALIZACJI (1/3)

880 LOKALI W BUDOWIE/SPRZEDAŻY O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 49 772 M², Z CZEGO 616 LOKALI W WARSZAWIE

Nazwa projektu	URSUS CENTRALNY IId	MIASTO MOJE VIII	NOVA KRÓLIKARNIA 4B1	ZIELONO MI I
Lokalizacja	Warszawa, Ursus	Warszawa, Białołęka	Warszawa, Mokotów	Warszawa, Mokotów
Rozpoczęcie	Q3 2024	Q3 2024	Q1 2023	Q1 2024
Zakończenie	Q4 2026	Q2 2026	Q2 2025	Q3 2025
Powierzchnia	19 432 m²	7 734 m²	2 503 m²	5 702 m²
Lokale	361	152	11	92

© 2025 RONSON DEVELOPMENT

PROJEKTY W REALIZACJI (2/3)

880 LOKALI W BUDOWIE/SPRZEDAŻY O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 49 772 M², Z CZEGO 128 LOKALI W SZCZECINIE

Nazwa projektu	NOWE WARZYMICE V.1	NOWE WARZYMICE V.2	NOWA PÓŁNOC IB
Lokalizacja	Szczecin	Szczecin	Szczecin
Rozpoczęcie	Q1 2024	Q2 2024	Q1 2024
Zakończenie	Q2 2025	Q3 2025	Q3 2025
Powierzchnia	942 m²	2 263 m²	4 234 m²
Lokale	12	27	89

© 2025 RONSON DEVELOPMENT

PROJEKTY W REALIZACJI (3/3)

880 LOKALI W BUDOWIE/SPRZEDAŻY O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 49 772 M², Z CZEGO 136 LOKALI W POZNANIU ORAZ WE WROCŁAWIU

Nazwa projektu	MIĘDZY DRZEWAMI II.1	VIVA JAGODNO III
Lokalizacja	Poznań	Wrocław
Rozpoczęcie	Q2 2024	Q1 2024
Zakończenie	Q4 2026	Q3 2025
Powierzchnia	3 822 m²	3 140 m²
Lokale	78	58

© 2025 RONSON DEVELOPMENT

PROJEKTY W REALIZACJI

PROJEKTY W REALIZACJI, KTÓRE MOGĄ MIEĆ WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE W LATACH 2025-2026

	Nazwa projektu	Lokalizacja	Rozpoczęcie	Zakończenie	Powierzchnia *[m2]*	Sprzedane lokale	Lokale na sprzedaż	Lokale łącznie
Projekty w trakcie budowy z planowanym zakończeniem w 2025								
1	Nova Królikarnia 4b1	Warszawa	Q1 2023	Q2 2025	2 503	6	5	11
2	Nowe Warzymice V.1	Szczecin	Q1 2024	Q2 2025	942	11	1	12
3	Nowe Warzymice V.2	Szczecin	Q2 2024	Q3 2025	2 263	12	15	27
4	Viva Jagodno III	Wrocław	Q1 2024	Q3 2025	3 140	32	26	58
5	Nowa Północ Ib	Szczecin	Q1 2024	Q3 2025	4 234	37	52	89
6	Zielono Mi I	Warszawa	Q1 2024	Q3 2025	5 702	50	42	92
Razem 2025					18 785	148	141	289
Projekty w trakcie budowy z planowanym zakończeniem w 2026								
7	Miasto Moje VIII	Warszawa	Q3 2024	Q2 2026	7 734	60	92	152
8	Między Drzewami II.1	Poznań	Q2 2024	Q2 2026	3 822	48	30	78
9	Ursus Centralny IId	Warszawa	Q3 2024	Q4 2026	19 432	74	287	361
Razem 2026					30 987	182	409	591
Razem					**49 772**	**330**	**550**	**880**

© 2025 RONSON DEVELOPMENT

LOKALE W OFERCIE SPRZEDAŻY NA DZIEŃ 31 MARCA 2025 (1/2)

LOKALE W OFERCIE (ŁĄCZNIE 587)

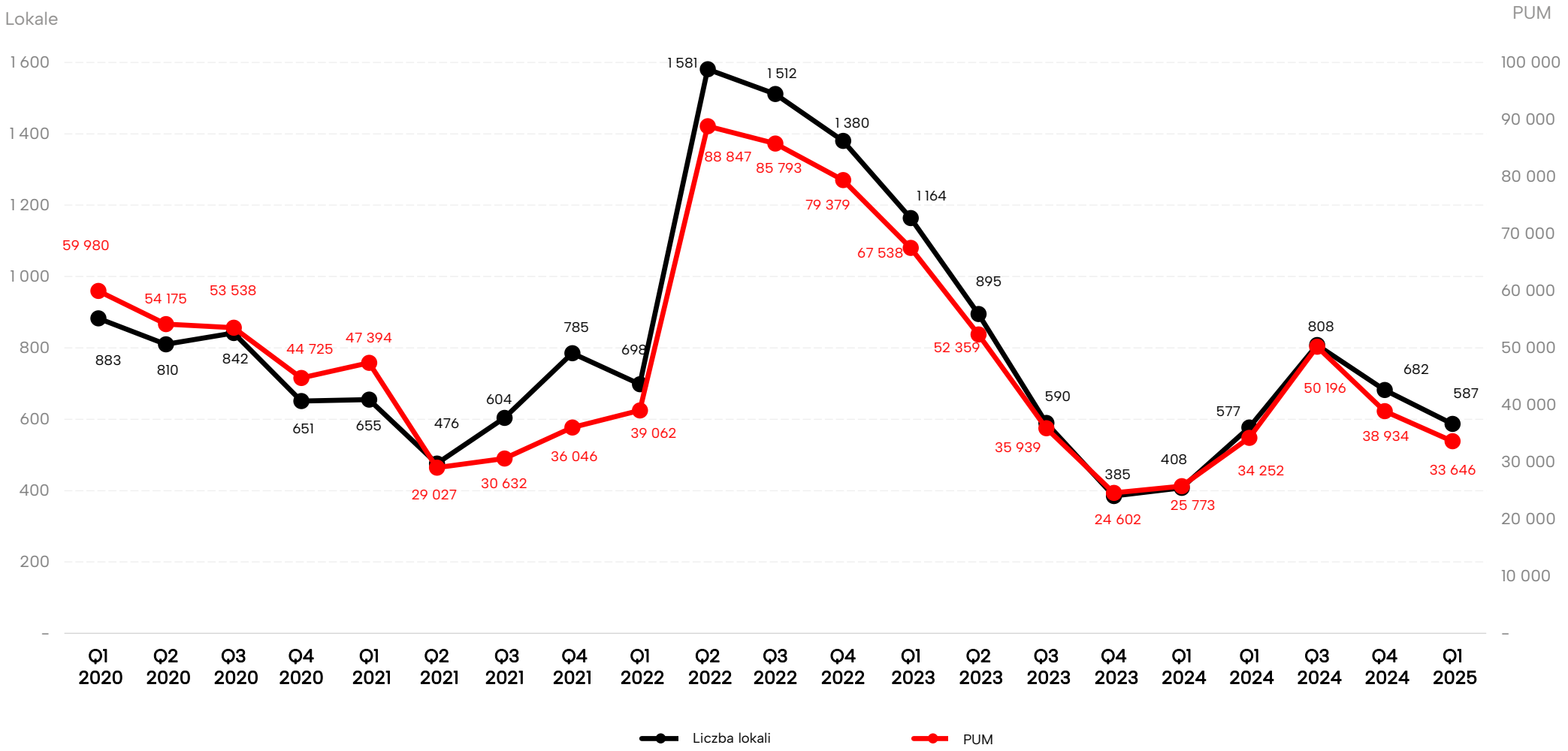
W 2025 r. rozpoczęliśmy budowę projektu będącego wcześniej w sprzedaży (Ursus Centralny IId z 361 lokalami).

Zakończone projekty		Projekty w realizacji	
Ursus Centralny IIe	19	Ursus Centralny IId	287
Eko Falenty I	6	Miasto Moje VIII	92
Nowa Północ Ia	5	Nowa Północ Ib	52
Miasto Moje VI	3	Zielono Mi I	42
Viva Jagodno IIa	1	Między Drzewami II.1	30
Osiedle Vola	1	Viva Jagodno III	26
Pozostałe (stare projekty)	2	Nowe Warzymice V.2	15
		Nova Królikarnia 4b1	5
		Nowe Warzymice V.1	1
Razem	**37**	**Razem**	**550**

© 2025 RONSON DEVELOPMENT

LOKALE W OFERCIE SPRZEDAŻY NA DZIEŃ 31 MARCA 2025 (2/2)

LOKALE W OFERCIE (ŁĄCZNIE 587)



© 2025 RONSON DEVELOPMENT

UKOŃCZONE PROJEKTY POZOSTAJĄCE W OFERCIE SPRZEDAŻY

NA DZIEŃ 31 MARCA 2025, OFERTA GRUPY OBEJMUJE 37 GOTOWYCH LOKALI O POW. 2 797 M^2 W 8 PROJEKTACH

URSUS CENTRALNY IIE

- 19 lokali w ofercie
- Łącznie: 291 lokali
- Lokalizacja: Warszawa, ul. Gierdziejewskiego

EKO FALENTY I

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

NOWA PÓŁNOC 1A

- 5 lokali w ofercie
- Łącznie: 110 lokali
- Lokalizacja: Szczecin, ul. Świątkiewicza

MIASTO MOJE VI

- 3 lokale w ofercie
- Łącznie: 227 lokali
- Lokalizacja: Warszawa, ul. Marywilska

VIVA JAGODNO IIA

- 1 lokal w ofercie
- Łącznie: 76 lokali
- Lokalizacja: Wrocław, ul. Buforowa

Ponadto, oferta Grupy zawiera 3 ukończone lokale w następujących projektach:
OSIEDLE VOLA (1),
NOWE WARZYMICE I (1),
MŁODY GRUNWALD III (1)

© 2025 RONSON DEVELOPMENT

PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU

SELEKTYWNA DYWERSYFIKACJA DZIAŁALNOŚCI W POLSCE

OBECNOŚC W MIASTACH O DUŻYM POTENCJALE EKONOMICZNYM I DEMOGRAFICZNYM

BIURO SPRZEDAŻY

- Zakończone: 3
- Inwestycje:
  - w realizacji: 3 (NP1b, NWV.1, NWV.2)
  - bank ziemi: 3 działki (NWV.3-VII.4; NP. II-III; Vivaldi)

BIURO SPRZEDAŻY

- Zakończone: 6
- Inwestycje:
  - w realizacji: 1 (Między Drzewami II.1)
  - bank ziemi: 3 działki (Chilli; Między Drzewami II.2; Bełchatowska)

BIURO SPRZEDAŻY

- Zakończone: 5
- Inwestycje:
  - w realizacji: 1 (Viva Jagodno III)
  - bank ziemi: 1 (Osiedle Startowe)

SIEDZIBA GRUPY

- Zakończone: 24* (58 etapów)
- Inwestycje:
  - w realizacji: 4 (Ursus 2d; MM VIII; Zielono Mi I; NK4b1)
  - bank ziemi: 9 działek (NK – 4 nowe etapy; Falenty II-III; Zielono Mi II-III; Epopei I-III, Stojowskiego, Dudka, Marynin I-III, Ken, Dobosza, Brzeska)

BIURA NA WYNAJEM

Warszawa, ul. Gwiaździsta – 1 318 m² (100% powierzchni wynajętej)

PROJEKTY PRS

Warszawa – 37 509 m² w 5 projektach, z łączną liczbą 1 034 lokali

Bank ziemi:	Lokale:	PUM (m²)
Warszawa	3 148	163 948
Szczecin	912	51 684
Poznań	427	28 742
Wrocław	198	11 646
Razem	4 685	256 020

© 2025 RONSON DEVELOPMENT

MIESZKANIA RONSON NA WYNAJEM

LivinGO

TWORZENIE STAŁEGO PRZEPŁYWU GOTÓWKI DO GRUPU

KONCENTRACJA W GŁÓWNYCH MIASTACH POLSKI

ATRAKCYJNY BANK ZIEMI

WYKORZYSTANIE ZNACZĄCEGO WZROTU POPYTY NA MIESZKANIA NA WYNAJEM

TWORZENIE WIODĄCEJ MARKI W DZIEDZINIE WYNAJMU MIESZKAŃ W POLSCE

RONSON development

LEASING

Łącznie 1 034 lokale w banku ziemi posiadanym przez Grupę (37 509 m²)

Projekty posiadane przez Spółkę i przeznaczone do oferty LivinGO

1. Biograficzna (240 lokali)
2. Poleczki (85 lokali)
3. Galopu (100 lokali)
4. Marynin (101 units)
5. Dudka (508 units)*

**potencjalny PRS zgodnie z wstępną koncepcją*

© 2025 RONSON DEVELOPMENT

RONSON BANK ZIEMI

	Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali		PUM (m²)
1	Nova Królikarnia 4a, 3d, 4b2, 4c	Warszawa	44		11 301
2	Nowe Warzymice V.3, VI, VII.1-VII.4	Szczecin	171		14 259
3	Nowa Północ II - III	Szczecin	350		17 901
4	Zielono Mi II-III	Warszawa	153		9 995
5	Między Drzewami II.2	Poznań	207		10 047
	Razem-pozostałe etapy projektów w budowie/ w sprzedaży		925	20%	63 504
6	Chilli V - IX	Poznań	172		14 617
7	Eko Falenty II.1 - III	Warszawa	228		20 895
	Razem- pozostałe etapy projektów zrealizowanych		400	9%	35 512
8	Bełchatowska	Poznań	48		4 078
9	Epopei I - III	Warszawa	357		17 173
10	Marynin I - III	Warszawa	445		22 763
11	Vivaldi I.1 - II	Szczecin	391		19 524
12	Stojowskiego I - II	Warszawa	228		11 355
13	Dudka*	Warszawa	960		43 242
14	Ken Orange	Warszawa	94		5 700
15	Osiedle Startowe	Wrocław	198		11 646
16	Dobosza	Warszawa	53		2 182
17	Brzeska	Warszawa	60		3 080
	Razem-pozostałe projekty, w przygotowaniu		2 834	60%	140 743
18	Biograficzna	Warszawa	240		4 660
19	Poleczki	Warszawa	85		3 500
20	Galopu	Warszawa	100		3 919
21	Marynin	Warszawa	101		4 183
	Razem – projekty PRS		526	11%	16 261
	Razem na 31.03.2025		**4 685**	**100%**	**256 020**

** Część projektu 508 jednostek o łącznej powierzchni ok. 21 248 m² jest potencjalnie planowana do przeznaczenia na działalność PRS w przyszłości*

© 2025 RONSON DEVELOPMENT

PROJEKTY PLANOWANE DO ROZPOCZĘCIA W ROKU 2025

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia całkowita (m^2)
Osiedle Startowe	Wrocław	198	11 646
Zielono Mi II	Warszawa	73	5 195
Nova Królikarnia 4a	Warszawa	5	1 156
Nowe Warzymice VII.1	Szczecin	28	2 468
Nowa Północ II	Szczecin	148	7 597
Biograficzna**	Warszawa	240	4 660
Między Drzewami II.2	Poznań	207	10 047
Marynin I	Warszawa	144	7 043
Bełchatowska	Poznań	48	4 078
Nova Królikarnia 3d	Warszawa	15	2 025
Razem		**1 106**	**55 914**

** Grupa zastrzega sobie prawo do rozpoczęcia lub przesunięcia projektów mając na uwadze sytuację rynkową*

***Projekt PRS*

© 2025 RONSON DEVELOPMENT

PODSUMOWANIE WYNIKÓW FINANSOWYCH

ZA OKRES ZAKOŃCZONY 31 MARCA 2025

© 2025 RONSON DEVELOPMENT

WYNIK FINANSOWY

WYNIK FINANSOWY W UJĘCIU R/R ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 MARCA

	2025 mln PLN	2024 mln PLN	Zmiana r/r	Zmiana r/r
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkalnych	189,9	120,5	58%	69,4
Przychody łącznie	189,9	120,5	58%	69,4
Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkalnych	(125,9)	(72,9)	73%	(53,0)
Zysk brutto	**64,0**	**47,6**	**35%**	**16,4**
Zmiana w wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0,0	0,0	n.d	n.d
Koszty sprzedaży i marketingu	(1,7)	(1,5)	14%	(0,2)
Koszty ogólnego zarządu	(9,3)	(8,1)	14%	(1,1)
Udziały w zysku/ (stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	0,0	0,0	(40%)	0,0
Pozostałe przychody/ (koszty) operacyjne netto	0,1	(0,8)	(114%)	0,9
Wynik z działalności operacyjnej	**53,2**	**37,2**	**43%**	**16,0**
Wynik operacji finansowych netto	(1,3)	(2,4)	(46%)	1,1
Zysk przed opodatkowaniem	**51,8**	**34,8**	**49%**	**17,1**
Podatek dochodowy	(11,0)	(4,6)	141%	(6,5)
Zysk netto z działalności	**40,8**	**30,2**	**35%**	**10,6**
Całkowity zysk netto z działalności przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	40,8	30,2	35%	10,6

Rozpoznane przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług wzrosły o 69,4 mln PLN (58%) ze 120,5 mln PLN (194 lokale) w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2024 r. do 190 mln PLN (300 lokali) w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r., co wynika z większej liczby lokali przekazanych w okresie sprawozdawczym w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego. Średnia cena lokali przekazanych w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r. wyniosła 632,2 tys. zł, w porównaniu do średniej ceny 620 tys. zł za lokal przekazany w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2024 r. (w odniesieniu do projektów w 100% posiadanych przez Grupę).

Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych wzrósł o 53,0 mln PLN (73%) z 72,9 mln PLN w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku do 125,9 mln PLN w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku. Wzrost ten wynika z większej liczby lokali przekazanych do marca 2025 r. w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku. Ogólnie rzecz biorąc, średni koszt deweloperski na jednostkę wzrósł.

Zysk brutto wzrósł o 35% i wyniósł 16,4 mln zł. Wzrost ten jest związany z większą liczbą lokali przekazanych w 2025 r., która wyniosła 300 lokali, w porównaniu do 194 lokali w 2024 roku.

Głównym źródłem zysku brutto w 2025 r. były poniższe projekty:

- Ursus Centralny IIe
- Miasto Moje VII

Głównym źródłem zysku brutto w 2024 r. były następujące projekty:

- Ursus Centralny IIc
- Miasto Moje VI
- Viva Jagodno IIb

Koszty sprzedaży i marketingu wzrosły o 0,2 mln PLN (14%) z 1,5 mln PLN w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku do 1,7 mln PLN w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku. Wzrost ten jest związany z intensyfikacją działań marketingowych oraz wzrostem cen usług marketingowych, głównie reklamy zewnętrznej i rebrandingu wizualnego Grupy.

Przychody i koszty finansowe. Koszty finansowe są naliczane i kapitalizowane w zakresie, w jakim można bezpośrednio przypisać je do realizacji projektów mieszkalnych, jako część kosztów wytworzenia zapasów. Ta część przychodów i kosztów finansowych, która nie może zostać zaalokowana w powyższy sposób, jest ujmowana w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r. Grupa odnotowała koszty netto z tytułu operacji finansowych w wysokości 1,3 mln PLN w porównaniu do kosztów netto w wysokości 2,4 mln PLN w analogicznym okresie 2024 r.

© 2025 RONSON DEVELOPMENT

PRZYCHODY I MARŻA BRUTTO

ZA OKRES ZAKOŃCZONY 31 MARCA 2025

		1Q2025		Przychody		Udział	Średnia cena lokalu *(w tys. PLN)*
Projekt	**Lokalizacja**	**Liczba lokali**	**mln PLN**	**Liczba lokali**	**mln PLN**	**W przychodach**	
Ursus Centralny IIe	Warszawa	176	119,6	176	119,6	63,0%	679,5
Miasto Moje VII	Warszawa	104	56,0	104	56,0	29,5%	538,0
Między Drzewami I	Poznań	11	6,8	11	6,8	3,6%	613,9
Eko Falenty I	Warszawa	3	2,7	3	2,7	1,5%	947,8
Viva Jagodno IIb	Wrocław	2	1,7	2	1,7	0,9%	863,0
Nowa Północ Ia	Szczecin	2	1,0	2	1,0	0,5%	491,4
Pozostałe		2	2,1	2	2,1	1,1%	1 045,8
Razem wyłączając JV		**300**	**189,9**	**300**	**189,9**	**100,0%**	**633,2**
Odpis aktualizujący		-	-	-	-	-	-
Wynik		**300**	**189,9**	**300**	**189,9**	**100,0%**	**633,2**
City Link	Warszawa	0	0,0	0	0,0	0,0%	0,0
Razem z uwzględnieniem JV		**300**	**189,9**	**300**	**189,9**	**100,0%**	**633,2**

© 2025 RONSON DEVELOPMENT

BILANS

DANE BILANSOWE (MLN PLN)

Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę – spadek o 63 MLN PLN
Spadek ten wynikał z rozpoznanych kosztów sprzedaży w łącznej kwocie 125,5 mln zł, które zostały częściowo skompensowane przez bezpośrednie koszty budowy i zakupu gruntów poniesione w 2025 r. w łącznej kwocie 64,1 mln zł.

Zobowiązania z tytułu kredytów, obligacji i pożyczek – spadek o 10,7 MLN PLN
Spadek zobowiązań z tytułu kredytów i obligacji wynika przede wszystkim ze spadku naliczonych odsetek od obligacji o 6,7 mln złotych oraz spadku zobowiązań z tytułu kredytów o 4,3 mln złotych.

Zaliczki otrzymane – spadek o 127,5 MLN PLN
Spadek wynika z zaliczek otrzymanych w 2025 roku w łącznej kwocie 56,9 mln złotych, które zostały skompensowane przychodami rozpoznanymi ze sprzedaży lokali mieszkalnych w łącznej kwocie 189,6 mln złotych w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku.

Pozostałe zobowiązania – wzrost o 7,3 MLN PLN
Głównym powodem wzrostu jest wzrost zobowiązań z tytułu odroczonego podatku dochodowego (DTL) w wysokości 10,5 mln zł, skompensowany niższymi zobowiązaniami z tytułu dostaw i usług oraz pozostałymi zobowiązaniami o 3 mln zł.

Stan na dzień	31.03.2025 mln PLN	31.12.2024 mln PLN	Zmiana
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	746,5	809,4	(63,0)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	241,3	289,2	(47,9)
Pozostałe aktywa	194,8	176,6	18,2
Aktywa razem	**1 182,5**	**1 275,2**	**(92,7)**
Kredyty i pożyczki	286,3	297,0	(10,7)
Otrzymane zaliczki	178,2	305,6	(127,5)
Pozostałe zobowiązania	89,7	82,4	7,3
Zobowiązania z tytułu leasing dotyczące wieczystego użytkowania gruntów	33,6	36,4	(2,8)
Zobowiązania razem	**587,7**	**721,4**	**(133,7)**
Kapitał własny	**594,8**	**553,8**	**41,0**
Dług netto	*45,5*	*8,4*	*37,2*
Dług netto/ Kapitał własny	*7,7%*	*1,5%*	*n.d.*
Dług netto (uwzględniając gotówkę na rachunku MRP)/ Kapitał własny	*4,4%*	*(0,5%)*	*n.d.*
Dług netto/ Aktywa razem	*3,8%*	*0,7%*	*n.d.*
Aktywa netto na akcję (PLN)	*3,63*	*3,38*	*n.d.*

WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA NETTO NA DZIEŃ 31 MARCA 2025

DŁUG NETTO / KAPITAŁ WŁASNY: 7,7%

DŁUG NETTO/ KAPITAŁ WŁASNY: 4,4%(*)
**wyliczenie zgodnie z warunkami emisji obligacji*

© 2025 RONSON DEVELOPMENT

PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE W OKRESIE ZAKOŃCZONYM 31 MARCA

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Za rok 3 miesiące zakończone 31 marca		
	2025	**2024**	**Zmiana**
	W tysiącach złotych (PLN)		
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	(41 900)	41 732	*(83 633)*
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	(215)	(58)	*(156)*
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	(5 796)	43 703	*(49 499)*
	(47 911)	85 377	*(133 289)*

Przepływy z działalności operacyjnej

Ujemne przepływy pieniężne netto Spółki z działalności operacyjnej za okres trzech miesięcy zakończony dnia

31 marca 2025 roku wyniosły 41,9 mln złotych w porównaniu do dodatnich przepływów pieniężnych netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2024 roku w wysokości 41,7 mln złotych. Spadek w wysokości 83,6 mln złotych jest w głównej mierze efektem:

- Spadku zaliczek otrzymanych od klientów o 74,2 mln PLN;
- Płatności z tytułu nabycia gruntów w wysokości 16,3 mln PLN w porównaniu do braku takich płatności w okresie zakończonym 31 marca 2024 r.;
- Wzrostu zapłaconych odsetek od obligacji i kredytów bankowych o 9,5 mln PLN;
- Wzrostu o 2,8 mln PLN płatności netto z tytułu VAT;
- Wzrostu wypłat wynagrodzeń o 2,0 mln PLN.

Wyżej wspomniany negatywny wpływ na przepływy pieniężne z działalności operacyjnej został częściowo skompensowany przez:

- Zmniejszenie wypływu środków pieniężnych z tytułu rozliczeń z wykonawcami inwestycji o 21,9 mln PLN;
- Zmniejszenie płatności z tytułu rozliczenia podatku dochodowego netto o 5,1 mln PLN;

Przepływy z działalności finansowej

Wpływy pieniężne netto Spółki z działalności finansowej wyniosły 5,8 mln złotych w okresie zakończonym dnia 31 marca 2025 roku w porównaniu do wpływów netto z działalności finansowej w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 marca 2024 roku w wysokości 43,7 mln złotych. Zmiana o 49,5 mln złotych wynika przede wszystkim z:

- Spadku środków pieniężnych z emisji obligacji o 58,9 mln zł w związku z brakiem emisji obligacji w I kwartale 2025 r. w porównaniu do analogicznego okresu 2024 r. z tytułu emisji obligacji serii P2023A.

Wyżej wymieniony negatywny wpływ na przepływy pieniężne z działalności finansowej został częściowo skompensowany przez:

- Brak wypływu środków pieniężnych z tytułu wykupu obligacji, które w pierwszych trzech miesiącach 2024 roku wyniosły 8,9 mln złotych;
- Spadek o 0,1 mln złotych wypływu netto środków pieniężnych związanego z zaciągnięciem i spłatą kredytów bankowych w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2024.

© 2025 RONSON DEVELOPMENT

ZAPASY I NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

STAN NA 31 MARCA 2025

	Lokale	mln PLN
Wyroby gotowe	149	74,1
Projekty w realizacji	880	203,5
Bank ziemi*	4 159	441,6
Prawo do użytkowania wieczystego gruntów**	-	27,3
Razem zapasy	**5 114**	**746,5**
Nieruchomości inwestycyjne PRS	526	52,6
Nieruchomości inwestycyjne biura na wynajem	-	8,6
Razem nieruchomości inwestycyjne	**526**	**61,2**
Razem	**5 640**	**807,7**

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

*** Zastosowanie MSSF 16*

PROJEKTY ZAKOŃCZONE

Obejmują: **149 lokali**, 112 lokali zostało już sprzedanych

PROJEKTY W REALIZACJI (49 772 PUM; 330 LOKALI SPRZEDANYCH)

Więcej szczegółów na slajdzie 10-13.

ATRAKCYJNY BANK ZIEMI (4 685 LOKALI; 256 020 PUM)

BANK ZIEMI WEDŁUG LOKALIZACJI:		
Warszawa	3 148 lokali;	163 948 PUM
Szczecin	912 lokali;	51 684 PUM
Poznań	427 lokali;	28 742 PUM
Wrocław	198 lokali;	11 646 PUM

BANK ZIEMI WEDŁUG WARTOŚCI KSIEGOWEJ NA 1 m2 PUM:		
Poniżej	PLN 1 000	85 968 PUM
Pomiędzy	PLN 1 000 - 2 000	95 100 PUM
Powyżej	PLN 2 000	74 952 PUM

© 2025 RONSON DEVELOPMENT

WYROBY GOTOWE

PROJEKTY ZAKOŃCZONE, KTÓRE MOGĄ WPŁYNĄĆ NA RACHUNEK WYNIKÓW W 2025 ROKU

Nazwa projektu	Podpisane umowy		Liczba lokali na sprzedaż	Łączna liczba lokali
	(mln PLN)	Liczba lokali		
Ursus Centralny IIe	57,9	78	19	97
Miasto Moje VII	13,4	22	0	22
Nowa Północ Ia	2,6	5	5	10
Viva Jagodno IIb	1,6	2	0	2
Między Drzewami I	1,1	2	0	2
Pozostałe (stare projekty)	2,2	3	13	16
Razem	**78,9**	**112**	**37**	**149**

W 1Q2025 ukończono i sprzedano 112 lokali, które nie zostały przekazane klientom, a 37 ukończonych lokali jest dostępne do sprzedaży. Łączna wartość przedsprzedaży lokali wyniosła 78,9 mln PLN. Oczekuje się, że większość z tych lokali zostanie przekazana klientom w okresie 2Q2025.

© 2025 RONSON DEVELOPMENT

ZADŁUŻENIE NA DZIEŃ 31 MARCA 2025

	mln PLN
OBLIGACJE	278,7
KREDYTY BANKOWE	7,6
RAZEM	**286,3**

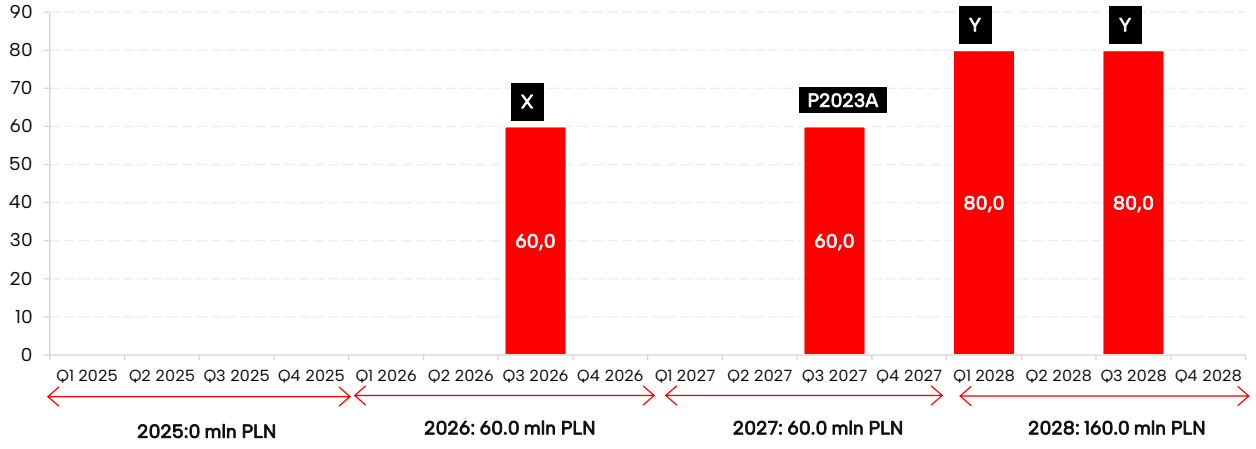
KREDYTY BANKOWE

Na dzień 31 marca 2025 Grupa korzystała z linii kredytowych na następujących projektach:

- Zielono Mi I w kwocie 6,5 mln PLN
- Viva Jagodno III w kwocie 1,1 mln PLN

Na dzień 31 marca 2025 wszystkie bankowe linie kredytowe zostały zaprezentowane jako krótkoterminowe.

OBLIGACJE



Seria	Nr referencyjny Catalyst	Wartość nominalna (PLN)	Odsetki nominalne	Kupon	Data wydania	Termin zapadalności
X	RON 0726*	60 000 000	WIBOR 6M + 4,20%	półroczne	03.07.2023	03.07.2026
P2023A	RON 0827**	60 000 000	WIBOR 6M + 3,85%	półroczne	15.02.2024	15.08.2027
Y	RON 0928***	160 000 000	WIBOR 6M + 3,30%	półroczne	24.09.2024	24.09.2028
	Razem	**338 801 000**				

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

*** Obligacje zostały wyemitowane na podstawie zatwierdzonego prospektu emisyjnego podstawowego Programu Emisji Publicznych Obligacji Spółki, sporządzonego w związku z ofertą publiczną obligacji na okaziciela o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 175.000.000 zł*

**** Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji spłata obligacji nastąpi w dwóch ratach: (i) na koniec VII okresu odsetkowego (24 marca 2028 r.), w ten sposób, że po tym wykupie saldo Obligacji wyniesie nie więcej niż 50% pierwotnie wyemitowanych Obligacji, oraz (ii) w dniu 24 września 2028 r., poprzez zapłatę pozostałej wartości nominalnej Obligacji*

© 2025 RONSON DEVELOPMENT

ZADŁUŻENIE NA DZIEŃ 31 MARCA 2025

ZOBOWIĄZANIA DOTYCZĄCE OBLIGACJI

WSKAŹNIK DŁUGU NETTO/KAPITAŁU WŁASNEGO:

Seria X, P2023A i Y:

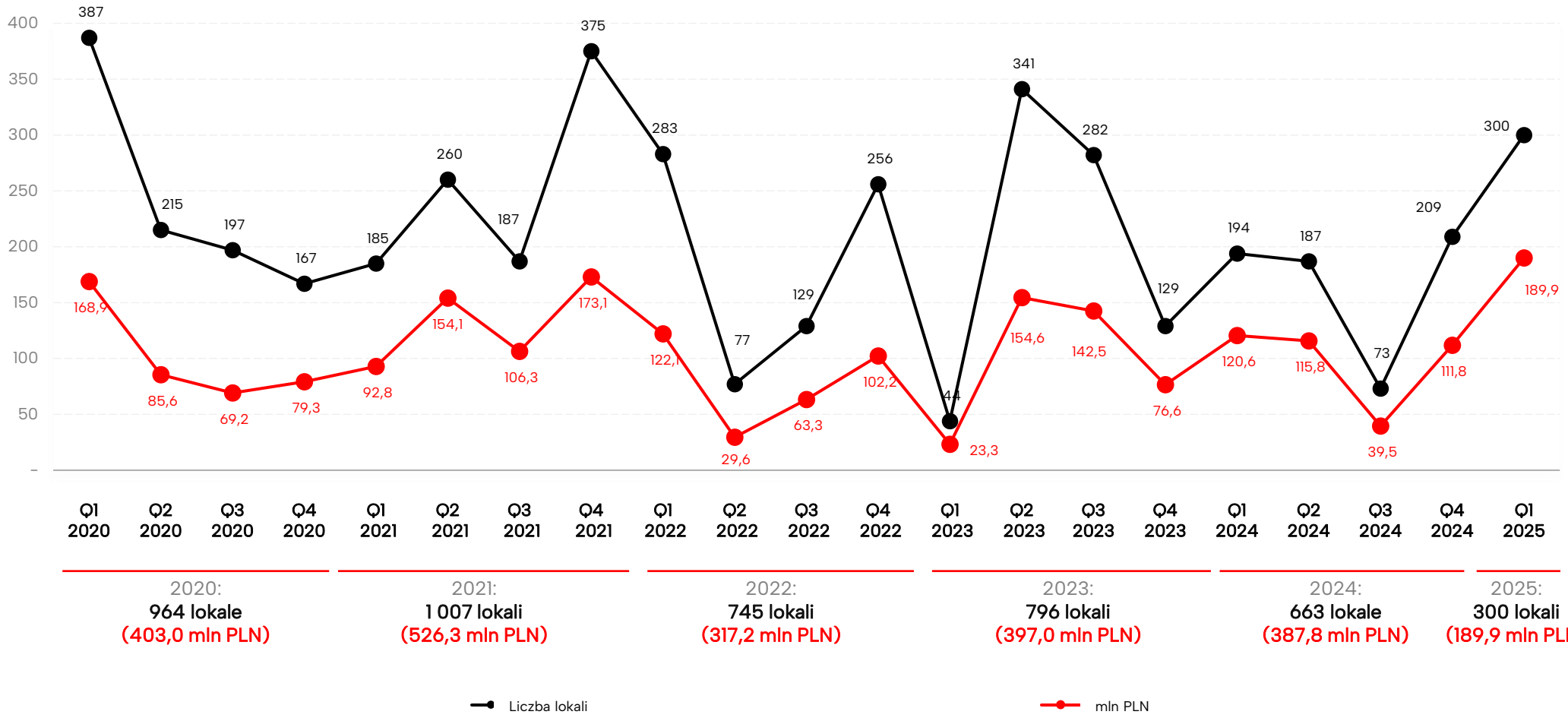
Dług netto	25,42
Kapitał własny	594,8
Wskaźnik długu netto/ kapitału własnego	**4,4%**

Na podstawie warunków wszystkich serii obligacji w każdym okresie sprawozdawczym Spółka testuje stosunek zadłużenia netto do kapitału własnego (włączając Inne krótkoterminowe aktywa finansowe). Współczynnik nie może przekroczyć 100% dla Obligacji z Serii X, P2023A oraz Serii Y.

© 2025 RONSON DEVELOPMENT

PERSPEKTYWY NA 2025 (1/2)

PRZYCHODY ROZPOZNANE W KWARTAŁACH (OGÓŁEM Z JV)



2020:	2021:	2022:	2023:	2024:	2025:
964 lokale	1 007 lokali	745 lokali	796 lokali	663 lokale	300 lokali
(403,0 mln PLN)	(526,3 mln PLN)	(317,2 mln PLN)	(397,0 mln PLN)	(387,8 mln PLN)	(189,9 mln PLN)

© 2025 RONSON DEVELOPMENT

PERSPEKTYWY NA 2025 (2/2)

LOKALE SPRZEDANE NIEPRZEKAZANE (442 LOKALI O WARTOŚCI 337,8 MLN PLN)

Zakończone projekty	Lokale	mln PLN	Projekty w realizacji	Lokale	mln PLN	Zakończenie
Ursus Centralny IIe	78	57,9	Nova Królikarnia 4b1	6	30,0	Q2 2025
Miasto Moje VII	22	13,4	Nowe Warzymice V.1	11	7,5	Q2 2025
Nowa Północ Ia	5	2,6	Nowe Warzymice V.2	12	9,1	Q3 2025
Viva Jagodno IIb	2	1,6	Viva Jagodno III	32	17,7	Q3 2025
Między Drzewami I	2	1,1	Nowa Północ Ib	37	16,7	Q3 2025
Pozostałe (stare projekty)	3	2,2	Zielono Mi I	50	51,8	Q3 2025
			Miasto Moje VIII	60	42,9	Q2 2026
			Między Drzewami II.1	48	27,8	Q2 2026
			Ursus Centralny IId	74	55,5	Q4 2026
Razem	**112**	**78,9**	**Razem**	**330**	**258,9**	

Tabela przedstawia wartość przedwstępnych umów sprzedaży (bez VAT w mln PLN) zawartych z klientami Grupy, w szczególności lokali, które nie zostały ujęte w Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym do dnia 31.03.2025.

Z 330 lokali sprzedanych w realizowanych projektach, **148** lokali o wartości **132,8** mln zł ma zostać przekazanych w 2025 roku.

Natomiast **182** sprzedane lokale o wartości **126,1** mln zł mają zostać ukończone w 2026 roku.

RONSON development

© 2025 RONSON DEVELOPMENT

DZIĘKUJEMY