

**NOVA MK KRÓLIKARNIA**

Zamieszkać w Królestwie Zieleni.

W sercu Mokotowa, w jego najbardziej zielonym zakątku, rodzi się wyjątkowe miejsce do mieszkania.

[SPRAWDŹ](#)

ronson.pl

**CITY LINK**  
— SKYLINE —

**RONSON**  
DEVELOPMENT

2 pokoje przy **M**

od **38** m<sup>2</sup>

[SPRAWDŹ](#)

**chillicity**

**RONSON**  
DEVELOPMENT

Start 4 etapu!  
**MIESZKANIE**  
Z OGRÓDKIEM!

Spełnij swoje marzenia

CENA JUŻ OD 250 tys. zł

[SPRAWDŹ](#)

ronson.pl



**BIAŁOLEKA**

Miasto MOJE

ODPALAMY SPRZEDAŻ

od **5500** zł/m<sup>2</sup>

NA START



Prezentacja dla mediów - wyniki finansowe za III kw. 2016  
15 listopada 2016

## Zastrzeżenie

Niniejsza prezentacja nie stanowi ani nie wchodzi w skład oferty lub zaproszenia lub zachęty do zbycia lub emisji lub zaproszenia do składania ofert zakupu lub subskrypcji jakichkolwiek papierów wartościowych Ronson Europe N.V. („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 prognozy i 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.



Podstawowe informacje o Spółce

Doświadczony deweloper mieszkaniowy z bogatą historią na polskim rynku

- Obecny w Polsce od 2000 r.
- Koncentracja na inwestycjach mieszkaniowych o średnim standardzie.
- Odpowiednia różnorodność i skala inwestycji pozwalająca na szybki rozwój Spółki.
- Uznani w skali międzynarodowej akcjonariusze posiadający wieloletnie doświadczenie w branży deweloperskiej.
- Obecnie prowadzone inwestycje obejmują:
  - 10 projektów w trakcie realizacji oraz 11 zakończonych w sprzedaży (na koniec września 2016 r. oferta Ronsona obejmowała 1 256 lokali).
  - 16 kolejnych inwestycji w przygotowaniu (Warszawa, Poznań, Wrocław i Szczecin) obejmujących blisko 4 500 lokali.

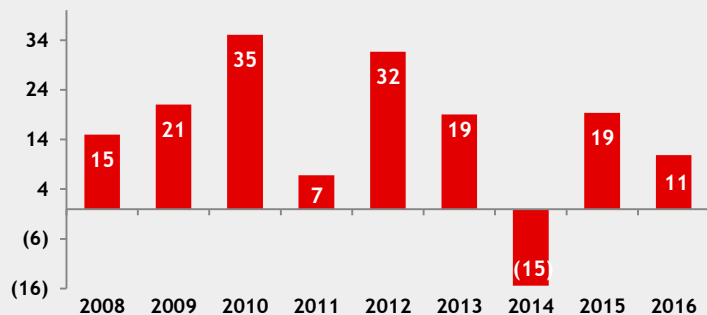


Bardzo atrakcyjny bank ziemi to główny atut Ronsona potwierdzający duży potencjał wzrostu.

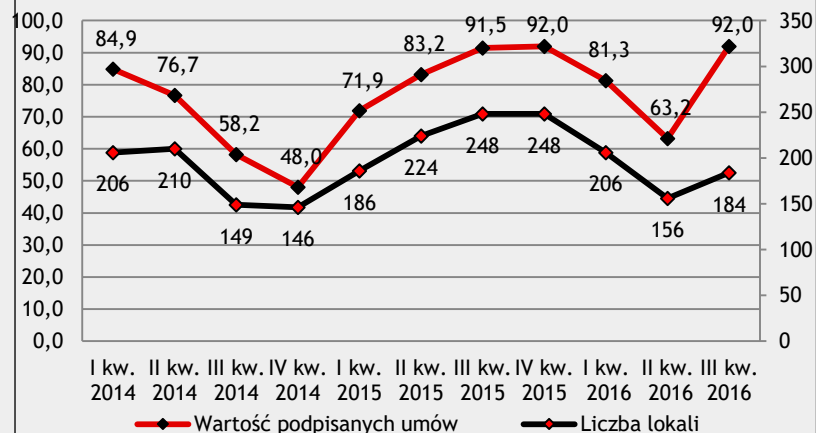


Główne dane finansowe Spółki przedstawione na wykresach (stan na koniec września 2016 r.)

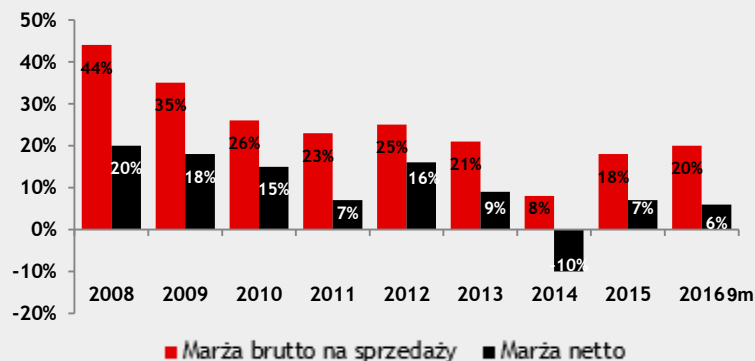
### Wynik netto (w mln PLN)



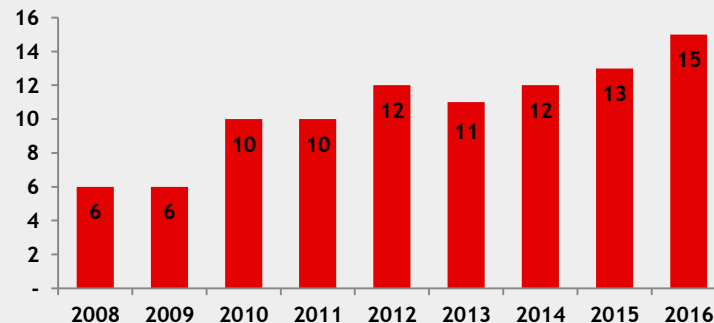
### 546 lokali sprzedanych do 30.09.2016



### Marże (%)



### Maksymalna liczba projektów będących jednocześnie w budowie





1 856 lokali o łącznej powierzchni 104 600 m<sup>2</sup>, z czego 1 291 powstaje w Warszawie



#### Moko II

- Rozpoczęcie: I kw. 2015
- Planowane zakończenie: IV kw. 2016
- 160 mieszkań i 7 lokali usługowych, PUM 12 500 m<sup>2</sup>
- Lokalizacja: Warszawa, Mokotów



#### City Link I i II

- Udział Spółki w projekcie wynosi 50%
- Rozpoczęcie: II kw. 2015 i II kw. 2016
- Planowane zakończenie: II kw. 2017 i III kw. 2018
- City Link I: 301 mieszkań i 22 lokale komercyjne, PUM 14 700 m<sup>2</sup>
- City Link II: 184 mieszkania i 5 lokali komercyjnych, PUM 8 800 m<sup>2</sup>
- Lokalizacja: Warszawa, Wola



#### Nova Królikarnia I-V

- Rozpoczęcie: II kw. 2016
- Planowane zakończenie: IV kw. 2017
- 98 mieszkań i 8 lokali komercyjnych, PUM 10 700 m<sup>2</sup>
- Lokalizacja: Warszawa, Mokotów



#### Espresso III i IV

- Rozpoczęcie: II kw. 2015 i I kw. 2016
- Planowane zakończenie: IV kw. 2016 i IV kw. 2017
- Espresso III: 147 mieszkań i 8 lokali komercyjnych, PUM 8 500 m<sup>2</sup>
- Espresso IV: 135 mieszkań i 11 lokali komercyjnych, PUM 8 100 m<sup>2</sup>
- Lokalizacja: Warszawa, Wola



#### Miasto Moje I

- Rozpoczęcie: II kw. 2016
- Planowane zakończenie: I kw. 2018
- 191 mieszkań i 14 lokali komercyjnych, PUM 10 900 m<sup>2</sup>
- Lokalizacja: Warszawa, Białołęka

1 856 lokali o łącznej powierzchni prawie 104 600 m<sup>2</sup>, z czego 565 powstaje w Poznaniu, Wrocławiu i Szczecinie



#### Kamienica Jeżyce II

- Rozpoczęcie: II kw. 2015 r.
- Planowane zakończenie: IV kw. 2016 r.
- 151 mieszkań, PUM 7 400 m<sup>2</sup>
- Lokalizacja: Poznań, ul. Kościelna



#### Panoramika III

- Rozpoczęcie: II kw. 2016
- Planowane zakończenie: IV kw. 2017
- 122 mieszkania, PUM 5 800 m<sup>2</sup>
- Lokalizacja: Szczecin, ul. Duńska



#### Chilli IV

- Rozpoczęcie: II kw. 2016
- Planowane zakończenie: III kw. 2017
- 45 lokali
- Lokalizacja: Tulce koło Poznania



#### Vitalia I

- Rozpoczęcie: IV kw. 2015 r.
- Planowane zakończenie: II kw. 2017
- 139 mieszkań, PUM 7 200 m<sup>2</sup>
- Lokalizacja: Wrocław, ul. Jutrzenki



#### Młody Grunwald III

- Rozpoczęcie: I kw. 2016 r.
- Planowane zakończenie: III kw. 2017
- 104 mieszkania i 4 lokale komercyjne, PUM 7 100 m<sup>2</sup>
- Lokalizacja: Poznań, Grunwald



Na koniec września oferta obejmowała 146 gotowych lokali o powierzchni 12 200 m<sup>2</sup> w ramach 11 projektów w 4 miastach.



**Verdis I - IV**

- 11 lokali w ofercie na dzień 30 września
- Łącznie 418 mieszkań i 23 lokali usługowych
- Lokalizacja: Warszawa, Wola



**Sakura I - IV**

- 19 lokali w ofercie na dzień 30 września
- Łącznie 488 mieszkań i 27 lokali usługowych
- Lokalizacja: Warszawa, Mokotów



**Tamka**

- 8 lokali w ofercie na dzień 30 września
- Łącznie 60 mieszkań i 5 lokali usługowych
- Lokalizacja: Warszawa, Śródmieście



**Moko I**

- 24 lokale w ofercie na dzień 30 września
- Łącznie 160 mieszkań i 7 lokali usługowych
- Lokalizacja: Warszawa, Mokotów



**Młody Grunwald I - II**

- 34 lokale w ofercie na dzień 30 września
- Łącznie 268 mieszkań i 17 lokali usługowych
- Lokalizacja: Poznań, Grunwald



**Panoramika II**

- 22 lokale w ofercie na dzień 30 września
- Łącznie 107 apartments
- Lokalizacja: Szczecin, ul. Duńska



**Kamienica Jeżyce I**

- 8 lokali w ofercie na dzień 30 września
- Łącznie 136 lokali
- Lokalizacja: Poznań, ul. Kościelna

Ponadto, oferta Ronsona obejmuje gotowe lokale w ramach następujących projektów:

- Impressio I-II (7)
- Espresso I-II (6)
- Naturalis I-III (5)
- Chill i (1)
- Panoramika i (1)



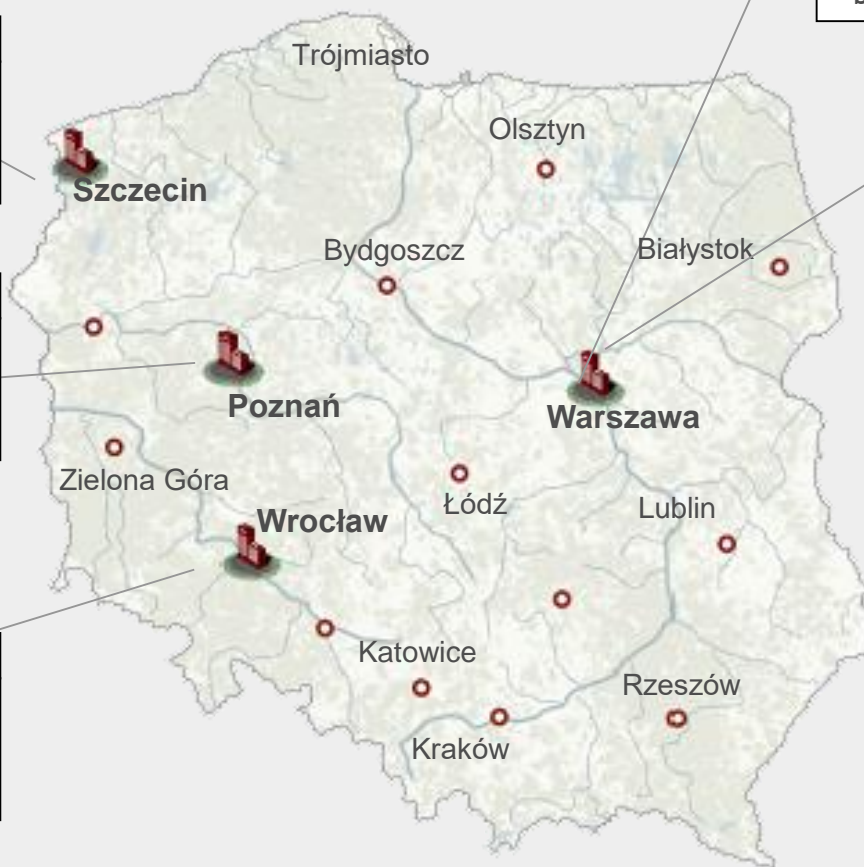
## Dywersyfikacja działalności w Polsce:

- Rozwijające się miasta ze wzrostem demograficznym

Biuro sprzedaży
Zakończone projekty: 1
Inwestycje:
- w realizacji: 1
- bank ziemi: 2 działki

Biuro sprzedaży
Zakończone projekty: 4
Inwestycje:
- w realizacji: 3
- bank ziemi: 1 działka

Biuro sprzedaży
Zakończone projekty: 1
Inwestycje:
- w realizacji: 1
- bank ziemi: 4 działki



Siedziba Spółki w Polsce
Zakończone projekty: 22
Inwestycje:
- w realizacji: 5
- bank ziemi: 3 działki

Biura na wynajem
Warszawa, al. KEN - 864 m <sup>2</sup> (powierzchnia wykorzystywana przez biuro Ronsona)
Warszawa, ul. Gwiaździsta - 1 318 m <sup>2</sup> (powierzchnia wynajęta)

Bank ziemi*: Lokale: PUM (m <sup>2</sup> )		
Warszawa:	2 615;	173 200
Poznań:	233;	15 800
Wrocław:	865;	58 500
Szczecin:	797;	63 800
<b>Suma:</b>	<b>4 495;</b>	<b>302 500</b>

\* Projekty w przygotowaniu z wyłączeniem projektów (etapów) w budowie, w sprzedaży (bez rozpoczętej budowy) oraz z wyłączeniem projektów już zakończonych.

**Projekty w przygotowaniu - bank ziemi**

	Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	PUM (m <sup>2</sup> )
1	Naturalis - etapy w przygotowaniu	Warszawa	329	20 600
2	Panoramika - etapy w przygotowaniu	Szczecin	272	14 600
3	Chilli - etapy w przygotowaniu	Poznań	183	12 100
4	Vitalia - etapy w przygotowaniu	Wrocław	156	9 400
5	Nova Królikarnia - etapy w przygotowaniu	Warszawa	239	30 100
6	Miasto Moje - etapy w przygotowaniu	Warszawa	1 305	64 500
<b>Suma częściowa - Pozostałe etapy projektów będących w budowie / w sprzedaży</b>			<b>2 459</b>	<b>142 500</b>
1	Chopin	Szczecin	450	38 000
2	Matisse I	Wrocław	373	24 400
3	Matisse II	Wrocław	100	6 000
4	Falenty	Warszawa	160	23 500
5	Marina Miasto	Wrocław	152	6 100
6	Renaissance	Warszawa	224	15 800
7	Sadków	Wrocław	84	12 600
8	Vivaldi	Szczecin	75	11 200
9	Bęchatowska 28	Poznań	50	3 700
10	Skierniewicka bis	Warszawa	368	18 700
<b>Suma częściowa - Pozostałe projekty w przygotowaniu</b>			<b>2 036</b>	<b>160 000</b>
<b>Łącznie</b>			<b>4 495</b>	<b>302 500</b>



Wyniki finansowe za III kw. 2016 r.



## Rachunek zysków i strat - istotne zdarzenia w III kw. 2016 r.:

- Łączna liczba lokali przekazanych klientom w III kw. wyniosła 234, a łącznie od początku roku 510;
- W III kw. 2016 r. Spółka ukończyła budowę dwóch projektów, tj. I etap Kamienicy Jeżyce w Poznaniu i II etap osiedla Panoramika w Szczecinie. Największy wpływ na wyniki finansowe miały jednak II etap Espresso i I etap Moko, które zostały zakończone w II kwartale br.
- Średnia cena netto mieszkań przekazanych w III kw. 2016 r. wyniosła 391 tys. PLN (netto) i była nieznacznie niższa od średniej ceny mieszkań przekazanych w I półroczu 2016 r. (403 tys. PLN) oraz bliska średniej cenie mieszkań przekazanych klientom w całym 2015 r. (404 tys. PLN). Średnia cena mieszkań przekazanych w 2014 r. była znacząco niższa - wynosiła 327 tys. PLN.

Przekazania lokali / Przychody/ Marża brutto										
Projekt	I kw. 2016		II kw. 2016		III kw. 2016		Przychody		Marża / Zysk brutto	
	Lokale	mln PLN	Lokale	mln PLN	Lokale	mln PLN	Lokale	mln PLN	%	mln PLN
Espresso II	-	-	96	33,9	42	14,7	138	48,6	18,8%	9,1
Moko I	-	-	45	21,2	102	50,1	147	71,3	32,9%	23,5
Panoramika II	-	-	-	-	67	14,5	67	14,5	1,0%	0,1
Kamienica Jeżyce I	-	-	-	-	8	2,6	8	2,6	6,3%	0,2
Młody Grunwald I i II	67	21,4	10	3,2	4	1,8	81	26,4	1,8%	0,5
Impressio	11	5,0	7	2,9	4	1,7	22	9,6	-2,3%	(0,2)
Sakura	10	4,2	3	1,3	2	0,9	15	6,4	12,2%	0,8
Tamka	7	5,5	3	3,6	3	3,4	13	12,5	34,9%	4,4
Verdis	3	1,6	-	-	(1)	0,1	2	1,7	20,6%	0,4
Naturalis I, II i III	6	2,1	7	2,3	3	1,0	16	5,4	9,1%	0,5
Inne	1	2,1	-	0,9	-	0,7	1	3,7	51,6%	1,9
<b>Łącznie</b>	<b>105</b>	<b>41,9</b>	<b>171</b>	<b>69,3</b>	<b>234</b>	<b>91,5</b>	<b>510</b>	<b>202,7</b>	<b>20,3%</b>	<b>41,2</b>

## Wyniki finansowe (mln PLN)

	<u>1-9M</u> <u>2016</u>	<u>1-9M</u> <u>2015</u>	<u>Zmiana</u> <u>%</u>	<u>III kw.</u> <u>2016</u>	<u>III kw.</u> <u>2015</u>	<u>Zmiana</u> <u>%</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>Zmiana</u> <u>%</u>
Przychody ze sprzedaży	202,6	162,6	25%	91,3	68,4	33%	281,4	153,2	84%
Koszt własny sprzedaży (bez odpisów)	(161,5)	(138,6)	17%	(70,2)	(61,2)	15%	(229,9)	(128,7)	79%
Odpisy	-	-	-	-	-	-	(0,2)	(12,5)	-
Zysk brutto na sprzedaży	41,1	24,0	71%	21,1	7,2	193%	51,3	12,0	328%
Aktualizacja wyceny nieruchomości	-	-	-	-	-	-	(0,5)	-	-
Koszty sprzedaży i marketingu	(5,9)	(5,1)	16%	(1,7)	(1,5)	13%	(6,5)	(6,9)	-6%
Koszty ogólnego zarządu	(14,3)	(13,3)	8%	(4,7)	(4,4)	7%	(18,8)	(18,2)	3%
Udział w zysku/stracie w ramach joint venture	(0,9)	(0,3)	-	(0,3)	(0,1)	-	(0,7)	(0,3)	-
Pozostałe przychody i koszty operacyjne	(1,6)	1,1	-	(0,4)	(0,1)	-	1,6	(2,4)	-
Wynik na działalności operacyjnej	18,4	6,4	188%	14,0	1,1	1173%	26,4	(15,8)	-
Wynik operacji finansowych netto	(5,1)	(4,2)	21%	(1,9)	(1,6)	19%	(6,1)	(2,9)	110%
Zysk/(strata) brutto	13,3	2,2	505%	12,1	(0,5)	-	20,3	(18,7)	-
Podatek dochodowy	(1,9)	(0,4)	-	(1,8)	-	-	(1,3)	3,5	-
Zysk/(strata) netto	11,4	1,8	533%	10,3	(0,5)	-	19,0	(15,2)	-
Marża brutto (przed odpisami)	20,3%	14,8%	-	23,1%	10,5%	-	18,3%	16,0%	-
Marża brutto	20,3%	14,8%	-	23,1%	10,5%	-	18,2%	7,8%	-
Marża netto	5,6%	1,1%	-	11,3%	-0,7%	-	6,8%	-9,9%	-
Zysk netto na akcję (PLN)	0,040	0,037	-	0,008	(0,001)	-	0,071	(0,057)	-

### Istotne zdarzenia w okresie I-III kw. 2016 r.:

- Wzrost przychodów r/r o 25% do 202,6 mln PLN (liczba przekazanych lokali wzrosła o 13%, tj. 510 vs. 451 w okresie I-III kw. 2015 r.);
- Marża brutto na sprzedaży na poziomie 20,3% za I-III kw. 2016 wobec 14,8% w analogicznym okresie 2015 r.;
- Koszty sprzedaży i marketingu wzrosły w III kw. 2016 r. w związku z rozpoczęciem nowych projektów (Nova Królikarnia i Miasto Moje);
- Koszty ogólnego zarządu wzrosły, głównie z uwagi na aktualizację teoretycznej wartości planu motywacyjnego (w I kw. 2016).

## Zadłużenie - stan na 30 września 2016 r.

	w mln PLN
Pożyczki od osób trzecich (netto)	3,0
Obligacje o zmiennej stopie procentowej	229,9
Zadłużenie bankowe - Projekty w budowie i zakończone	1,9
<b>Łącznie</b>	<b>234,8</b>

### Zadłużenie bankowe

Termin zapadalności kredytów dopasowany do cyklu budowlanego projektów.

Odsetki od kredytów związanych z projektami w budowie kapitalizowane są w zapasach.

Seria	Nazwa na Catalyst	Wart. nomin. obligacji (PLN)	Oprocentowanie nominalne	Częstotliwość wypłaty kuponu	Dzień emisji	Termin wykupu
C*	RON 0617	83 500 000	WIBOR 6M + 3,75%	Półrocznie	14.06.2013	14.06.2017
F*	RON 0518	28 000 000	WIBOR 6M + 3,50%	Półrocznie	20.05.2014	20.05.2018
G	-	12 000 000	WIBOR 6M + 4,25%	Półrocznie	30.04.2014	30.01.2018
H	RON 0218	5 000 000	WIBOR 6M + 4,25%	Półrocznie	23.05.2014	23.02.2018
I	RON 0119	10 000 000	WIBOR 6M + 4,00%	Półrocznie	26.01.2015	25.01.2019
J	RON 0419	15 500 000	WIBOR 6M + 3,60%	Półrocznie	21.04.2015	19.04.2019
K	RON 0619	4 500 000	WIBOR 6M + 3,60%	Półrocznie	18.06.2015	18.06.2019
L	RON 1218	15 000 000	WIBOR 6M + 3,50%	Półrocznie	29.12.2015	28.12.2018
M	RON 0220	10 000 000	WIBOR 6M + 3,65%	Półrocznie	25.02.2016	25.02.2020
N	RON 0919	10 000 000	WIBOR 6M + 3,60%	Półrocznie	17.03.2016	14.09.2019
O	ROE 0419	10 000 000	WIBOR 6M + 3,50%	Półrocznie	08.04.2016	08.04.2019
P	RON 0820	10 000 000	5,25% (stałe)	Kwartalnie	18.08.2016	18.08.2020
Q	RON 0720	15 000 000	WIBOR 6M + 3,50%	Półrocznie	29.07.2016	29.07.2020
razem		228 500 000				

\* serie zabezpieczone hipotecznie



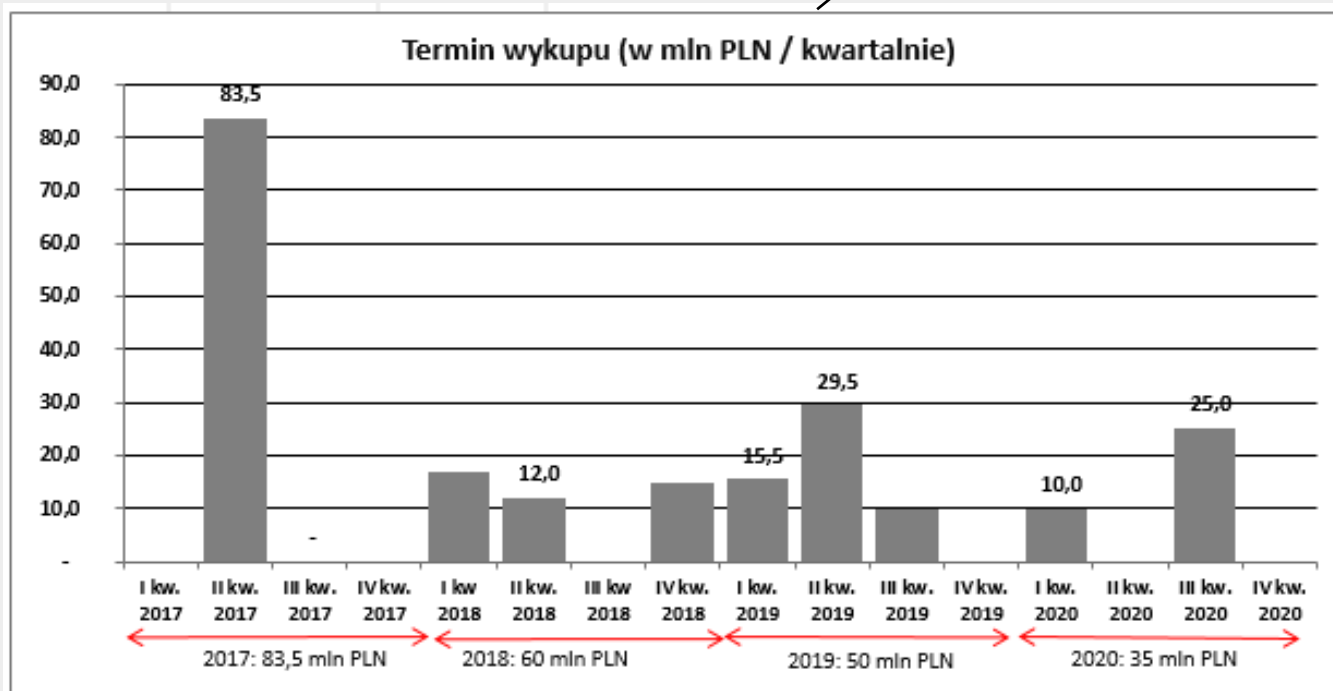
## Zadłużenie - stan na 30 września 2016 r.

	w mln PLN
Pożyczki od osób trzecich (netto)	3,0
Obligacje o zmiennej stopie procentowej	229,9
Zadłużenie bankowe - Projekty w budowie i zakończone	1,9
<b>Łącznie</b>	<b>234,8</b>

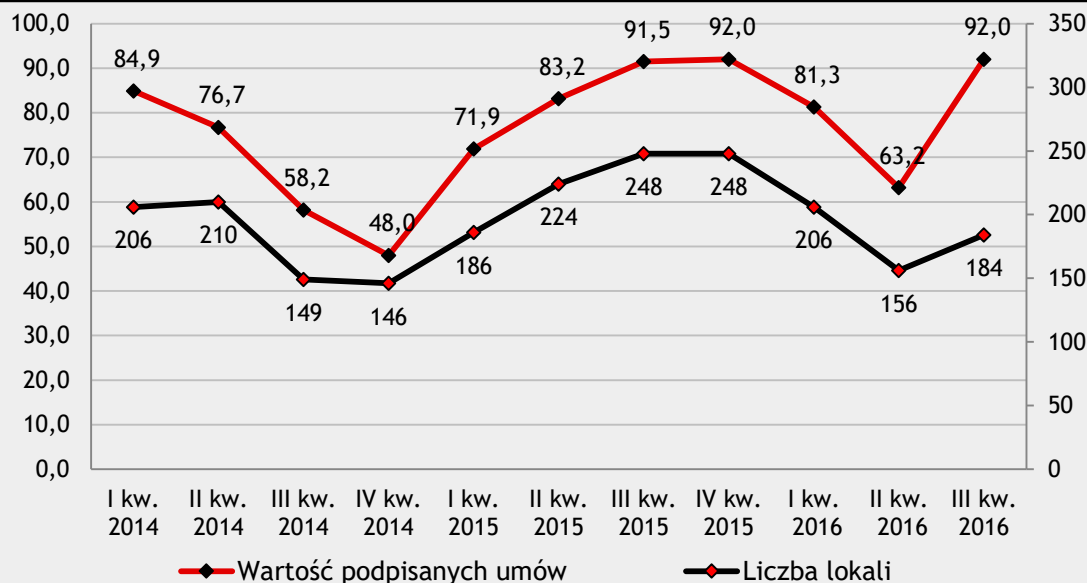
### Zadłużenie bankowe

Termin zapadalności kredytów dopasowany do cyklu budowlanego projektów.

Odsetki od kredytów związanych z projektami w budowie kapitalizowane są w zapasach.



## 546 lokali sprzedanych w okresie I-III kw. 2016



Łączna sprzedaż w okresie I-III kw. 2016 r. wyniosła 546 lokale, co stanowiło spadek o 17% w porównaniu z analogicznym okresem 2015 r. (przy czym pod względem wartości sprzedanych mieszkań spadek wyniósł zaledwie 4%).

Powodem słabszych wyników sprzedaży była wyczerpująca się oferta Spółki.

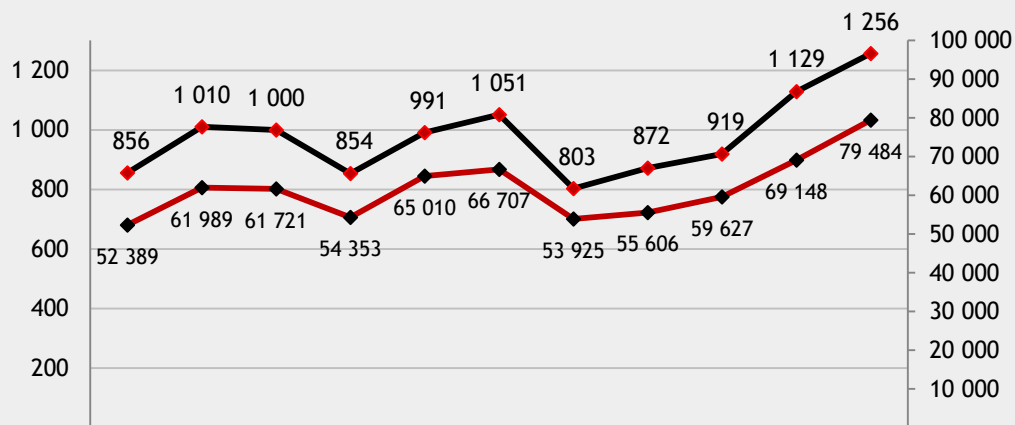
Najlepiej sprzedającymi się projektami były Espresso i City Link w Warszawie oraz Kamienica Jeżyce w Poznaniu.

Średnia cena mieszkań sprzedanych w okresie I-III kw. 2016 r. wyniosła 433 tys. zł i jest wyższa niż średnia cena osiągnięta w I-III kw. 2015 r. (375 tys.).

### Liczba sprzedanych lokali w okresie I-III kw. 2016 r. (łącznie 546)

Zakończone projekty		Projekty w budowie	
Impressio	14	City Link I	107
Młody Grunwald I-II	24	City Link II	48
Naturalis I - III	9	Espresso III	64
Sakura	10	Espresso IV	45
Tamka	8	Kamienica Jeżyce II	54
Moko I	30	Młody Grunwald III	20
Espresso II	7	Moko II	22
Panoramika II	25	Vitalia I	5
Kamienica Jeżyce I	14	Panoramika III	7
Verdis	2	Chilli IV	4
Inne	1	Nova Królikarnia I-V	26
<b>Łącznie</b>	<b>144</b>	<b>Łącznie</b>	<b>402</b>

## Lokale w ofercie na koniec III kw.



I kw. II kw. III kw. IV kw. I kw. II kw. III kw. IV kw. I kw. II kw. III kw.  
2014 2014 2014 2014 2015 2015 2015 2015 2016 2016 2016

—●— Liczba mieszkań —●— PUM (m2)

Odkąd oferta została wyraźnie powiększona w 2013 r. Spółka systematycznie wprowadzała do sprzedaży kolejne projekty, utrzymując ofertę na poziomie od 800 do 1 100 lokali - na koniec września oferta liczyła 1256 lokali.

W okresie I-III kw. 2016 r. Spółka wprowadziła do oferty 921 lokali, z czego większość w ciągu ostatnich czterech miesięcy.

Rekordowo obszerna oferta Spółki powinna przelożyć się na poprawę wyników sprzedaży w nadchodzących kwartalach.

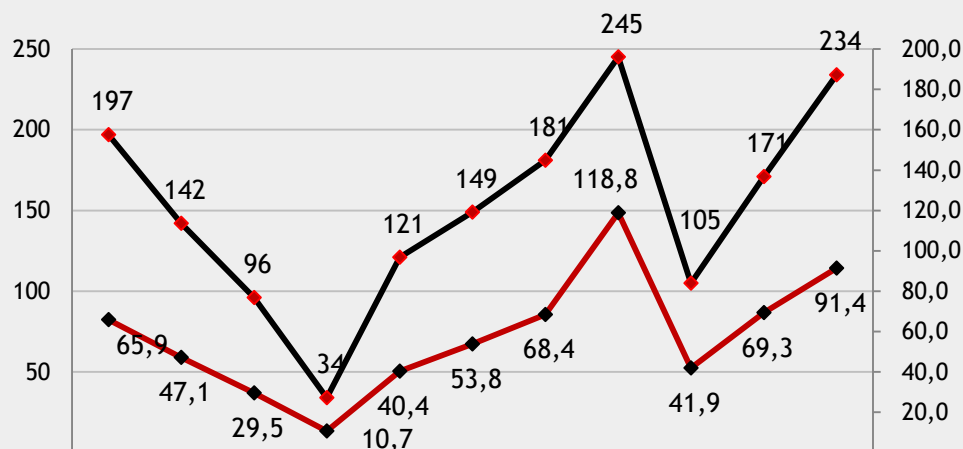
Udział gotowych mieszkań w ofercie Spółki wynosi 11%.

## Lokale w ofercie (Łącznie 1 256)

Zakończone projekty		Projekty w budowie	
Młody Grunwald I-II	34	City Link I	94
Naturalis I,II & III	5	City Link II	141
Sakura	19	Espresso III	26
Verdis	11	Espresso IV	101
Tamka	8	Kamienica Jeżyce II	29
Impressio	7	Chilli IV	41
Espresso II	5	Moko II	56
Moko I	24	Panoramika III	115
Panoramika II	22	Vitalia I	134
Kamienica Jeżyce I	8	Młody Grunwald III	88
Inne	3	Nova Królikarnia I-V	80
		Miasto Moje I	205
<b>Łącznie</b>	<b>146</b>	<b>Łącznie</b>	<b>1 110</b>



## Kwartalne przekazania (przychody rozpoznane w RZiS)



I kw. II kw. III kw. IV kw. I kw. II kw. III kw. IV kw. I kw. II kw. III kw.  
2014 2014 2014 2014 2015 2015 2015 2015 2016 2016 2016

◆ Liczba mieszkań    ◆ mLn PLN

Największy wpływ na wyniki finansowe Spółki w III kw. miał I etap Moko, którego realizacja została zakończona w II kw. 2016 r.

Na koniec września Spółka miała blisko 900 sprzedanych, ale jeszcze nieprzekazanych lokali, z których 182 w ramach już zakończonych inwestycji, a 750 w projektach będących w budowie.

## Lokale sprzedane ale nieprzekazane (928 lokali o wartości 354,3 mln PLN)

Zakończone projekty	Lokale	mLn PLN	Projekty w budowie	Lokale	mLn PLN
Moko I	7	3,7	City Link I	229	84,0
Espresso II	8	2,5	City Link II	48	22,7
Młody Grunwald I-II	4	1,7	Espresso III	129	46,4
Naturalis I,II & III	1	0,4	Espresso IV	45	18,0
Sakura	2	2,0	Kamienica Jeżyce II	122	31,7
Verdis	5	2,3	Vitalia I	5	1,7
Tamka	2	2,9	Moko II	111	51,3
Impressio	5	3,7	Młody Grunwald III	20	7,1
Panoramika II	18	4,7	Panoramika III	7	1,5
Kamienica Jeżyce I	128	38,8	Chilli IV	4	1,0
Inne	2	1,7	Nova Królikarnia I-V	26	24,5
<b>Łącznie</b>	<b>182</b>	<b>64,4</b>	<b>Łącznie</b>	<b>746</b>	<b>289,9</b>



**Podsumowanie dotychczasowych dokonań  
&  
Perspektywy na IV kw. 2016 r.**

### Kluczowe osiągnięcia Spółki w okresie od I-III kw. 2016 r.:

- Sprzedaż 546 lokali, wynik o 17% niższy niż w analogicznym okresie 2015 r. (ale jedynie o 4% niższy pod względem wartości sprzedanych mieszkań). Spadek wynikający z wyczerpującej się oferty;
- Przekazanie 510 lokali (451 w I-III kw. 2015), co przełożyło się na przychody ze sprzedaży w wysokości 202,6 mln PLN i zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej w wysokości 10,8 mln PLN;
- Zakończenie budowy 4 projektów (572 lokale) - Moko I (178 lokali) i Espresso II (151 units) w II kw. 2016 r., oraz Panoramika II (107 lokali) i Kamienica Jeżyce I (136 lokali) w III kw. 2016;
- Rozpoczęcie budowy i sprzedaży siedmiu projektów (Espresso IV, Młody Grunwald III, City Link II, Chillii IV, Panoramika III, Nova Królikarnia I and Miasto Moje I) z 921 lokalami;
- Dodatkowo przepływy pieniężne z działalności operacyjnej na poziomie 35 mln PLN (po rozliczeniu zakupu gruntu pod projekt Miasto Moje - płatność 33 mln zł w maju 2016 r. oraz po rozliczeniu zakupu gruntu pod projekt Nova Królikarnia za 18 mln PLN - płatność w sierpniu 2016 r.);
- Bardzo niski poziom długu netto;
- Emisje obligacji (55 mln PLN, termin zapadalności: 3 / 3,5 / 4 lata, bez zabezpieczenia).

### Ostatnie wydarzenia (po 30 września):

- Zakończenie drugiego etapu Moko (167 lokali);
- Zakup działki w Poznaniu (dzielnica Grunwald) - cena 9,5 mln PLN / działka pod budowę ok. 300 lokali;
- Umowa warunkowa z ITR 2012 dot. wykupu wszystkich akcji ITR 2012 (108,35 mln akcji) oraz sprzedaż projektu Nova Królikarnia na rzecz ITR 2012 (szczegóły na kolejnych slajdach).

Umowa warunkowa podlegająca zatwierdzeniu przez nadzwyczajne walne zgromadzenie Spółki.

## Wymagane zgody:

- Upoważnienie Zarządu do nabycia akcji od ITR 2012 i ich umorzenie - wymaga podjęcia uchwały przez NWZ większością oddanych głosów.
- Zgoda na nabycie udziału kontrolnego w kapitale Spółki bez obowiązku publicznego wezwania na wszystkie akcje Spółki przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. („Grupa Luzon”), co jest wymagane zgodnie z przepisami rozporządzenia w sprawie wyjątków w zakresie publicznych ofert przejęcia - wymaga podjęcia uchwały przez NWZ większością co najmniej 90% oddanych głosów, z wyłączeniem głosów Grupy Luzon i Akcjonariusza (lub Akcjonariuszy) działających wspólnie z Grupą Luzon.

## Zakładany harmonogram transakcji:

- Podpisanie umowy warunkowej między Ronson Europe i ITR 2012 - 9 listopada 2016 r.,
- NWZ w dniu 22 grudnia 2016 r. (dzień ustalenia prawa do udziału w WZ - 24 listopada; termin rejestracji - do 15 grudnia; wstępne WZ w Warszawie - 19 grudnia);
- Finalizacja transakcji planowana na 22-23 grudnia 2016 r.

## Najważniejsze parametry finansowe Umowy:

- Nabycie wszystkich akcji Spółki należących do ITR 2012 (108.349.187) po cenie 1,30 PLN za akcję (tj. za łączną cenę 140,8 mln PLN):
  - 20,7% dyskonto wobec wartości księgowej na akcję (1,64 PLN na koniec września 2016),
  - 1,5% dyskonto wobec kursu zamknięcia z 9 listopada 2016 (1,32 PLN),
  - 8,3% dyskonto wobec średniego kursu z ostatnich 6 miesięcy (równego 1,42 PLN).
- Sprzedaż projektu Nova Królikarnia za łączną cenę około 161,8 mln PLN (wycena C&W na poziomie 147,2 mln zł), która zostanie zapłacona:
  - w ramach rozliczenia za akcje Ronson Europe (140,8 mln PLN) oraz
  - w gotówce - około 21 mln PLN (ostateczna płatność będzie zależeć od wydatków na projekt NK poniesionych od końca września 2016 do finalizacji umowy); do zapłaty natychmiast po domknięciu umowy.

## Najważniejsze konsekwencje finansowe Transakcji:

- Wpływ na zyski Spółki:
  - Sprzedaż projektu Nova Królikarnia powiększy zyski Spółki za IV kw. 2016 (zysk brutto ze sprzedaży o około 49 mln PLN; zysk przed opodatkowaniem o około 45 mln PLN, oraz zysk netto o około 36,6 mln PLN),
  - Szybsze zrealizowanie zysku z projektu Nova Królikarnia (w IV kw. 2016) pomniejszy zyski Spółki w latach 2017-2022.
- Wpływ na kapitały własne Spółki:
  - Transakcja pomniejszy łączne kapitały własne Spółki o około 104,2 mln PLN przy jednoczesnym wzroście wartości księgowej na akcję (z poziomu 1,64 PLN do 2,09 PLN, na podst. danych na koniec września 2016).
- Wpływ na zadłużenie netto Spółki i wskaźnik długu netto do kapitałów własnych:
  - Dług netto Spółki obniży się o około 21 mln PLN (dodatkowa płatność gotówkowa od ITR 2012),
  - Wskaźnik Dług Netto / Kapitały własne wzrośnie (z 31,7% do 35,3%, na podst. danych na koniec września 2016).



### Plany Spółki na 2016 rok:

- Utrzymanie tempa sprzedaży na poziomie nieco niższym niż w 2015 r., tj. na poziomie ponad 800 lokali w 2016 r.;
- Przekazanie klientom ponad 900 lokali;
- Przygotowanie oraz rozpoczęcie sprzedaży i budowy 7 nowych projektów obejmujących 921 lokali (w IV kw. 2016 Spółka nie planuje uruchamiania kolejnych inwestycji);
- Zakończenie budowy 7 projektów obejmujących łącznie 1 045 lokali;
- Powiększanie banku ziemi poprzez zakupy nowych działek w Warszawie i Poznaniu (łącznie w budżecie na 2016r. przewidziane jest wydanie do 70 mln PLN na zakup nowych gruntów);
- Dalsze umacnianie marki Ronson.

Na koniec września 2016 r. Ronson miał 328 wybudowanych lokali, które nie zostały jeszcze przekazane klientom, z czego 182 to były lokale sprzedane, a 146 pozostawało w ofercie sprzedaży Spółki.

Łączna wartość zakontraktowanych lokali wynosiła 64,4 mln PLN. Oczekuje się, że większość tych lokali zostanie przekazana klientom w IV kwartale 2016 r.

### Projekty, które mogą mieć wpływ na wyniki finansowe w 2016 r. | Zakończone projekty

<u>Nazwa projektu</u>	<u>Podpisane umowy</u>		<u>Liczba lokali na sprzedaż</u>	<u>Łączna liczba lokali</u>	<u>Marża brutto (%)</u>
	<u>(mln PLN)</u>	<u>Liczba lokali</u>			
Moko I	3,7	7	24	31	32,9%
Espresso II	2,5	8	5	13	18,8%
Młody Grunwald I-II	1,7	4	34	38	1,8%
Naturalis I,II & III	0,4	1	5	6	9,1%
Sakura	2,0	2	19	21	12,2%
Verdis	2,3	5	11	16	20,6%
Tamka	2,9	2	8	10	34,9%
Impressio	3,7	5	7	12	-2,3%
Panoramika II	4,7	18	22	40	1,0%
Kamienica Jeżyce I	38,8	128	8	136	6,3%
Inne (starsze) projekty	1,7	2	3	5	b.d.
<b>Łączne</b>	<b>64,4</b>	<b>182</b>	<b>146</b>	<b>328</b>	

Spółka zakończyła w okresie 9 miesięcy 2016 r. budowę 572 lokali i planuje zakończenie realizacji kolejnych 473 lokali w IV kw. 2016 r. (z czego 362 to lokale już sprzedane na koniec września 2016 r.), co powinno pozytywnie przełożyć się na wyniki finansowe za IV kw. 2016 r., mimo że większość mieszkań w projektach Espresso III i duża część lokali w Kamienicy Jeżyce II może zostać przekazanych klientom dopiero w I kw. 2017 r.

W ramach obecnie realizowanych projektów, Ronson planuje zakończyć budowę 989 lokali w 2017 r. i 394 lokali w 2018 r.

Projekty uruchamiane w kolejnych kwartałach będą kończone w latach 2018-2019.

## Projekty, które mogą mieć wpływ na wyniki w IV kw. 2016 i w latach 2017-2018

<u>Nazwa projektu</u>	<u>Termin rozpoczęcia</u>	<u>Termin zakończenia</u>	<u>Liczba sprzedanych lokali</u>	<u>Liczba lokali na sprzedaż</u>	<u>Łączna liczba lokali</u>
Espresso III	I kw. 2015	IV kw. 2016	129	26	155
Moko II	I kw. 2015	IV kw. 2016	111	56	167
Kamienica Jeżyce II	II kw. 2015	IV kw. 2016	122	29	151
<b>Łącznie 2016</b>			<b>362</b>	<b>111</b>	<b>473</b>
City Link I	II kw. 2015	II kw. 2017	229	94	323
Vitalia I	IV kw. 2015	II kw. 2017	5	134	139
Chilli IV	II kw. 2016	III kw. 2017	4	41	45
Młody Grunwald III	I kw. 2016	III kw. 2017	20	88	108
Espresso IV	I kw. 2016	IV kw. 2017	45	101	146
Panoramika III	II kw. 2016	IV kw. 2017	7	115	122
Nova Królikarnia I-V	II kw. 2016	IV kw. 2017	26	80	106
<b>Łącznie 2017</b>			<b>336</b>	<b>653</b>	<b>989</b>
Miasto Moje I	II kw. 2016	I kw. 2018	-	205	205
City Link II	II kw. 2016	II kw. 2018	48	141	189
<b>Łącznie 2018</b>			<b>48</b>	<b>346</b>	<b>394</b>
<b>Łącznie</b>			<b>746</b>	<b>1 110</b>	<b>1 856</b>



Dziękujemy za uwagę