



Publiczna Oferta Obligacji serii P2023A Ronson Development SE

Warszawa, styczeń 2024

Reklama

Zastrzeżenia prawne



NINIEJSZY MATERIAŁ MA WYŁĄCZNIE CHARAKTER PROMOCYJNY I REKLAMOWY W ŻADNYM PRZYPADKU NIE STANOWI OFERTY ANI ZAPROSZENIA, JAK RÓWNIEŻ PODSTAW PODJĘCIA DECYZJI W PRZEDMIOCIE INWESTOWANIA W PAPIERY WARTOŚCIOWE SPÓŁKI RONSON DEVELOPMENT SE („SPÓŁKA”). OFERTA PRZEPROWADZANA JEST WYŁĄCZNIE NA PODSTAWIE PROSPEKTU PODSTAWOWEGO (WRAZ Z SUPLEMENTAMI I KOMUNIKATAMI AKTUALIZUJĄCYMI ORAZ OSTATECZNYMI WARUNKAMI EMISJI DANEJ SERII OBLIGACJI) ZATWIERDZONEGO PRZEZ KOMISJĘ NADZORU FINANSOWEGO W DNIU 25 LIPCA 2023 R. („PROSPEKT”), KTÓRY JEST JEDYNYM PRAWNIE WIĄŻĄCYM DOKUMENTEM ZAWIERAJĄCYM INFORMACJE O SPÓŁCE I PUBLICZNEJ OFERCIE OBLIGACJI W POLSCE („OFERTA”). ZATWIERDZENIA PROSPEKTU PRZEZ KOMISJĘ NADZORU FINANSOWEGO NIE NALEŻY ROZUMIEĆ JAKO POPARCIA DLA OFERTY OBLIGACJI.

W ZWIĄZKU Z OFERTĄ, PROSPEKT UDOSTĘPNIONO NA STRONIE INTERNETOWEJ SPÓŁKI WWW.RONSON.PL ORAZ DODATKOWO W CELACH INFORMACYJNYCH NA STRONIE INTERNETOWEJ FIRMY INWESTYCYJNEJ – MICHAEL/STRÖM DOM MAKLERSKI S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE WWW.MICHAELSTROM.PL.

INWESTOWANIE W OBLIGACJE WYEMITOWANE PRZEZ SPÓŁKĘ RONSON DEVELOPMENT SE WIĄŻE SIĘ Z RYZYKIEM UTRATY CZĘŚCI LUB CAŁOŚCI ZAINWESTOWANYCH ŚRODKÓW.

INWESTYCJA W OBLIGACJE OFEROWANE W RAMACH PROSPEKTU WIĄŻE SIĘ Z SZEREGIEM RYZYK WŁAŚCIWYCH DLA DŁUŻNYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH ORAZ RYZYKAMI ZWIĄZANYMI Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA I JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ. OPIS TYCH RYZYK ZNAJDUJE SIĘ W PROSPEKCIE W CZĘŚCI "CZYNNIKI RYZYKA". POTENCJALNI INWESTORZY POWINNI PRZECZYTAĆ PROSPEKT PRZED PODJĘCIEM DECYZJI INWESTYCYJNEJ W CELU PEŁNEGO ZROZUMIENIA POTENCJALNYCH RYZYK I KORZYŚCI ZWIĄZANYCH Z DECYZJĄ O ZAINWESTOWANIU W OBLIGACJE.

NINIEJSZY MATERIAŁ NIE MOŻE BYĆ ROZPOWSZECHNIANY W STANACH ZIEDNOCZONYCH AMERYKI, KANADZIE, AUSTRALII I JAPONII, ANI W INNYCH PAŃSTWACH, W KTÓRYCH TAKIE ROZPOWSZECHNIANIE MOŻE PODLEGAĆ OGRANICZENIOM LUB ZAKAZANE PRZEZ PRAWO.

OBLIGACJE NIE SĄ OFEROWANE NA RZECZ (i) JAKICHKOLWIEK OBYWATELI ROSYJSKICH LUB OSÓB FIZYCZNYCH ZAMIESZKAŁYCH W ROSJI LUB JAKICHKOLWIEK OSÓB PRAWNYCH, PODMIOTÓW LUB ORGANÓW Z SIEDZIBĄ W ROSJI; OGRANICZENIE NIE MA ZASTOSOWANIA DO OBYWATELI PAŃSTWA CZŁONKOWSKIEGO, PAŃSTWA BĘDĄCEGO CZŁONKIEM EUROPEJSKIEGO OBSZARU GOSPODARCZEGO LUB SZWAJCARII ANI DO OSÓB FIZYCZNYCH POSIADAJĄCYCH ZEZWOLENIE NA POBYT CZASOWY LUB STAŁY W PAŃSTWIE CZŁONKOWSKIM, W PAŃSTWIE BĘDĄCYM CZŁONKIEM EUROPEJSKIEGO OBSZARU GOSPODARCZEGO LUB W SZWAJCARII; (II) JAKICHKOLWIEK OBYWATELI BIAŁORUSKICH LUB OSÓB FIZYCZNYCH ZAMIESZKAŁYCH NA BIAŁORUSI LUB JAKICHKOLWIEK OSÓB PRAWNYCH, PODMIOTÓW LUB ORGANÓW Z SIEDZIBĄ NA BIAŁORUSI; OGRANICZENIE NIE MA ZASTOSOWANIA DO OBYWATELI PAŃSTWA CZŁONKOWSKIEGO LUB OSÓB FIZYCZNYCH POSIADAJĄCYCH ZEZWOLENIE NA POBYT CZASOWY LUB STAŁY W PAŃSTWIE CZŁONKOWSKIM.

Inwestowanie w obligacje przedsiębiorstw obarczone jest ryzykiem utraty części lub całości środków.

Czynniki ryzyka związane z Emitentem, Obligacjami i ofertą zostały zamieszczone w Prospekcie w części "czynniki ryzyka".

Do głównych czynników ryzyka z działalnością Emitenta i jego Grupy zalicza się:

1. Ryzyko związane z wpływem wojny w Ukrainie
2. Ryzyko związane z wysokim poziomem inflacji
3. Ryzyko związane z rosnącymi kosztami budowlanymi
4. Ryzyko związane ze spadającą dostępnością kredytów hipotecznych
5. Ryzyko niewykonania zobowiązania przez Generalnego Wykonawcę
6. Ryzyko związane z finansowaniem działalności Grupy
7. Ryzyko związane z rozwojem działalności segmentu PRS w strukturach Grupy
8. Ryzyko związane z płynnością przez niedopasowanie terminów zapadalności aktywów i pasywów

Wystąpienie któregośkolwiek z opisanych powyżej ryzyk może wpłynąć na zdolność Emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z oferowanych Obligacji.

Inwestowanie w obligacje przedsiębiorstw obarczone jest ryzykiem utraty części lub całości środków.

Czynniki ryzyka związane z Emitentem, Obligacjami i ofertą zostały zamieszczone w Prospekcie w części "czynniki ryzyka".

Wskazane poniżej czynniki ryzyka właściwe dla Obligacji, według najlepszej wiedzy Emitenta, stanowią identyfikowane przez Emitenta czynniki ryzyka:

1. Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub w części zobowiązań z Obligacji.
2. Ryzyko związane z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych i sposobem obliczania stopy bazowej Obligacji.
3. Ryzyko zmiany stopy procentowej.
4. Ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia Obligacji.
5. Ryzyko związane z możliwością refinansowania Obligacji.
6. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji.
7. Ryzyko niedojścia do skutku emisji Obligacji poszczególnych serii.
8. Ryzyko związane z możliwością niespełnienia warunków wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu.
9. Ryzyko nieprzydzielenia Obligacji lub przydzielenia Obligacji w mniejszej liczbie.
10. Ryzyko odstąpienia przez Emitenta od przeprowadzenia Oferty oraz ryzyko związane z zawieszeniem Oferty.

Wystąpienie któregokolwiek z opisanych powyżej ryzyk może wpłynąć na zdolność Emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z oferowanych Obligacji.

Parametry emisji serii P2023A

Emitent	Ronson Development SE
Wartość Emisji	Do 60.000.000 zł
Cena Nominalna 1 Obligacji	1 000 zł
Cena Emisyjna 1 Obligacji	1 000 zł
Minimalny zapis	1 Obligacja
Termin zapadalności	3 lata i 6 miesięcy
Dzień wykupu	15 sierpnia 2027 r.
Typ oprocentowania	Zmienne
Oprocentowanie	WIBOR 6M + marża 3,85 p.p. (w skali roku)
Wypłata odsetek	Co 6 miesięcy
Cel emisji	Środki z emisji zostaną wykorzystane na finansowanie działalności operacyjnej Grupy Emitenta, w szczególności (nie wyłącznie) na spłatę zadłużenia z tytułu innych obligacji Emitenta lub na zakup gruntów pod projekty deweloperskie.
Catalyst	Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do Alternatywnego Systemu Obrotu Catalyst.
Informacje dodatkowe	Opcja wcześniejszego wykupu po stronie Emitenta zgodnie z Podstawowymi Warunkami Emisji.
Termin subskrypcji	24 stycznia - 7 lutego 2024 r.
Planowany termin warunkowego przydziału	12 lutego 2024 r.
Planowany Dzień Emisji	15 lutego 2024 r.

Konsorcjum dystrybucyjne

Lista firm inwestycyjnych przyjmujących zapisy na Obligacje serii P2023A:

MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLESKI

Michael / Ström Dom Maklerski S.A.



Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A.



Dom Maklerski BDM S.A.

ipopema

IPOPEMA Securities S.A.

**NOBLE
SECURITIES**
DOM MAKLESKI

Noble Securities S.A.

Wskazanie miejsc przyjmowania zapisów przez firmy inwestycyjne tworzące konsorcjum dystrybucyjne znajduje się w Ostatecznych Warunkach Emisji Obligacji serii P2023A.

Osiągnięcia Grupy w okresie 1-3Q 2023

	1-3Q 2023	1-3Q 2022	2022
Lokale sprzedane	801 lokali (453,2 mln zł) (1 006 lokali w całym 2023 r.)	298 lokali (134,9 mln zł)	441 lokali (207,8 mln zł)
Lokale przekazane*	667 lokali (319,5 mln zł) (796 lokali w całym 2023 r.)	489 lokali (215,0 mln zł)	745 lokali (317,1 mln zł)
Rozpoczęte projekty	11 lokali	1 009 lokali	1 020 lokali
Lokale ukończone	953 lokale	333 lokale	471 lokali
Zysk netto	59,6 mln zł	12,1 mln zł	31.4 mln zł
Dług netto / kapitał własny**	18%	48,2%	50,5%

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

** w tym pieniądze na rachunku powierniczym

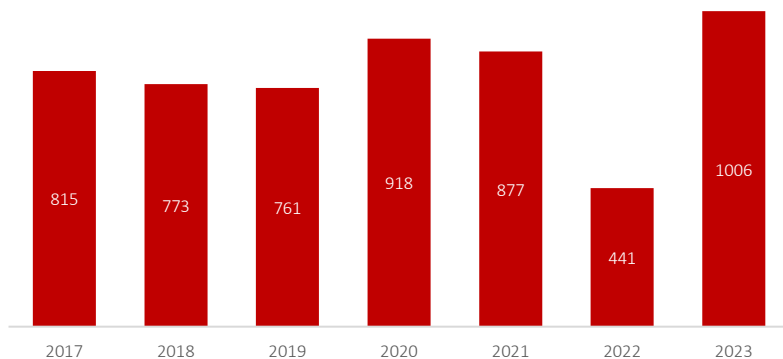
Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji ich osiągnięcia w przyszłości

Źródło: Emitent

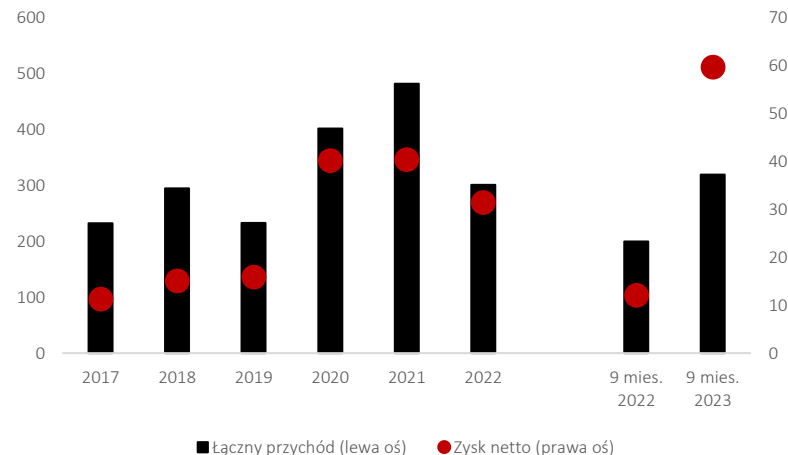
Informacje o Emitencie

- Ronson Development SE jest jedną z wiodących i najbardziej doświadczonych firm deweloperskich w Polsce.
- Spółka formalnie rozpoczęła działalność w 2007 r, natomiast Grupa Ronson działa w Polsce od 2000 r. Swoją działalność koncentruje na budowie mieszkań w segmencie popularnym, oferowanych klientom indywidualnym w dużych miastach w Polsce - Warszawie, Wrocławiu, Poznaniu i Szczecinie.
- Głównym akcjonariuszem Emitenta jest **A. Luzon Development and Energy Group Ltd.**, który kontroluje 100% udziałów pośrednio lub bezpośrednio. A. Luzon jest jednym z wiodących deweloperów i firm budowlanych notowanych na Tel Aviv Stock Exchange.
- Do tej pory Emitent **ukończył budowę 10 351 lokali z całkowitą powierzchnią użytkową wynoszącą blisko 630 477 m².**
- Na dzień 30.09.2023 r. Emitent realizował budowę **8 etapów inwestycji obejmujących 968 lokali. Grupa posiada bank ziemi pod budowę 17 inwestycji obejmujących 4 307 lokali**, a także pod budowę 5 projektów przeznaczonych dla sektora PRS z 1 204 lokalami.

Liczba lokali sprzedanych (po uwzględnieniu rezygnacji)



Przychody ze sprzedaży oraz zysk netto (mln zł)



Zarząd Emitenta



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 – DYREKTOR 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.



YARON SHAMA - CFO

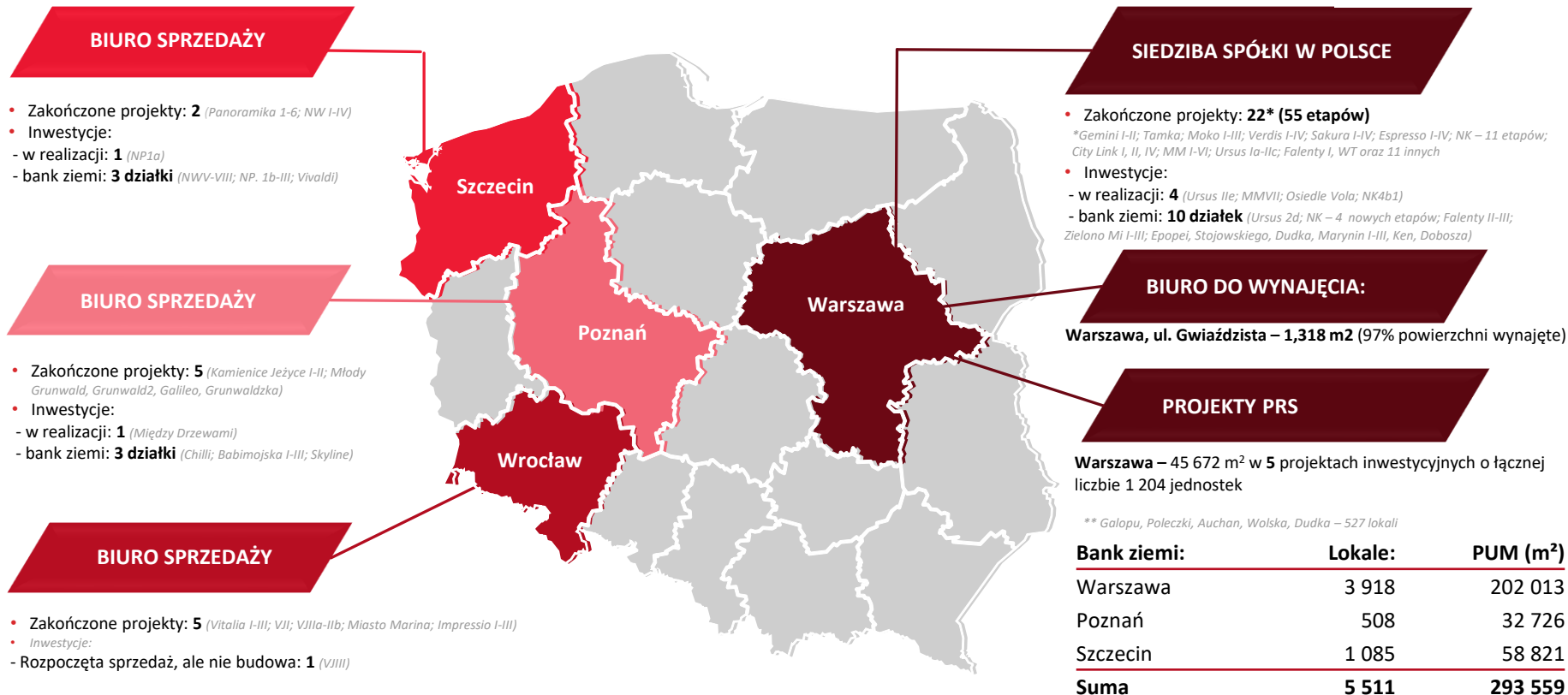
Pełni funkcję Dyrektora Finansowego Spółki od lutego 2020 roku.
Wcześniej pełnił funkcję dyrektora finansowego Bellport Corp.
Posiada doświadczenie na różnych stanowiskach kierowniczych w firmach z branży nieruchomości w Polsce.



ANDRZEJ GUTOWSKI – DYREKTOR SPRZEDAŻY

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

Struktura geograficzna projektów



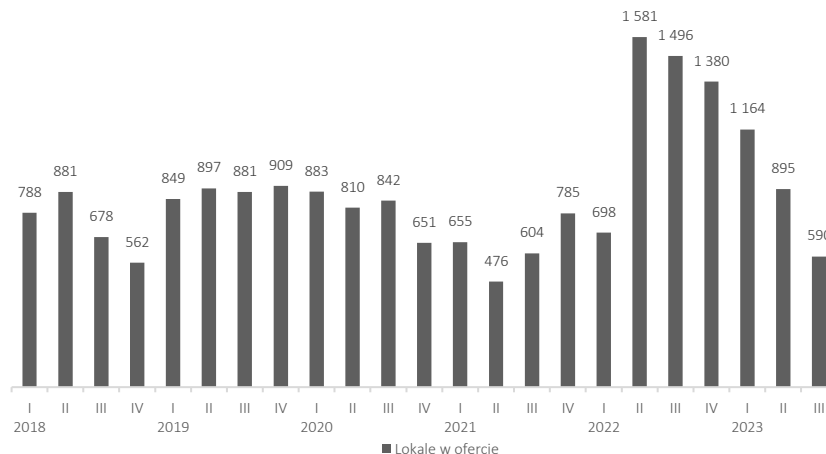
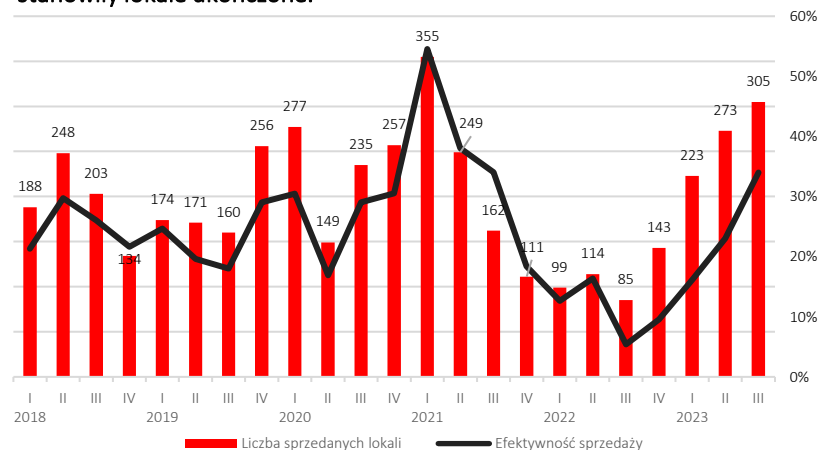
Harmonogram projektów – projekty bieżące

Projekt	Lokalizacja	Lokale	% sprzedanych na 30.09.2023 r.	Zakończenie				Rozpoczęcie									
				1Q24	2Q24	3Q24	4Q24	1Q25	2Q25	3Q25	4Q25	1Q26	2Q26	3Q26	4Q26		
Osiedle Vola	Warszawa	84	89%	84													
Nova Północ Ia	Szczecin	110	55%	110													
Między Drzewami	Poznań	117	72%			117											
Ursus Centralny IIe	Warszawa	291	36%				291										
Miasto Moje VII	Warszawa	255	39%				255										
Nova Królikarnia 4b1 (Thame)	Warszawa	11	9%					11									
Viva Jagodno III*	Wrocław	58	5%							58							
Zielono Mi I	Warszawa	92	-							92							
Nowe Warzymice V.1	Szczecin	12	-							12							
Nowa Północ Ib	Szczecin	90	-							90							
Skyline	Poznań	44	-														
Eko Falenty II	Warszawa	55	-														
Miasto Moje VII	Warszawa	147	-														
Babimojska I	Poznań	80	-														
Nova Królikarnia 3d (Tregaron)	Warszawa	15	-														
Epopei I	Warszawa	144	-														
Marynin I	Warszawa	126	-														
Nowe Warzymice V.2	Szczecin	28	-														
Zielono Mi II	Warszawa	106	-														
Nowa Królikarnia 4a (Tring)	Warszawa	5	-														
Ursus Centralny IIId	Warszawa	361	-														
Nowa Północ II	Szczecin	148	-														
Łączna liczba ukończonych projektów				857				609				913					

* Projekty, w których sprzedaż ruszyła, ale budowa jeszcze nie.

Sprzedaż i lokale w ofercie

- W okresie 9 miesięcy zakończonym 30.09.2023 r. Ronson Development zakontraktował sprzedaż 801 lokali w porównaniu do 298 lokali w analogicznym okresie 2022 r. Począwszy od 4Q 2022 r. Spółka obserwuje sukcesywnie rosnący popyt. W całym 2023 r. liczba sprzedanych lokali wzrosła do 1 006 sztuk (+128% r/r).
- Całkowita wartość kontraktacji w ciągu 9 miesięcy 2023 r. wyniosła 453,2 mln zł, a w 1-3Q 2022 - 134,9 mln zł.
- Średnia wartość lokalu sprzedanego w 2023 wyniosła 566 tys. zł, co jest wyższą wartością od średniej ceny przypadającej na lokal sprzedany w 2022 (455 tys. zł). Wzrost średniej ceny generalnie wynikał ze zmiany trendu rynkowego i dużego popytu, co pozwoliło Emitentowi na podniesienie cen mieszkań w kluczowych projektach jak Ursus Centralny i Miasto Moje.
- Liczba mieszkań oferowanych do sprzedaży wzrosła w 2Q 2022 do 1 581, a następnie sukcesywnie spadała do 590 lokali na koniec 3Q 2023, z czego 12% stanowiły lokale ukończone.



* Efektywność sprzedaży mierzona jako liczba lokali sprzedanych w ciągu kwartału podzielona przez liczbę ofert sprzedaży na początku kwartału; Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji ich osiągnięcia w przyszłości
Źródło: Emitent

Sprzedaż i lokale w ofercie

LICZBA LOKALI SPRZEDANYCH W 2022 ORAZ W OKRESIE 9 MIES. 2023			
2022		9 mies. 2023	
Ursus Centralny	117	Ursus Centralny	263
Miasto Moje	106	Miasto Moje	199
Viva Jagodno	80	Viva Jagodno	88
Nowe Warzymice	48	Osiedle Vola	61
Między Drzewami	24	Między Drzewami	60
Grunwaldzka	18	Nowe Warzymice	51
Nowa Północ	14	Nowa Północ	46
Osiedle Vola	14	Grunwaldzka	12
Wilanów Tulip	12	Eko Falenty	18
Pozostałe	8	Pozostałe	3
Razem	441	Razem	801

- Najlepiej sprzedającymi się projektami w okresie 1-3Q 2023 były: Ursus Centralny (263 lokale), Miasto Moje (199 lokali) i Osiedle Vola (61 lokali) w Warszawie, Viva Jagodno we Wrocławiu (88 lokali) i Grunwald Między Drzewami w Poznaniu (60 lokali).
- Z łącznej liczby 968 lokali w budowie 46% zostało sprzedanych na dzień 30.09.2023 r. Spośród 857 lokali planowanych do oddania w 2024 r. ok. 49% stanowią lokale sprzedane.
- Spółka sprzedała, ale nie przekazała 721 lokali (o łącznej wartości 404 mln zł), z czego 38% zostało ukończonych.
- Spośród 590 lokali w ofercie na dzień 30.09.2023 r. ok. 73% było w projektach warszawskich, 12% we Wrocławiu, 9% w Szczecinie i 6% w Poznaniu.

Źródło: Emitent

LOKALE W OFERCIE NA DZIEŃ 30.09.2023 R. (ŁĄCZNIE 590)			
Zakończone projekty		Projekty w budowie	
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 II a	3	Między Drzewami	33
Ursus Centralny IIb	1	Eko Falenty I	20
Miasto Moje V	1	Nova Królikarnia 4b1	10
Nowe Warzymice I	1	Osiedle Vola	9
Nowe Warzymice IV	1		
inne (stare) projekty	3		
Razem	70	Razem	520

LOKALE SPRZEDANE, NIEPRZEKAZANE NA DZIEŃ 30.09.2023 R. (ŁĄCZNIE 721)					
Zakończone projekty		Lokali	mln zł	Projekty w budowie	
Lokali	mln zł	Lokali	mln zł	Lokali	mln zł
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
inne (stare) projekty	14	9	Viva Jagodno III*	3	0,9
			Nova Królikarnia 4b1	1	4,8
Razem	273	155,2	Razem	448	248,3

*projekt w sprzedaży, ale przed rozpoczęciem budowy

W 2021 Zarząd Spółki podjął decyzję o rozpoczęciu rozwoju nowej działalności, skoncentrowanej na sektorze mieszkań na wynajem (PRS). Będzie to działalność dodatkowa i komplementarna w stosunku do obecnego sektora build-to-sell.

Spółka posiada bank ziemi przeznaczony na działalność PRS w ramach 5 projektów (1 204 lokale o powierzchni 45 672 m²).

Projekty własne i dedykowane dla PRS:

1. Poleczki (85 lokali)
2. Galopu (100 lokali)
3. Auchan (101 lokali)
4. Wolska (391 lokali)
5. Dudka (527 lokali)
6. Ponadto 241 lokale są w trakcie przygotowania.

W dniu 28 listopada 2023 sfinalizowano umowy zakupu gruntów (Biograficzna).



Atrakcyjny bank ziemi



Tworzenie wiodącej marki w dziedzinie wynajmu mieszkań w Polsce



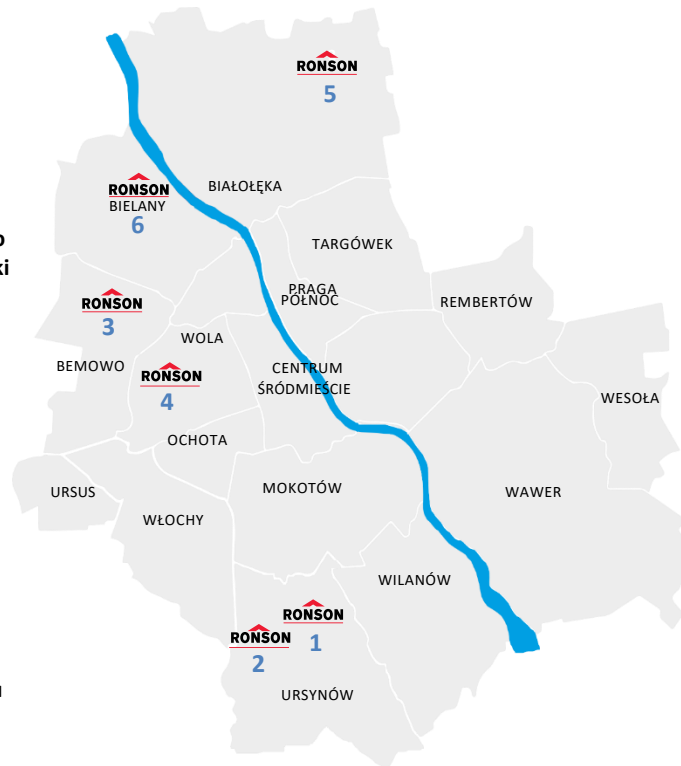
Tworzenie stałego przepływu gotówki do Spółki



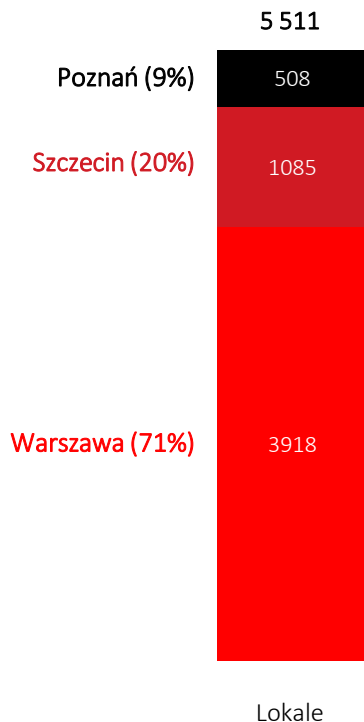
Koncentracja w głównych miastach Polski



Wykorzystanie znaczącego wzrostu popytu na mieszkania na wynajem



Struktura banku ziemi na 30 września 2023 roku



Kolejne etapy projektów będących obecnie w budowie/sprzedaży:

Nova Północ Ib-III	Szczecin	440 lokali
Ursus Centralny VI (IId)	Warszawa	361 lokali
Nowe Warzymice V-VIII	Szczecin	251 lokali
Falenty II-III	Warszawa	240 lokali
Nova Królikarnia 3d, 4a, 4b2, 4c, 6	Warszawa	44 lokale
Miasto Moje VIII	Warszawa	147 lokali

Kolejne etapy projektów zrealizowanych:

Chilli	Poznań	172 lokale
--------	--------	------------

Projekty w przygotowaniu:

Dudka*	Warszawa	1 095 lokali
Vivaldi	Szczecin	394 lokale
Epopei	Warszawa	360 lokali
Marynin	Warszawa	321 lokali
Babimojska	Poznań	292 lokale
Zielono MI	Warszawa	278 lokali
Stojowskiego	Warszawa	234 lokale
Ken Orange	Warszawa	94 lokale
Dobosza	Warszawa	67 lokali
Skyline	Poznań	44 lokale

Projekty PRS:

Wolska	Warszawa	391 lokali
Auchan	Warszawa	101 lokali
Galopu	Warszawa	100 lokali
Poleczki	Warszawa	85 lokali

Źródło: Emitent

* Część projektu, 527 lokali o łącznej powierzchni ok. 20,400 m², przeznaczona jest na działalność PRS

Wybrane dane finansowe

Bilans (mln zł)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.09.2023
Aktywa trwałe, w tym:	81,2	59,3	103,6	102,8
Nieruchomości inwestycyjne	9,0	28,6	63,1	62,9
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9,0	8,2	8,8	9,9
Grunty przeznaczone pod zabudowę	45,5	10,0	21,1	21,5
Aktywa obrotowe, w tym:	856,6	907,3	898,5	1 059,2
Zapasy	664,8	655,5	747,3	761,6
Zaliczki na grunty	3,7	48,5	20,7	13,6
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, zaliczki	37,4	58,2	65,6	48,0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	14,2	8,8	11,2	10,6
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	135,1	133,4	51,2	225,2
Aktywa razem	937,8	966,6	1 002,1	1 162,1
Kapitał własny	379,8	420,0	451,4	512,2
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	558,0	546,6	550,7	649,8
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	185,5	211,1	182,6	210,4
Obligacje	175,4	197,0	158,1	158,2
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9,6	13,5	23,8	32,0
Zobowiązanie wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu	-	-	-	19,5
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	372,4	335,5	368,1	439,5
Zobowiązania handlowe	58,3	61,1	75,1	98,9
Obligacje i odsetki naliczone od obligacji	54,7	52,2	45,3	111,7
Zabezpieczone kredyty bankowe	0,0	1,6	16,3	16,3
Zaliczki od klientów	224,3	198,2	139,9	154,4
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego gruntów	13,9	17,5	17,3	30,4
Zobowiązanie wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu	-	-	-	22,1
Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	70,5	-
Pasywa razem	937,8	966,6	1 002,1	1 162,1

• Aktywa przygotowane do działalności PRS

• Bank ziemi, na którym planowany jest proces zabudowy w najbliższych latach

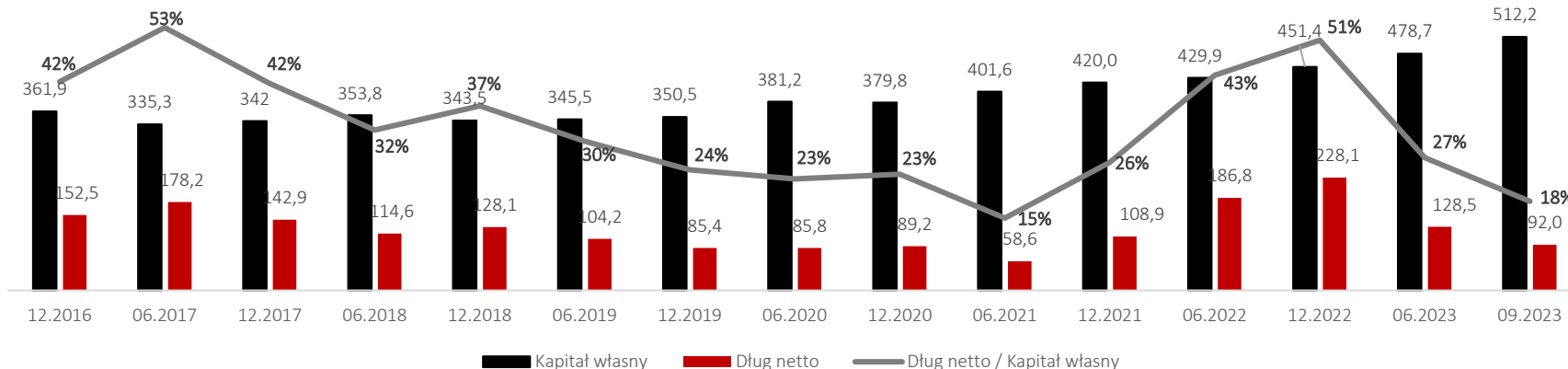
• Z czego na dzień 30.09.2023 r. 435 mln zł to bilansowa wartość banku ziemi pod przyszłą realizację oraz przypisanego do nich prawa użytkowania wieczystego gruntów (zgodnie z MSSF 16)

• Środki na rachunkach escrow.

• „Zobowiązanie SAFE”, które zgodnie z porozumieniem podpisanym w maju 2023 r. z Luzon Group będzie spłacane w ratach. Kwota 25 mln zł została spłacona w maju 2023 r., kwota 15 mln zł została spłacona w listopadzie 2023 r., nie więcej niż 25 mln zł jest planowane do spłaty w 2024 r. a reszta w kolejnym roku).

Dług netto i kapitał własny

Dług netto i kapitał własny (mln PLN) na koniec okresu



Źródło: Emitent; Dług netto z uwzględnieniem środków na rachunkach escrow. Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji ich osiągnięcia w przyszłości.

- Na dzień 30.09.2023 r. Spółka miała 327,8 mln zł zadłużenia finansowego, z którego:
 - 269,9 mln zł stanowiło zadłużenie z tytułu wyemitowanych obligacji,
 - 41,6 mln zł to zobowiązanie wobec akcjonariuszy („Umowa SAFE”),
 - 16,3 mln zł stanowiły kredyty bankowe.
- Dług netto (po odjęciu gotówki oraz środków pieniężnych na rachunkach escrow) wyniósł 92,2 mln zł.
- Historycznie Spółka utrzymuje relację długu netto do kapitału własnego na poziomie istotnie poniżej 80%, wymaganego zgodnie z najniższym poziomem kowenantu wynikającym z istniejących serii obligacji.
- Na dzień 30.09.2023 r. wskaźnik zadłużenia netto do kapitałów własnych wynosi 18,0% i jest na poziomie najniższym od ponad 2 lat.

Zestawienie istniejących obligacji

Seria	Catalyst	Wartość nominalna 30.09.2023 r. (PLN)	WIBOR 6M+ marża	Tenor (lata)	Data zapadalności
V	RON 0424	100 000 000	4,30%	3,5	02/04/2024*
W	RON 0425	100 000 000	4,00%	4,0	15/04/2025**
X	RON 0726	60 000 000	4,20%	3,0	03/07/2026***
Razem		260 000 000			

* W dniu 2 października 2023 r., po dniu bilansowym, Emitent przeprowadził obowiązkową amortyzację w wysokości 40% wartości nominalnej obligacji serii V

** 40% obowiązkowej amortyzacji na koniec 7-go okresu odsetkowego (15 października 2024)

*** obligacje zabezpieczone hipoteką na wybranych nieruchomościach Grupy

Źródło: Emitent

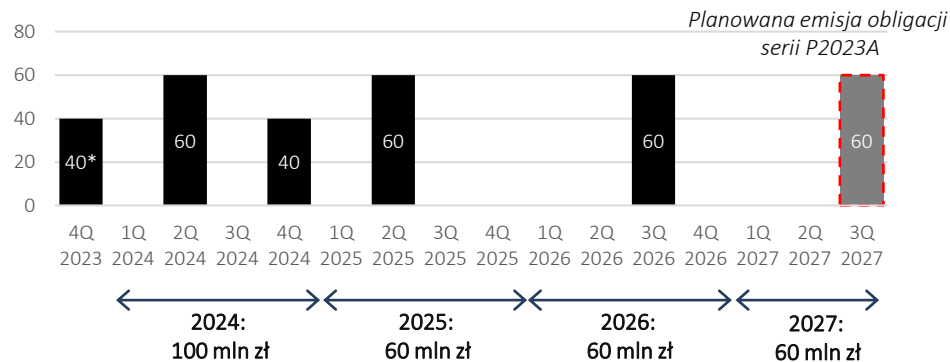
Zapadalność obligacji Emitenta (260 mln zł na dzień 30.09.2023 r.) jest podzielona na poszczególne lata, z podobnymi płatnościami co roku.

Spółka planuje wyemitować 3,5-letnie Obligacje serii P2023A w kwocie 60 mln zł. Jednym z celów emisji jest wykup obligacji serii V z terminem zapadalności w kwietniu 2024 r.

Na dzień 30 września 2023 r. Spółka posiada przyznane limity kredytowe na 3 projekty, na łączną kwotę 114 mln zł, natomiast wykorzystane salda przedstawiały się następująco:

- Osiedle Vola o wartości 9 050 tys. zł
- Między Drzewami o wartości 7 201 tys. zł

Zapadalność obligacji na dzień 30.09.2023 (mln zł)
w podziale na kwartały



Wybrane dane finansowe

Rachunek zysków i strat (mln zł)	2020	2021	2022	1-3Q 2022	1-3Q 2023
Przychody ze sprzedaży inwestycji mieszkaniowych	401,2	458,4	300,3	199,4	318,9
Przychody ze sprzedaży gruntów	0,0	22,5	0,0	0,0	0,0
Przychody ze sprzedaży	401,2	480,9	300,3	199,4	318,9
Koszt własny sprzedaży	(315,0)	(396,2)	(220,8)	(150,6)	(210,9)
Zysk brutto	86,2	84,7	79,4	48,8	108,6
Zmiana wartości nieruchomości inwestycyjnych	(0,3)	(0,3)	0,3	(0,4)	(0,8)
Koszty sprzedaży i marketingu	(5,9)	(4,8)	(4,6)	(2,9)	(4,2)
Koszty ogólnego zarządu	(22,5)	(23,7)	(25,5)	(18,9)	(19,2)
Udział w zysku / (stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	(0,8)	5,8	1,3	1,2	(0,7)
Pozostałe dochody	1,9	2,4	2,7	2,0	1,2
Pozostałe koszty	(1,5)	(2,5)	(5,2)	(1,9)	(6,1)
Wynik z działalności operacyjnej	55,2	59,2	48,5	28,0	78,7
Przychody finansowe	0,5	0,6	3,5	2,8	2,7
Koszty finansowe	(5,2)	(4,4)	(8,4)	(6,6)	(12,6)
Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	0,0	0,0	4,1	(5,7)	6,4
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	50,5	55,4	47,7	18,5	75,3
Zysk/(strata) netto z działalności	40,1	40,3	31,4	12,1	59,6
Zysk (strata) netto przypis. akcjonariuszom podmiotu dominującego	40,1	40,3	31,4	12,1	59,6
Marża brutto na sprzedaży projektów mieszkaniowych	21%	18%	26%	24%	34%

Wyraźny wzrost przychodów i zysku netto w okresie 9 miesięcy 2023 roku w porównaniu z analogicznym okresem rok wcześniej, ze względu na relatywnie dużą liczbę przekazanych lokali – 665 lokale przekazane w porównaniu z 466 przed rokiem w odniesieniu do projektów w 100% posiadanych przez Grupę.

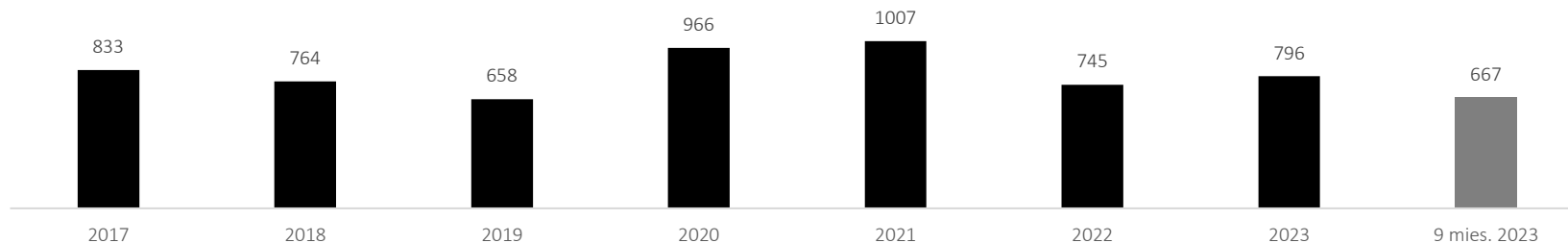
Na dzień 30.09.2023 r. Grupa miała 273 ukończone, sprzedane lokale, a także 70 gotowych lokali w ofercie. Obie grupy lokali stanowią potencjał do wygenerowania przychodów w 4Q 2023.

Jeden z najwyższych poziomów marży brutto w historii Grupy, wygenerowany głównie dzięki wysokiej rentowności takich projektów jak: Ursus Centralny, Miasto Moje, Viva Jagodno.

Źródło: Emitent; Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji ich osiągnięcia w przyszłości

Wybrane dane finansowe

Liczba przekazanych lokali



Lokale <u>sprzedane</u> , nieprzekazane (30.09.2023)	Liczba	Wartość umów (mln PLN)
Lokale ukończone na 30.09.2023	273	155,2
Lokale do ukończenia w 2023	22	16,8
Lokale do ukończenia w 2024	422	225,8
Lokale do ukończenia w 2025	4	5,7
SUMA	721	403,5

Lokale <u>na sprzedaż</u> (30.09.2023)	Liczba
Lokale ukończone na 30.09.2023	70
Lokale do ukończenia w 2023	20
Lokale do ukończenia w 2024	435
Lokale do ukończenia w 2025	65
SUMA	590

- **Duża liczba lokali sprzedanych, a nieprzekazanych, która na dzień 30.09.2023 r. wyniosła 721.** Łączna wartość tych jednostek osiągnęła poziom 403,5 mln zł, z czego za 155,2 mln zł odpowiadały lokale ukończone.
- W 2022 r. liczba lokali przekazanych nabywcom wyniosła 745 w porównaniu do 1 007 lokali w 2021 r. W okresie 1-3Q 2023 Ronson przekazał nabywcom 667 lokali (z uwzględnieniem 2 lokali wybudowanych w projekcie JV Tulip Wilanów).
- Na dzień 30.09.2023 r. połowa lokali planowanych do ukończenia w 2023 r. była sprzedana.

Wybrane dane finansowe

Nazwa projektu	Informacja o przekazanych lokalach		Przychody		Koszty sprzedaży		Zysk brutto	Marża brutto
	Liczba lokali	Pow. lokali (m ²)	tys. złotych	%	tys. złotych	%	tys. złotych	%
Ursus Centralny IIb	198	11 209	107 391	33,7%	68 226	32,4%	39 165	36,5%
Miasto Moje VI	194	9 474	88 889	27,9%	57 264	27,2%	31 625	35,6%
Viva Jagodno IIb	119	6 177	50 848	15,9%	30 706	14,6%	20 142	39,6%
Grunwaldzka	61	2 760	26 262	8,2%	20 996	10,0%	5 266	20,1%
Nowe Warzymice IV	54	2 543	21 589	6,8%	15 351	7,3%	6 238	28,9%
Miasto Moje V	14	981	8 069	2,5%	6 375	3,0%	1 694	21,0%
Viva Jagodno IIa	8	629	4 960	1,6%	3 709	1,8%	1 251	25,2%
Ursus Centralny IIc	6	300	3 012	0,9%	1 870	0,9%	1 142	37,9%
Nowe Warzymice III	3	225	1 682	0,5%	1 179	0,6%	503	29,9%
Pozostałe	8	562	6 196	1,9%	4 577	2,2%	1 619	26,1%
Razem/Średnia	665	34 860	318 898	100%	210 253	100%	108 646	34,1%
Odpis aktualizujący wartość zapasów	n/d	n/d	n/d		n/d		n/d	n/d
Wynik po odpisach aktualizujących wartość	665	34 860	318 898		210 253		108 646	34,1%
Wilanów Tulip*	2	144	1 473		3 114		(1 641)	-111,4%
Wynik z działalności	667	35 004	320 371		213 367		107 005	33,4%

Ponad 80% przychodów w okresie 1-3Q 2023 zostało wygenerowane przez przekazania w dwóch warszawskich projektach: Ursus Centralny oraz Miasto Moje, a także we wrocławskim projekcie Viva Jagodno. Średnia marża brutto wyniosła 34%.

Średnia cena lokalu przekazanego w okresie 1-3Q 2023 r. wyniosła 480 tys. zł netto, a w analogicznym okresie 2022 r. 440 tys. zł (z uwzględnieniem 100% przychodów z sprzedaży mieszkań w ramach projektu JV Tulip Wilanów).

Średnia cena lokalu sprzedanego w okresie 1-3Q 2023 r. wyniosła 566 tys. zł netto, a w 1-3Q 2022 455 tys. zł netto.

* Projekt uwzględniony jako inwestycja we wspólne przedsięwzięcie; udział Grupy wynosi 50%.

Źródło: Emitent; Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji ich osiągnięcia w przyszłości

Wybrane dane finansowe

Rachunek przepływów pieniężnych (mln zł)	2020	2021	2022	1-3Q 2022	1-3Q 2023
Przeptywy netto z działalności operacyjnej, bez uwzględnienia wydatków na grunty	97,2	148,4	(56,5)	(31,8)	140,9
Zakup gruntów	(71,2)	(150,3)	(55,3)	(43,4)	0,0
Przeptywy środków pieniężnych z działalności operacyjnej :	26,0	(1,9)	(111,8)	(75,2)	140,9
Zysk (strata) netto	40,1	40,3	31,4	12,1	59,6
Zmiana stanu zapasów i gruntów pod zabudowę	66,7	167,4	(1,0)	17,9	16,8
Zaliczki na zakup gruntów	(3,7)	(36,5)	-	(1,5)	0,0
Zakup gruntów	(20,6)	(113,8)	(55,3)	(43,4)	0,0
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych zobowiązań	17,6	1,5	(9,8)	(6,2)	22,5
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	(30,7)	(26,0)	(58,3)	(15,3)	14,5
Wydatki na zakup projektu Nova Królikarnia	(46,9)	0,0	0,0)	0,0	0,0
Przeptywy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej:	1,1	(9,9)	(7,8)	(10,3)	0,4
Pożyczki udzielone do jednostek powiązanych	2,0	11,8	0,2	0,2	0,0
Dywidendy otrzymane z wspólnych przedsięwzięć	0,0	0,0	2,8	0,0	1,1
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0,0	(19,9)	(10,5)	(10,2)	(0,6)
Przeptywy środków pieniężnych z działalności finansowej:	12,4	10,2	36,0	28,0	32,7
Wpływy z tytułu kredytów bankowych	26,0	19,2	95,8	51,0	83,4
Splata kredytów bankowych	(39,2)	(18,5)	(83,2)	(46,4)	(83,4)
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	96,2	95,1	0,0	0,0	59,1
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(55,0)	(77,9)	(50,0)	(50,0)	0,0
Wpływy z tytułu umowy inwestorskiej SAFE	0,0	0,0	74,6	74,6	0,0
Splata zobowiązań wobec akcjonariuszy	0,0	0,0	0,0	0,0	(25,0)
Dywidendy i inne płatności dla właścicieli	(9,8)	0,0	0,0	0,0	0,0
Przeptywy pieniężne netto	39,5	(1,7)	(83,6)	(57,5)	174,0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	135,1	133,4	51,2	77,4	225,2

Nabycie nieruchomości inwestycyjnych do działalności PRS

Wpływ środków, a następnie częściowa splata zadłużenia w związku z zawartą umową inwestorską SAFE

Załączniki

Ursus Centralny - Warszawa



Ursus Centralny jest wieloetapowym osiedlem mieszkaniowym powstającym w warszawskiej dzielnicy Ursus, przy ul. Gierdziejewskiego. W ramach projektu zaplanowano budowę 1 500 lokali o łącznej powierzchni 84 800 m², na gruncie nabytym w 2017 r. za 80 mln zł.

W okresie 2021 – 3Q 2023 została ukończona budowa pierwszych 5 etapów, obejmujących łącznie 915 lokali. Na dzień 30.09.2023 r. w budowie znajdowało się 291 lokali w etapie VI (Ile). Ukończenie ich budowy planowane jest na 4Q 2024.

Miasto Moje - Warszawa



Osiedle Miasto Moje powstaje przy ul. Marywilskiej na warszawskiej Białoleśce. Docelowo składać się będzie z ok. 1 600 lokali o łącznej powierzchni ok. 77 300 m². Grunt pod ten projekt Spółka zakupiła w 2Q 2016 r. za łączną kwotę 36 mln zł.

W okresie 2018 – 1Q 2023 została ukończona budowa 6 etapów, obejmujących łącznie 1 122 lokale. Na dzień 30.09.2023r. w budowie był etap VII (255 lokali). Ukończenie budowy planowane jest na 4Q 2024.

Nowe Warzymice – Szczecin



Nowe Warzymice, kolejny projekt Emitenta realizowany w Szczecinie, powstaje na gruncie zlokalizowanym przy ul. Do Rajkowa. Zakłada on wybudowanie w ramach 8 etapów ok. 500 lokali w niskiej zabudowie, o łącznej powierzchni 31 300 m².

4 pierwsze etapy zostały ukończone w okresie 2021 – 2Q 2023 (257 lokali).

Viva Jagodno – Wrocław



Viva Jagodno jest projektem powstającym na terenie jednej z najszybciej rozwijających się dzielnic Wrocławia – Jagodnie, przy ul. Buforowej. Osiedle ma docelowo zaoferować ponad 400 lokali.

W okresie 2019 – 2Q 2023 została ukończona budowa 3 etapów, obejmujących łącznie 349 lokali. Do sprzedaży trafiło 58 jednostek w ramach ostatniego etapu.

Projekty ukończone (na dzień 30.09.2023 r.)

Na dzień 30 września 2023 r. w ofercie Grupy w ramach 8 projektów znajdowało się 70 ukończonych lokali o łącznej powierzchni 4 867 m².



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



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



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



- 6 lokali w ofercie
- łącznie: 70 lokali
- Lokalizacja: Poznań, Grunwald



- 2 lokale w ofercie
- łącznie: 257 lokali
- Lokalizacja: Szczecin, ul. Do Rajkowa

Ponadto oferta Grupy obejmuje 3 gotowe lokale w następujących projektach :
Sakura (1),
Nova Królikarnia 1d (1),
Młody Grunwald III (1)



Na dzień publikacji Ostatecznych Warunków Emisji serii P2023A 100% udziałów Emitenta kontrolowanych jest przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. ("A. Luzon Group"), z których 66,06% udziałów należy do spółki Luzon Ronson N.V. (podmiot w pełni zależny od A. Luzon Group), a 32,98% % udziałów jest posiadanych pośrednio (poprzez Luzon Ronson Properties Ltd.), a 0,96% stanowią udziały własne Emitenta.

A. LUZON DEVELOPMENT AND ENERGY GROUP LTD.

- Założona w 1961 r., spółka publiczna notowana na Tel Aviv Stock Exchange
- Jedna z wiodących spółek budowlanych i deweloperskich w Izraelu



Ronson Development SE

Al. KEN 57

02-797 Warszawa