

**PREZENTACJA DLA MEDIÓW
WYNIKI FINANSOWE
ZA III KWARTAŁ 2017**

7 LISTOPADA 2017

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.

I.

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
- Akcjonariusze z wiedzą o branży deweloperskiej

Obecnie prowadzone inwestycje obejmują:

8 projektów
w trakcie realizacji
oraz

11 projektów
zakończonych
w sprzedaży

(na koniec września 2017 r. oferta
Spółki obejmowała 953 lokale)

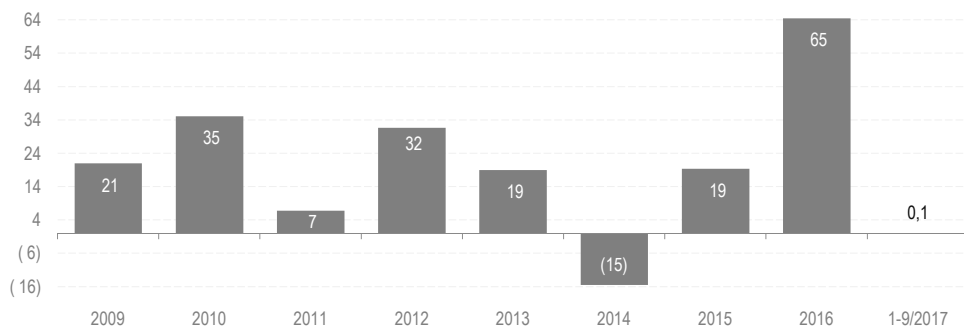
13 kolejnych
inwestycji
w przygotowaniu
obejmujących
blisko 3.850 lokali

(Warszawa, Poznań,
Wrocław i Szczecin)

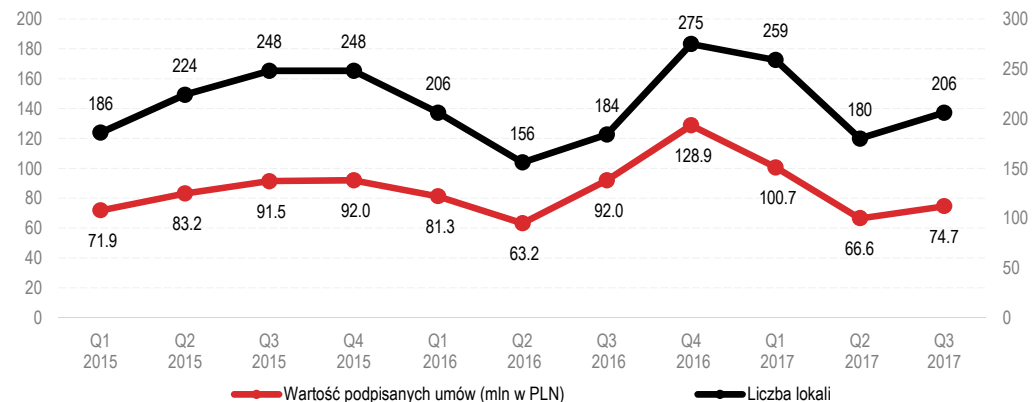
**BARDZO ATRAKCYJNY BANK ZIEMI TO GŁÓWNY ATUT RONSONA
POTWIERDZAJĄCY DUŻY POTENCJAŁ WZROSTU**



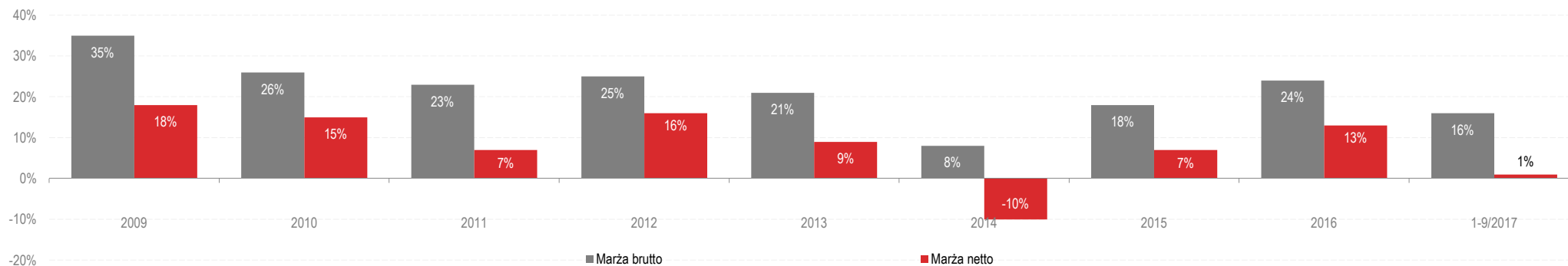
WYNIK NETTO (MLN PLN)



645 LOKALI SPRZEDANYCH W I-III KW. 2017



MARŻE (%)



1.482 LOKALE O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI BLISKO 76.500 M², W TYM 1.056 LOKALI W WARSZAWIE



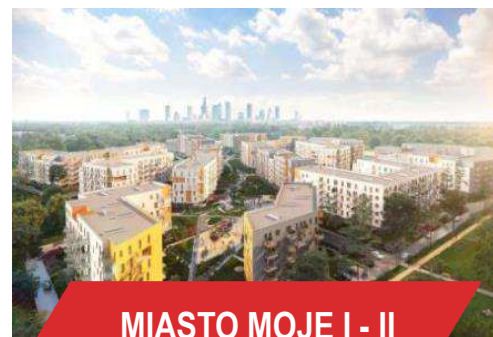
CITY LINK II

- Rozpoczęcie: 2Q 2016
- Planowane zakończenie: 4Q 2018
- 184 mieszkań i 5 lokali komercyjnych, PUM: 8.800 m²
- Lokalizacja: Warszawa, Wola
- Udział Spółki w tym projekcie wynosi 50%



CITY LINK III

- Rozpoczęcie: 2Q 2017
- Planowane zakończenie: Q3 2019
- 364 mieszkania i 4 lokale komercyjne, PUM: 18,700 m²
- Lokalizacja: Warszawa, Wola
- Udział Spółki w tym projekcie wynosi 100%



MIASTO MOJE I - II

- Rozpoczęcie: 2Q 2016 i 2Q 2017
- Planowane zakończenie: 1Q i 4Q 2018
- Miasto Moje I: 191 mieszkań i 14 lokali komercyjnych, PUM: 10.900 m²
- Miasto Moje II: 148 mieszkań, PUM: 8,100 m²
- Lokalizacja: Warszawa, Białołęka



ESPRESSO IV

- Rozpoczęcie: 1Q 2016
- Planowane zakończenie: 1Q 2018
- 135 mieszkań i 11 lokali komercyjnych, PUM: 8.100 m²
- Lokalizacja: Warszawa, Wola

1.482 LOKALE O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI BLISKO 76.500 M², W TYM 426 W POZNANIU, WROCŁAWIU I SZCZECINIE



CHILLI IV

- Rozpoczęcie: 2Q 2016
- Planowane zakończenie: 4Q 2017
- 45 mieszkań, PUM 2.900 m²
- Lokalizacja: Tulce blisko Poznania



MIASTO MARINA

- Rozpoczęcie w: 3Q 2017
- Planowane zakończenie: 1Q 2019
- 151 lokali, PUM 6,200 m²
- Lokalizacja: Wrocław, ul. Na Grobli



PANORAMIKA III

- Rozpoczęcie: 2Q 2016
- Planowane zakończenie: 4Q 2017
- 122 mieszkania, PUM 5.800 m²
- Lokalizacja: Szczecin, ul. Duńska

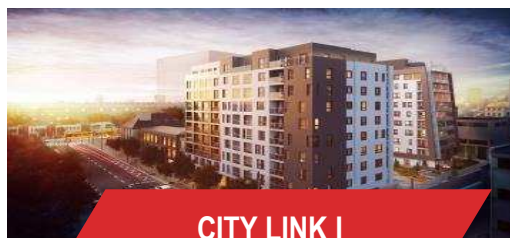


MŁODY GRUNWALD III

- Rozpoczęcie: 1Q 2016
- Planowane zakończenie: 4Q 2017
- 104 mieszkania i 4 lokale komercyjne, PUM 7.100 m²
- Lokalizacja: Poznań, Grunwald

UKOŃCZONE PROJEKTY POZOSTAJĄCE W SPRZEDAŻY

NA KONIEC WRZEŚNIA 2017 OFERTA SPÓŁKI OBEJMOWAŁA 141 GOTOWYCH LOKALI O POWIERZCHNI 12.300 M² W RAMACH 11 PROJEKTÓW W 4 MIASTACH



CITY LINK I

- 10 lokali w ofercie na dzień 30 września
- Łącznie 301 mieszkań i 21 lokali komercyjnych
- Lokalizacja: Warszawa, Wola



VITALIA I

- 32 lokale w ofercie na dzień 30 września
- Łącznie 139 mieszkań
- Lokalizacja: Wrocław, ul. Jutrzenki



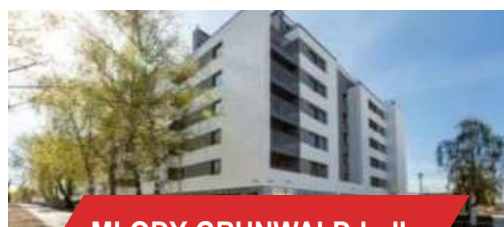
MOKO I - II

- 43 lokale w ofercie na dzień 30 września
- Łącznie 326 mieszkań i 19 lokali komercyjnych
- Lokalizacja: Warszawa, Mokotów



SAKURA I - IV

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



MŁODY GRUNWALD I - II

- 21 lokali w ofercie na dzień 30 września
- Łącznie 268 mieszkań i 17 lokali komercyjnych
- Lokalizacja: Poznań, Grunwald



PANORAMIKA II

- 8 lokali w ofercie na dzień 30 września
- Łącznie 107 mieszkań
- Lokalizacja: Szczecin, ul. Duńska



VERDIS I - IV

- 9 lokali w ofercie na dzień 30 września
- Łącznie 418 apartaments i 23 lokale komercyjne
- Lokalizacja: Warszawa, Wola



ESPRESSO I - III

- 7 lokali w ofercie na dzień 30 września
- Łącznie 288 mieszkań i 18 lokali komercyjnych
- Lokalizacja: Warszawa, Wola

Ponadto, oferta Ronsona obejmuje 6 gotowych lokali w ramach następujących inwestycji: Kamienica Jeżyce I-II (2), Impressio I-II (1), Naturalis I-III (1), Chilli I (1), Panoramika I (1)

ROZWIJAJĄCE SIĘ MIASTA ZE WZROSTEM DEMOGRAFICZNYM

BIURO SPRZEDAŻY

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

SZCZECIN

BIURO SPRZEDAŻY

- Zakończone projekty: 4
- Inwestycje:
 - w realizacji: 2
 - bank ziemi: 2 działki

POZNAŃ

WARSZAWA

WROCLAW

BIURO SPRZEDAŻY

- Zakończone projekty: 2
- Inwestycje:
 - w realizacji: 1
 - bank ziemi: 3 działki

**SIEDZIBA SPÓŁKI
W POLSCE**

- Zakończone projekty: 23
- Inwestycje:
 - w realizacji: 4
 - bank ziemi: 2 działki

BIURA NA WYNAJEM

Warszawa, al. KEN – 864 m²
(powierzchnia wykorzystywana przez biuro Ronsona)

Warszawa, ul. Gwiazdzista 1 318 m²
(powierzchnia wynajęta)

Bank ziemi*:	lokale:	PUM (m ²)
Warszawa	1890	117 500
Poznań	494	29 900
Wroclaw	637	41 900
Szczecin	824	64 100
Suma	3 845	253 400

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

BANK ZIEMI

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	PUM (m ²)
1 Naturalis – etapy w przygotowaniu	Warszawa	345	20 600
2 Panoramika – etapy w przygotowaniu	Szczecin	282	14 600
3 Chilli – etapy w przygotowaniu	Poznań	176	12 300
4 Vitalia – etapy w przygotowaniu	Wrocław	164	11 500
5 Miasto Moje – etapy w przygotowaniu	Warszawa	1 161	57 600
Suma częściowa – pozostałe etapy projektów będących w budowie / w sprzedaży		2 128	116 600
1 Chopin	Szczecin	467	38 300
2 Matisse I	Wrocław	373	24 400
3 Matisse II	Wrocław	100	6 000
4 Falenty	Warszawa	160	23 500
5 Renaissance	Warszawa	224	15 800
6 Bułgarska	Poznań	268	14 400
7 Vivaldi	Szczecin	75	11 200
8 Belchatowska 28	Poznań	50	3 200
Suma częściowa – pozostałe projekty w przygotowaniu		1 717	136 800
Łącznie*		3 845	253 400

* Nie obejmuje projektu w Ursusie w Warszawie przewidywanego na około 1600 lokali (zakup nie został jeszcze sfinalizowany)

II.

WYNIKI FINANSOWE

ZA KWARTAŁY I-III 2017

PRZEKAZANIA LOKALI / PRZYCHODY / MARŻA BRUTTO

Project	1Q2017		2Q2017		3Q2017		Przychody		Marża / zysk brutto	
	lokale	mln PLN	lokale	mln PLN	lokale	mln PLN	lokale	mln PLN	%	mln PLN
Espresso II & III	120	43,5	24	12,1	3	1,6	147	57,2	17,4%	10,0
Kamienica Jeżyce	138	39,2	23	8,8	8	3,2	169	51,2	6,7%	3,4
Moko	20	14,5	8	6,0	9	7,1	37	27,6	31,5%	8,7
Vitalia I	-	-	-	-	52	13,5	52	13,5	21,2%	2,8
Młody Grunwald I & II	1	0,4	2	1,0	6	3,2	9	4,6	-0,7%	-
Panoramika II	6	1,8	3	1,1	2	0,8	11	3,7	1,5%	0,1
Impressio	4	1,8	2	0,7	1	0,4	7	2,9	-3,9%	(0,1)
Sakura	2	1,3	9	4,4	2	1,0	13	6,7	6,8%	0,5
Tamka	2	2,6	-	-	1	1,6	3	4,2	30,1%	1,3
Verdis	2	0,8	1	0,6	1	0,5	4	1,9	20,8%	0,4
Naturalis I, II & III	4	1,6	-	-	-	-	4	1,6	9,0%	0,1
Sprzedaż gruntów	-	-	-	-	-	1,6	-	1,6	23,6%	0,4
Inne*	-	2,6	-	1,5	-	1,4	-	5,5	n/a	5,1
Korekta odpisu aktualizującego	-	-	-	-	-	-	-	-	n/a	(3,3)
Suma z wyłączeniem JV	299	110,1	72	36,2	85	35,9	456	182,2	16,1%	29,4
City Link I**	-	-	-	-	36	13,1	36	13,1	30,2%	4,0
Suma uwzględniająca JV	299	110,1	72	36,2	121	49,0	492	195,3	17,0%	33,4

- Łączna liczba lokali przekazanych klientom w kwartałach I-III 2017 r. wyniosła 492.
- W III kw. 2017 r. Spółka ukończyła projekty Vitalia I we Wrocławiu i City Link I w Warszawie, jednak zdecydowana większość lokali przekazanych klientom w tym okresie dotyczyła inwestycji ukończonych pod koniec 2016 r. tj. Espresso oraz Kamienica Jeżyce.
- Średnia cena (netto) mieszkań przekazanych w kwartałach I-III 2017 r. wyniosła 384 tys. PLN w porównaniu z 394 tys. PLN w 2016 r.
- Korekty odpisów w łącznej wysokości 3,3 mln PLN (z czego 2,8 mln PLN dotyczy projektu Panoramika).

*Pozycja *Inne* obejmuje przychody z najmu oraz opłaty za usługi zarządcze świadczone na rzecz spółki JV oraz projektu Nova Królikarnia, jak również przychody ze sprzedaży miejsc parkingowych w projektach zakończonych w ubiegłych latach.

**Dane prezentujące 100% wyników JV.

WYNIKI FINANSOWE (MLN PLN) I-III KWARTAŁ 2017

	1-3Q 2017	1-3Q 2016	zmiana %	3Q 2017	3Q 2016	zmiana %	2016	2015	zmiana %
Przychody z realizowanych projektów	175,9	201,2	-13%	33,4	90,9	-63%	308,0	280,9	10%
Przychody ze sprzedaży usług	4,8	1,3	269%	1,0	0,4	150%	1,7	0,5	240%
Przychody ze sprzedaży gruntów	1,6	-	-	1,6	-	-	175,1	-	-
Przychody łącznie	182,3	202,5	-10%	36,0	91,3	-61%	484,8	281,4	72%
Koszty sprzedaży realizowanych projektów	(151,7)	(161,5)	-6%	(30,2)	(70,2)	-57%	(248,2)	(230,1)	8%
Koszty sprzedaży gruntów	(1,2)	-	-	(1,2)	-	-	(117,9)	-	-
Koszty sprzedaży łącznie	(152,9)	(161,5)	-5%	(31,4)	(70,2)	-55%	(366,1)	(230,1)	59%
Zysk brutto na sprzedaży realizowanych projektów	29,0	41,0	-29%	4,2	21,1	-80%	61,5	51,3	20%
Zysk brutto na sprzedaży gruntów	0,4	-	-	0,4	-	-	57,2	-	-
Zysk brutto na sprzedaży łącznie	29,4	41,0	-28%	4,6	21,1	-78%	118,7	51,3	131%
Aktualizacja wyceny nieruchomości	-	-	-	-	-	-	-	(0,5)	-
Koszty sprzedaży i marketingu	(3,7)	(5,8)	-36%	(1,3)	(1,7)	-24%	(8,1)	(6,5)	25%
Koszty ogólnego zarządu	(14,4)	(14,3)	1%	(4,4)	(4,7)	-6%	(22,2)	(18,8)	18%
Udział w zysku / (stracie) w ramach joint venture	(0,4)	(0,9)	-	0,1	(0,3)	-	(1,4)	(0,7)	-
Pozostałe przychody / koszty operacyjne netto	(3,1)	(1,6)	94%	(0,7)	(0,4)	75%	(2,4)	1,6	-
Zysk / (strata) z działalności operacyjnej	7,8	18,4	-58%	(1,7)	14,0	-	84,6	26,4	220%
Wynik operacji finansowych netto	(5,3)	(5,1)	4%	(1,5)	(1,9)	-21%	(7,0)	(6,1)	15%
Zysk / (strata) przed opodatkowaniem	2,5	13,3	-81%	(3,2)	12,1	-	77,6	20,3	282%
Podatek dochodowy	(0,5)	(1,9)	-	0,6	(1,8)	-	(12,5)	(1,4)	-
Zysk / (strata) netto	2,0	11,4	-82%	(2,6)	10,3	-	65,1	18,9	244%
Marża brutto na realizowanych projektach	16,0%	20,2%	-	12,2%	23,1%	-	19,9%	18,2%	-
Marża brutto na sprzedaży gruntów	25,0%	n/a	-	25,0%	n/a	-	32,7%	n/a	-
Marża brutto	16,1%	20,2%	-	12,8%	23,1%	-	24,5%	18,2%	-
Marża netto	1,1%	5,6%	-	-7,2%	11,3%	-	13,4%	6,7%	-
Zysk netto na akcję (PLN)	0,001	0,04	-	-0,016	0,037	-	0,239	0,071	-

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ISTOTNE ZDARZENIA W I-III KW. 2017

- Spadek przychodów r/r o 10% do 182,3 mln PLN (spadek liczby przekazanych lokali o 11% do 456 wobec 510 w kwartałach I-III 2016 r.)
- Koszty sprzedaży i marketingu zmalały w kwartałach I-III 2017 r. – głównie w związku ze spadkiem honorariów agencji nieruchomości oraz mniejszą liczbą nowych projektów rozpoczętych przez Spółkę w tym okresie. Ronson rozpoczął w kwartałach I-III 2017 r. realizację 3 projektów obejmujących 667 lokali wobec 7 projektów z 921 lokalami, których realizacja rozpoczęła się w kwartałach I-III 2016 r.
- Koszty ogólnego zarządu wzrosły o 0,1 mln PLN, co wynika przede wszystkim ze wzrostu kosztów usług doradczych związanych z inicjatywami restrukturyzacyjnymi Grupy. Wzrost ten został częściowo skompensowany przez spadek kosztów osobowych.
- Pozostałe koszty operacyjne wzrosły o 1,5 mln PLN r/r, głównie w następstwie wzrostu kosztów utrzymania niesprzedanych lokali.
- Koszty finansowe przed kapitalizacją spadły o 0,5 mln PLN, co wynika głównie ze spadku średnich marż na wyemitowanych obligacjach.

DANE BILANSOWE (MLN PLN)

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej w okresie I-III kw. 2017 r. miały wartość dodatnią (11 mln PLN).

Jednocześnie dodatnie przepływy z projektu City Link I (realizowanego w ramach JV) w kwocie 13 mln zł wykazane zostały w przepływach z działalności inwestycyjnej.

**WSKAŹNIK DŁUG NETTO / KAPITAŁ WŁASNY:
50% (NA KONIEC WRZEŚNIA 2017)**

	30.09.2017	31.12.2016	31.12.2015
Kapitał własny	328,6	359,6	457,7
Zadłużenie bankowe	20,9	1,9	56,9
Zadłużenie z tytułu obligacji	198,3	222,6	190,3
Pożyczki od podmiotów niepowiązanych (netto)	-	1,6	2,9
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	53,6	69,1	99,5
Zapasy	511,9	574,1	701,3
Aktywa razem	678,5	743,4	874,8
Dług netto	165,6	157	150,6
Dług netto / Kapitał własny	50,4%	43,7%	32,9%
Dług netto / Aktywa razem	24,4%	21,1%	17,2%
Aktywa netto na akcję (PLN)	2,00	2,19	1,68

	mIn PLN
Ukończone projekty	99,1
Projekty w realizacji	197,4
Bank ziemi*	215,4
Łącznie	511,9

UKOŃCZONE PROJEKTY

Obejmują: 214 lokali

TRWAJĄCE PROJEKTY

W budowie i/lub w sprzedaży:

Espresso IV, Panoramika III, Młody Grunwald III, Chili IV, Miasto Moje I i II, Miasto Marina i City Link III.

ATRAKCYJNY BANK GRUNTÓW (3,845 LOKALI; 253 400 PUM)

Podział według miast:

Warszawa	1 890 lokali;	117 500 PUM
Poznań	494 lokali;	29 900 PUM
Wrocław	637 lokali;	41 900 PUM
Szczecin	824 lokali;	64 100 PUM

Podział według wartości księgowej na PUM:

Poniżej	1.000 PLN	169 700 PUM (67%)
Pomiędzy	1.000–2.000 PLN	80 500 PUM (32%)
Ponad	2.000 PLN	3 200 PUM (1%)

* W tym wszystkie skapitalizowane koszty, tj. cena zakupu, koszty transakcji, koszty przygotowania gruntów, planowanie architektoniczne, koszty finansowe i inne.

Nie obejmuje projektów City Link I i II, które nie są konsolidowane (udział Ronson w tych projektach wynosi 50%).

	mIn PLN
Pożyczki od podmiotów trzecich (netto)	-
Obligacje	198,3
Zadłużenie bankowe – projekty w budowie i zakończone	20,9
Łącznie	219,2

ZADŁUŻENIE BANKOWE

Terminy zapadalności kredytów dopasowane do cyklu budowlanego projektów.

Koszty odsetkowe w odniesieniu do projektów w budowie są kapitalizowane w zapasach.

OBLIGACJE

Seria	Nazwa na Catalyst	Wartość nominalna (PLN)	Oprocentowanie nominalne	Kupon	Data emisji	Termin wykupu
F*	RON 0518	22.160.000	WIBOR 6M + 3,50%	Półrocznie	20.05.2014	20.05.2018
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	26.01.2019
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	RON 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
R*	RON 0521	50.000.000	WIBOR 6M + 2,85%	Półrocznie	24.05.2017	24.05.2021
S	(nie notowane)	20.000.000	WIBOR 6M + 3,40%	Półrocznie	19.06.2017	19.06.2021
Łącznie		197.160.000				

- Transze F i R są zabezpieczone.
- Koszty odsetek od obligacji są kapitalizowane w zapasach, w oparciu o wymogi MSR 23, jako pośrednie koszty finansowania.
- Na łączne zadłużenie z tytułu obligacji w kwocie 198,3 mln PLN na koniec września 2017 r. składa się zadłużenie nominalne w kwocie 198,3 mln zł, powiększone o naliczone odsetki (2,9 mln PLN) i pomniejszone o jednorazowe koszty bezpośrednio związane z emisjami obligacji, które są amortyzowane metodą efektywnej stopy procentowej (1,8 mln PLN).

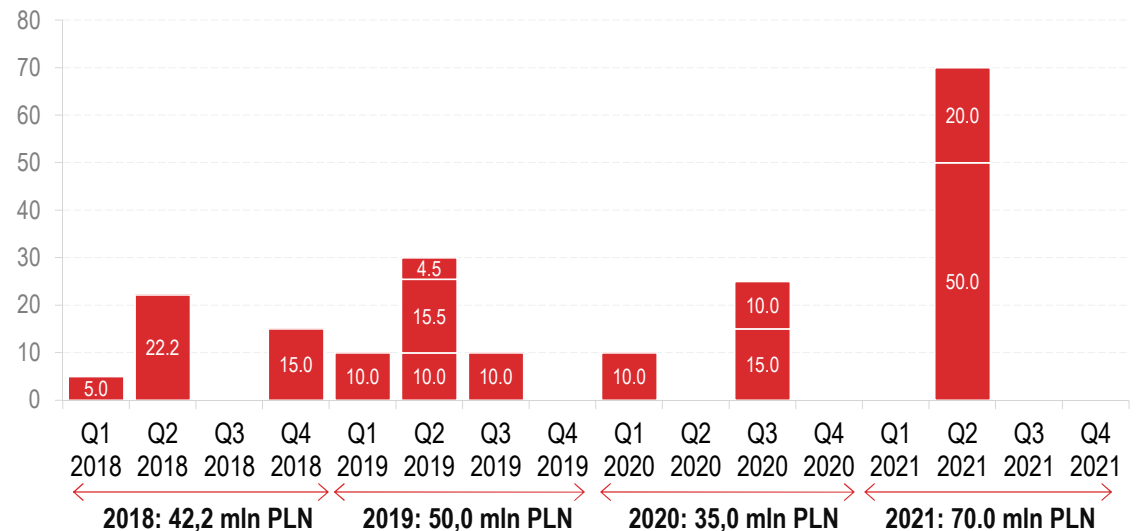
	mln PLN
Pożyczki od podmiotów trzecich (netto)	-
Obligacje	198,3
Zadłużenie bankowe – projekty w budowie i zakończone	20,9
Łącznie	219,2

ZADŁUŻENIE BANKOWE

Terminy zapadalności kredytów dopasowane do cyklu budowlanego projektów.

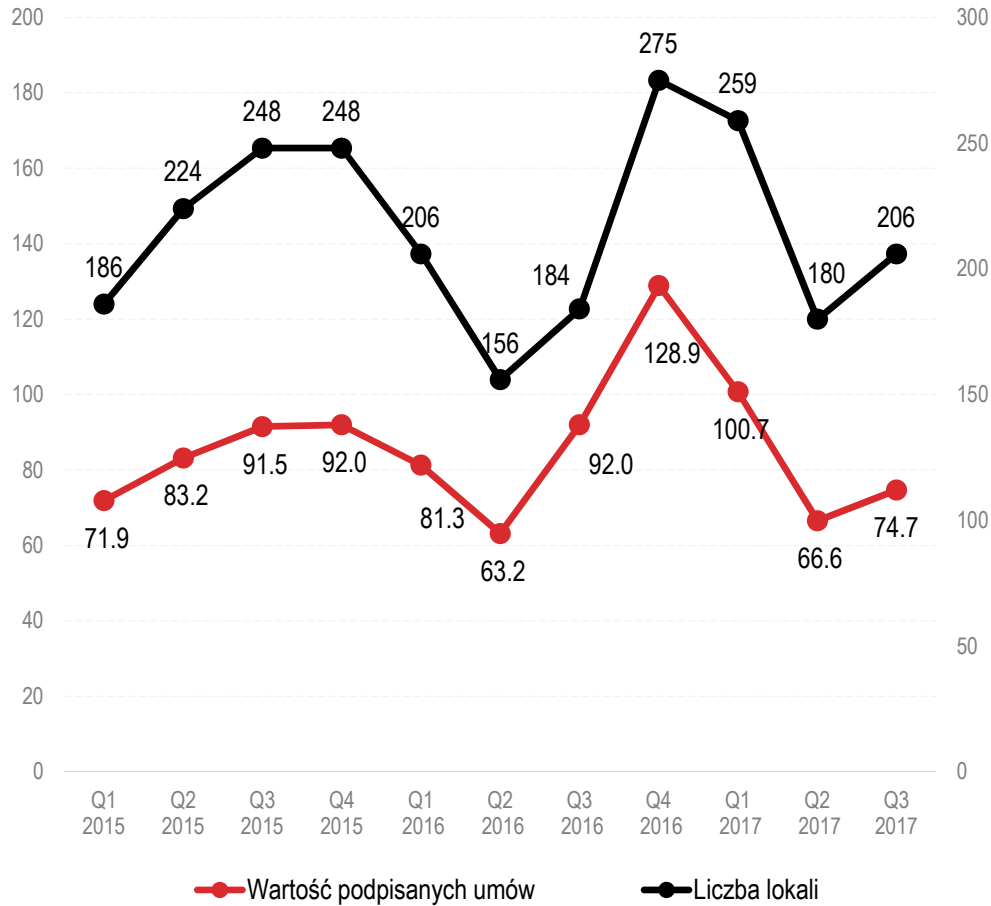
Koszty odsetkowe w odniesieniu do projektów w budowie są kapitalizowane w zapasach.

OBLIGACJE – TERMINY WYKUPU



- Koszty odsetek od obligacji są kapitalizowane w zapasach, w oparciu o wymogi MSR 23, jako pośrednie koszty finansowania.
- Na łączne zadłużenie z tytułu obligacji w kwocie 198,3 mln PLN na koniec września 2017 r. składa się zadłużenie nominalne w kwocie 198,3 mln zł, powiększone o naliczone odsetki (2,9 mln PLN) i pomniejszone o jednorazowe koszty bezpośrednio związane z emisjami obligacji, które są amortyzowane metodą efektywnej stopy procentowej (1,8 mln PLN).

645 LOKALI SPRZEDANYCH W KWARTAŁACH I-III 2017



Łączna sprzedaż w kwartałach I-III 2017 r. wyniosła 645 lokali, co jest o 18% lepszym wynikiem niż w analogicznym okresie 2016 r.

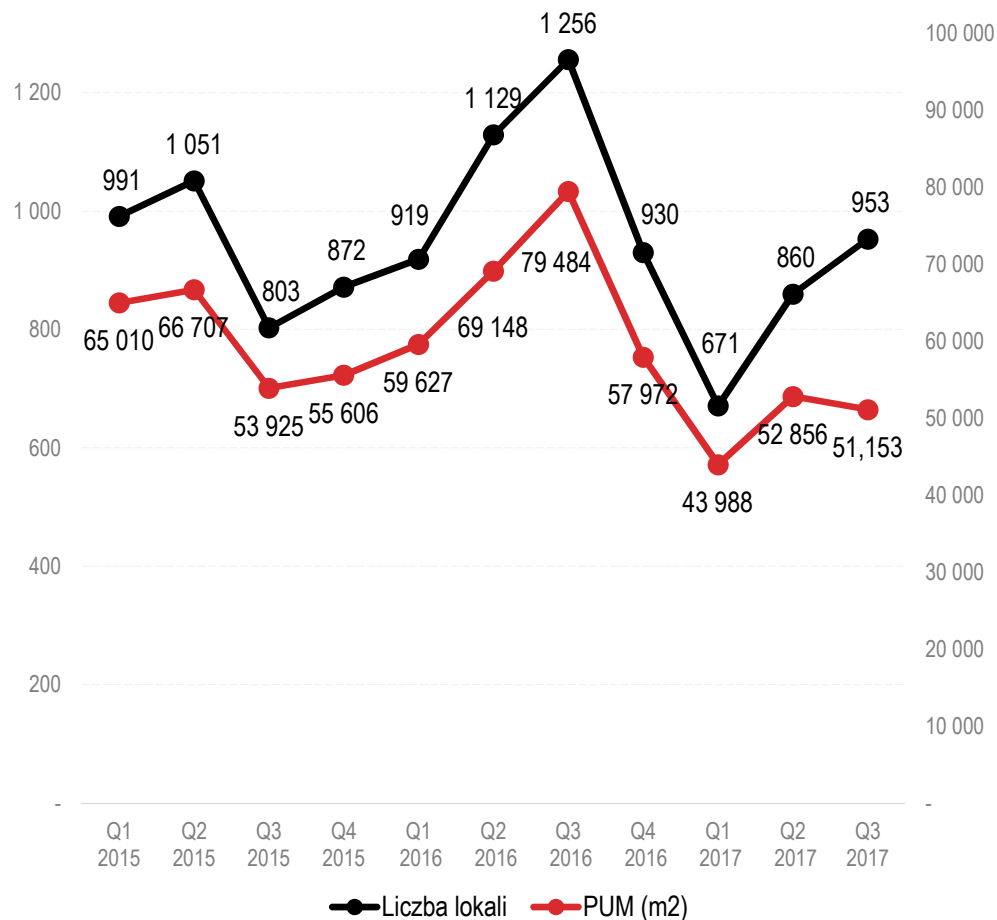
Najlepiej sprzedającymi się projektami były: City Link, Miasto Moje oraz Espresso w Warszawie, a także Panoramika w Szczecinie i Vitalia we Wrocławiu.

Średnia cena mieszkań sprzedanych w kwartałach I-III 2017 r. wyniosła 375 tys. PLN i była niższa od średniej ceny z 2016 r. (445 tys. PLN), która uwzględniała liczne lokale sprzedane w projektach Nova Królikarnia oraz Tamka.

LICZBA LOKALI SPRZEDANYCH W KWARTAŁACH I-III 2017 (ŁĄCZNIE 645)

Zakończone projekty	Projekty w budowie
Impressio	City Link II
Młody Grunwald I-II	Espresso IV
Sakura	Młody Grunwald III
Tamka	Vitalia I
Moko	Panoramika III
Vitalia I	Chilli IV
Espresso II-III	Miasto Moje I
Panoramika II	City Link III
Kamienica Jeżyce	Miasto Marina
Verdis	
City Link I	
Inne (starsze) projekty	
Łącznie	Łącznie
2	69
13	70
12	38
1	46
26	66
78	2
17	82
9	63
19	29
2	
48	
(1)	
226	419

LICZBA LOKALI W OFERCIE NA KONIEC KWARTAŁU



Odkąd oferta została wyraźnie powiększona w 2013 r., Spółka systematycznie wprowadzała do sprzedaży kolejne projekty, utrzymując ofertę na poziomie od 800 do 1200 lokali, sięgając poziomu 1256 lokali na koniec III kw. 2016 r.

Bardzo niski poziom oferty na koniec marca 2017 r. odzwierciedlał bardzo dobre wyniki sprzedaży w poprzednich kwartałach oraz sprzedaż projektu Nova Królikarnia i przyczynił się do słabszych wyników sprzedaży w II kw. 2017 r.

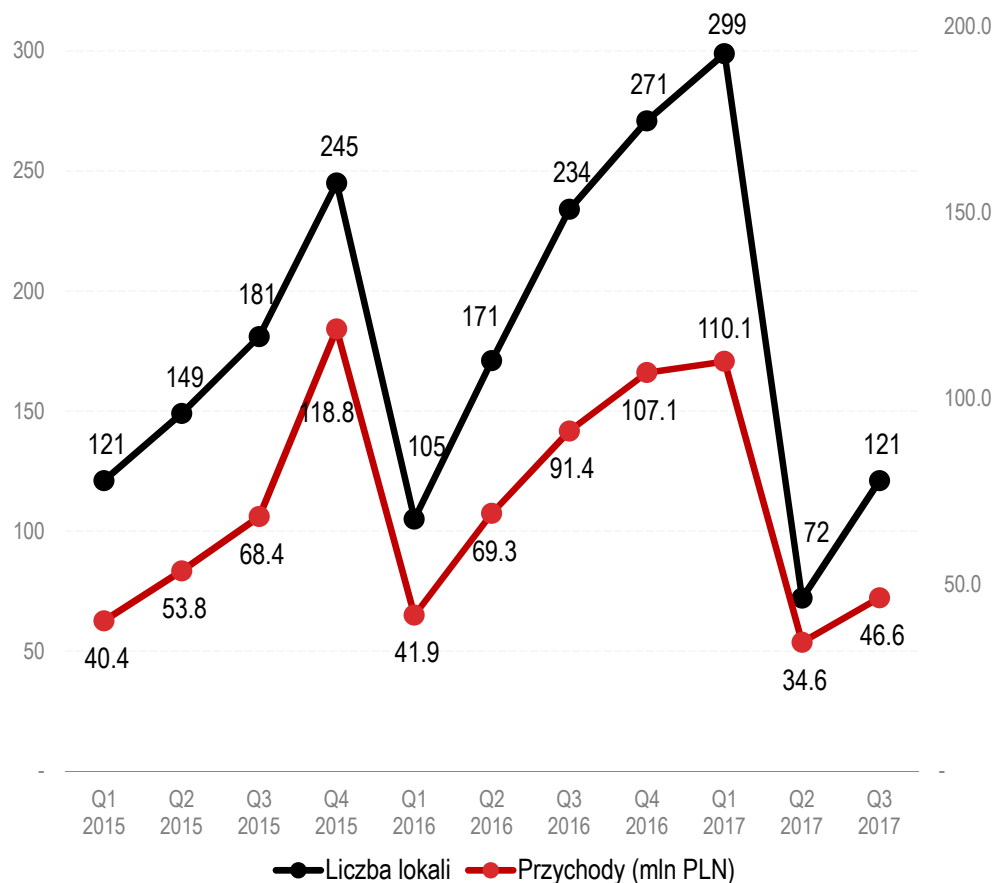
Wzmocnienie oferty poprzez rozpoczęcie projektu City Link III we wrześniu (oraz Miasto Marina i Miasto Moje II odpowiednio w lipcu i sierpniu) przełożyło się na poprawę wyników sprzedaży w III kw. 2017 r.

LOKALE W OFERCIE NA KONIEC III KW. 2017 (ŁĄCZNIE 953)

Zakończone projekty		Projekty w budowie	
Espresso II & III	5	Chilli IV	37
Kamienica Jeżyce	2	Panoramika III	42
Moko	43	Młody Grunwald III	37
Vitalia I	32	City Link II	25
Młody Grunwald I & II	21	Espresso IV	12
Panoramika II	8	Miasto Moje I	84
Naturalis I, II & III	1	Miasto Moje II	148
Sakura	5	City Link III	305
Verdis	9	Miasto Marina	122
Impressio	1		
City Link I	10		
Inne (starsze) projekty	4		
Łącznie	141	Łącznie	812

KWARTALNE PRZEKAZANIA (PRZYCHODY ROZPOZNANE W RZIS)

I-III KWARTAŁ 2017



Źródłem większości przychodów Spółki rozpoznanych w I kw. 2017 r. były przekazania lokali w projektach Espresso i Kamienica Jeżyce, ukończonych w grudniu 2016 r. W związku z tym, że w I półroczu br. Spółka nie zakończyła żadnych budów, liczba lokali przekazanych w II kw. 2017 r. była rekordowo niska.

Ukończenie projektów City Link I oraz Vitalia I we wrześniu br. umożliwiło przekazanie większej liczby lokali w III kw. 2017 r., jednak w znacznie większym stopniu projekty te przełożą się na wyniki IV kw. (podobnie jak projekty Młody Grunwald III i Panoramika III, których realizacja kończy się w IV kw. 2017 r.).

LOKALE SPRZEDANE, ALE JESZCZE NIE PRZEKAZANE (1029 LOKALI O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 371,9 MLN PLN)

Zakończone projekty	Lokale	mln PLN	Projekty w budowie	Lokale	mln PLN
Espresso II & III	1	0,6	Chilli IV	8	2,0
Moko	9	8,1	Panoramika III	80	16,2
Vitalia I	55	12,7	Młody Grunwald III	71	23,2
Panoramika II	3	0,9	City Link II	164	70
Kamienica Jeżyce	1	0,4	Espresso IV	134	53,9
Młody Grunwald I & II	5	2,3	Miasto Moje I	121	34,7
Naturalis I,II & III	1	0,6	City Link III	63	25,7
Sakura	2	1,2	Miasto Marina	29	9,3
Verdis	3	1,5			
City Link I	276	105,9			
Impressio	2	1,7			
Inne (starsze) projekty	1	1,0			
Łącznie	359	136,9	Łącznie	670	235,0

III.

**PODSUMOWANIE DOKONAŃ SPÓŁKI
W KWARTAŁACH I-III 2017
I PERSPEKTYWY NA CAŁY ROK**

OSIĄGNIĘCIA SPÓŁKI W KWARTAŁACH I-III 2017:

- Sprzedaż 645 lokali tj. o 18% więcej niż w kwartałach I-III 2016 r. (wzrost o 2,4% pod względem wartości sprzedanych lokali);
- Przekazanie klientom 492 lokali i rozpoznanie skonsolidowanych przychodów w wysokości 182,2 mln zł (oraz łącznie 195,4 mln zł obejmując 100% przychodów rozpoznanych przez JV);
- Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na poziomie 0,1 mln zł;
- Korekta odpisu aktualizującego dot. 2 projektów: Młody Grunwald 0,5 mln zł i Panoramika 2,8 mln zł;
- Dodatkowo przepływy operacyjne w wysokości ponad 11,6 mln zł (wpływy otrzymane od klientów z tytułu sprzedaży lokali mieszkaniowych w wysokości 158,6 mln zł skompensowane częściowo przez inwestycje związane z zapasami w wysokości 90,6 mln zł oraz zaliczki na zakup gruntów 30,5 mln zł); dodatkowo dodatnie przepływy z działalności inwestycyjnej (z JV) w wys. 13,0 mln zł;
- Niski poziom długu netto;
- Rozpoczęcie sprzedaży i budowy City Link III (368 lokali), Miasto Moje II (148 lokali) oraz Miasto Marina (151 lokali);
- Ukończenie budowy projektów Vitalia I (139 lokali) i City Link I (322 lokali).

OSTATNIE WYDARZENIA (PO 30 WRZEŚNIA 2017):

- Rozpoczęcie sprzedaży IV etapu projektu Panoramika w Szczecinie (111 lokali)
- Rozpoczęcie sprzedaży II etapu osiedla Vitalia we Wrocławiu (83 lokale)
- Ukończenie budowy III etapu osiedla Młody Grunwald w Poznaniu (108 lokali)

645 lokali
Sprzedaż**492 lokale**
Przekazania***PLN 2,0 mln**
Zysk netto**

* Z uwzględnieniem 36 lokali przekazanych w projekcie City Link I (udział Spółki wynosi 50%)

** Zysk netto przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej wyniósł 0,1 mln zł.

PLANY SPÓŁKI NA 2017 ROK:

Sprzedaż na poziomie zbliżonym do wyniku osiągniętego w 2016 r., tj. ponad 800 lokali

Przekazanie klientom około 900 lokali

Przygotowanie oraz rozpoczęcie sprzedaży i budowy 5 projektów obejmujących 861 lokali

Zakończenie budowy 5 projektów obejmujących łącznie 736 lokali

Powiększanie banku ziemi poprzez zakupy nowych działek w Warszawie i Poznaniu

Dalsze umacnianie marki Ronson

WYNIKI FINANSOWE – PERSPEKTYWY NA IV KWARTAŁ 2017

Na koniec września 2017 r. Ronson miał wybudowanych 500 lokali, które nie zostały jeszcze przekazane klientom, z czego 359 to lokale już sprzedane, a 141 pozostawało w ofercie sprzedaży Spółki.

Łączna wartość już zakontraktowanych lokali wynosiła 136,9 mln zł. Oczekuje się, że większość z tych lokali zostanie przekazana klientom w IV kwartale 2017 r.

ZAKOŃCZONE PROJEKTY, KTÓRE MOGĄ MIEĆ WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE W IV KW. 2017

Nazwa projektu	Podpisane umowy		Liczba lokali na sprzedaż	Łączna liczba lokali	Marża brutto (%)
	(mln PLN)	Liczba lokali			
Espresso II & III	0,6	1	5	6	17,4%
Moko	8,1	9	43	52	31,5%
Vitalia I	12,7	55	32	87	21,2%
Panoramika II	0,9	3	8	11	1,5%
Kamienica Jeżyce	0,4	1	2	3	6,7%
Młody Grunwald I & II	2,3	5	21	26	-0,7%
Naturalis I,II & III	0,6	1	1	2	9,0%
Sakura	1,2	2	5	7	6,8%
Verdis	1,5	3	9	12	20,8%
Impressio	1,7	2	1	3	-3,9%
Inne (starsze) projekty	1,0	1	4	5	n/a
Razem bez JV	31,0	83	131	214	
City Link I	105,9	276	10	286	30,2%
Razem z JV	136,9	359	141	500	

WYNIKI FINANSOWE – PERSPEKTYWY NA IV KWARTAŁ 2017, cd.

Spośród obecnie realizowanych projektów (wg stanu na koniec września 2017 r.) Spółka planuje ukończyć budowę 275 lokali w 2017 r., 688 w 2018 r. oraz 519 w 2019 r.

PROJEKTY W REALIZACJI, KTÓRE MOGĄ MIEĆ WPŁYW NA WYNIKI W IV KW. 2017 I W LATACH 2018-2019

Nazwa projektu	Termin rozpoczęcia	Termin zakończenia	Liczba sprzedanych lokali	Liczba lokali na sprzedaż	Łączna liczba lokali
Chilli IV	2Q 2016	4Q 2017	8	37	45
Młody Grunwald III	1Q 2016	4Q 2017	71	37	108
Panoramika III	2Q 2016	4Q 2017	80	42	122
Łącznie 2017			159	116	275
Espresso IV	1Q 2016	1Q 2018	134	12	146
Miasto Moje I	2Q 2016	1Q 2018	121	84	205
City Link II	2Q 2016	4Q 2018	164	25	189
Miasto Moje II	3Q 2017	4Q 2018	-	148	148
Łącznie 2018			419	269	688
Miasto Marina	3Q 2017	1Q 2019	29	122	151
City Link III	2Q 2017	3Q 2019	63	305	368
Łącznie 2019			92	427	519
RAZEM			670	812	1 482

Ponadto, Spółka rozpocznie wkrótce budowę IV etapu projektu Panoramika (111 lokali) oraz II etapu projektu Vitalia (83 lokale), które zostaną ukończone w 2019 r.

Projekty uruchamiane w kolejnych kwartałach będą kończone w latach 2019-2020.

ZAŁĄCZNIKI

ZARZĄD – DYREKTORZY ZARZĄDZAJĄCY A



TOMASZ ŁAPIŃSKI

- Prezes Zarządu (CEO), od kwietnia 2017 r.
- Dyrektor Finansowy, Członek Zarządu; od 2008 r.
- 2000 – 2008 – oddział bankowości inwestycyjnej Grupy UniCredit (wcześniej CA IB)
- 1998 – 2000 – Central Europe Trust (konsulting)



ANDRZEJ GUTOWSKI

- Dyrektor Sprzedaży i Marketingu; od 2003 r.
- 1994 – 2003 – Emmerson Sp. z o.o. (wiodąca agencja nieruchomości i spółka doradcza na polskim rynku nieruchomości); Dyrektor ds. Rynków Pierwotnych, Członek Zarządu



RAMI GERIS

- Dyrektor Finansowy (CFO), od kwietnia 2017 r.
- Kontroler Finansowy; od 2007 r.
- 2006 - 2007 – audytor w EY Israel
- 2004 – 2006 – audytor w Zev Salomon & Co. accountants Israel

NIR NETZER, KANDYDAT NA PREZESA ZARZĄDU RONSON EUROPE



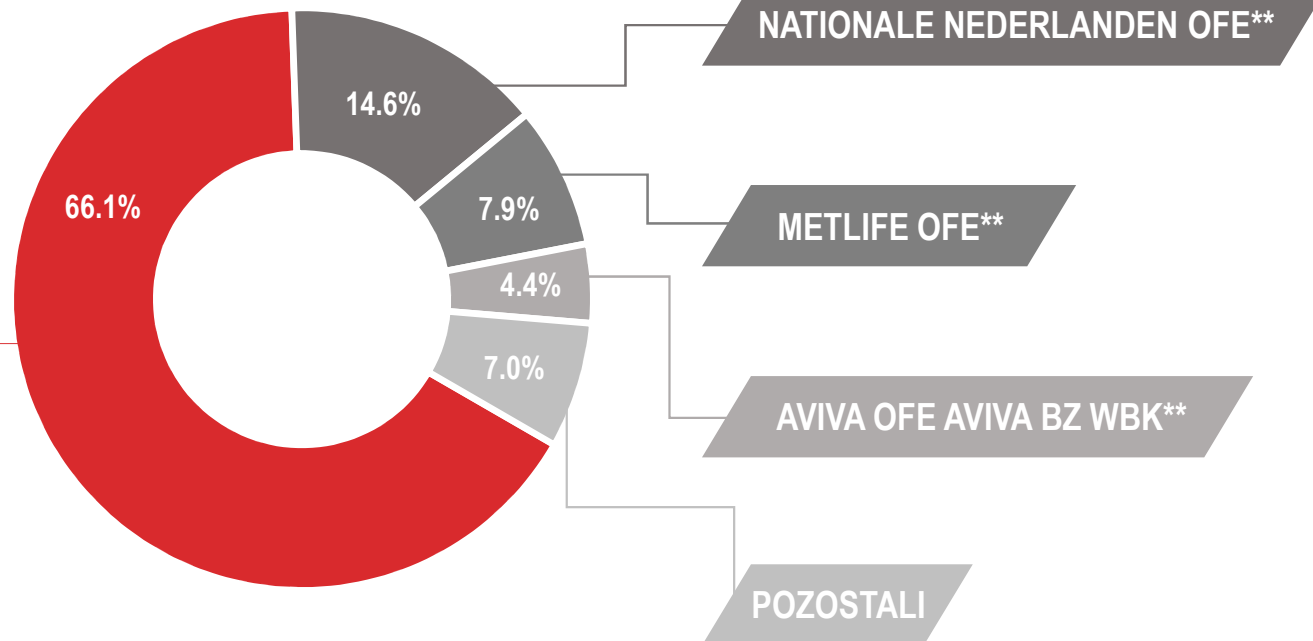
NIR NETZER

- Proponowany kandydat na Prezesa Zarządu i Dyrektora Zarządzającego A Spółki – wymagane zatwierdzenie przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy
- Od 2003 r. na kierowniczych stanowiskach w spółkach z branży deweloperskiej
- Doświadczenie zdobyte w Polsce, Czechach, na Węgrzech, w Rumunii, Bułgarii oraz Serbii
- Pozyskiwanie kapitału - AIM (London Stock Exchange), fundusze private equity, banki
- Odpowiadał m.in. za utworzenie biur i rozpoczęcie działalności w nowych krajach i miastach
- Licencjonowany Biegły Księgowy (CPA, Izrael)
- Dyrektor niewykonawczy i przewodniczący rady dyrektorów w różnych spółkach notowanych na London Stock Exchange oraz Tel Aviv Stock Exchange



A. LUZON DEVELOPMENT AND ENERGY GROUP LTD.*

- Spółka założona w 1961 r., notowana na giełdzie papierów wartościowych w Tel Avivie
- Jeden z wiodących deweloperów i firm budowlanych w Izraelu



* Pośrednio poprzez ITR Dori BV i RN Residential BV

** Na podstawie zawiadomień złożonych przez akcjonariuszy w holenderskiej Komisji Nadzoru Finansowego (AFM) po umorzeniu przez Spółkę akcji własnych w dniu 1 marca 2017 r.

DZIĘKUJEMY ZA UWAGĘ