

**WYNIKI FINANSOWE  
ZA ROK 2017  
PREZENTACJA DLA MEDIÓW**

**8 MARCA 2018**

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.

**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

**NIR NETZER**

- Prezes Zarządu od 20 listopada 2017 r.
- 2009 – 2017 – Prezes zarządu (CEO) Grupy DEN
- 2008 – 2009 – Prezes zarządu (CEO) w G.H. Eastern Europe (deweloper mieszkaniowy)
- 2003 – 2008 – Dyrektor Finansowy (CFO) w Engel East Europe N.V. (deweloper mieszkaniowy)
- 1998 - 2003 – Audytor w PWC Israel

**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

I.

# PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE



**DOŚWIADCZONY DEWELOPER MIESZKANIOWY  
Z UGRUNTOWANĄ POZYCJĄ NA POLSKIM RYNKU**

- Obecny w Polsce od 2000 r.
- Prowadzi działalność w 4 miastach (Warszawa, Wrocław, Poznań i Szczecin)
- Skoncentrowany na inwestycjach mieszkaniowych adresowanych do klasy średniej
- Odpowiednia różnorodność i skala inwestycji pozwalająca na szybki rozwój
- Akcjonariusze z doświadczeniem w branży deweloperskiej

**Obecnie prowadzone inwestycje obejmują:**

**7** projektów  
w trakcie realizacji  
oraz

**11** projektów  
zakończonych  
w sprzedaży

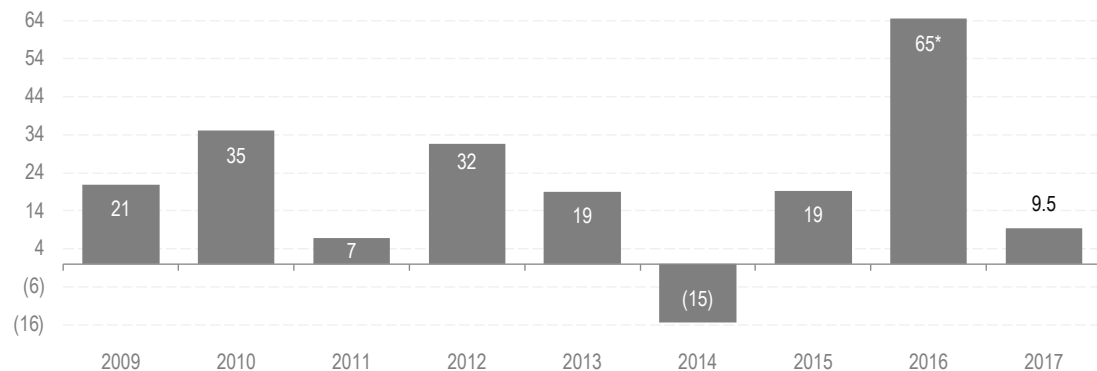
(na koniec grudnia 2017 r. oferta  
Spółki obejmowała 976 lokali)

**13** kolejnych inwestycji  
w przygotowaniu  
obejmujących  
3.655 lokali  
+ nowy projekt  
w Ursusie na 1.600  
lokali (łącznie:  
5.255 lokali)

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

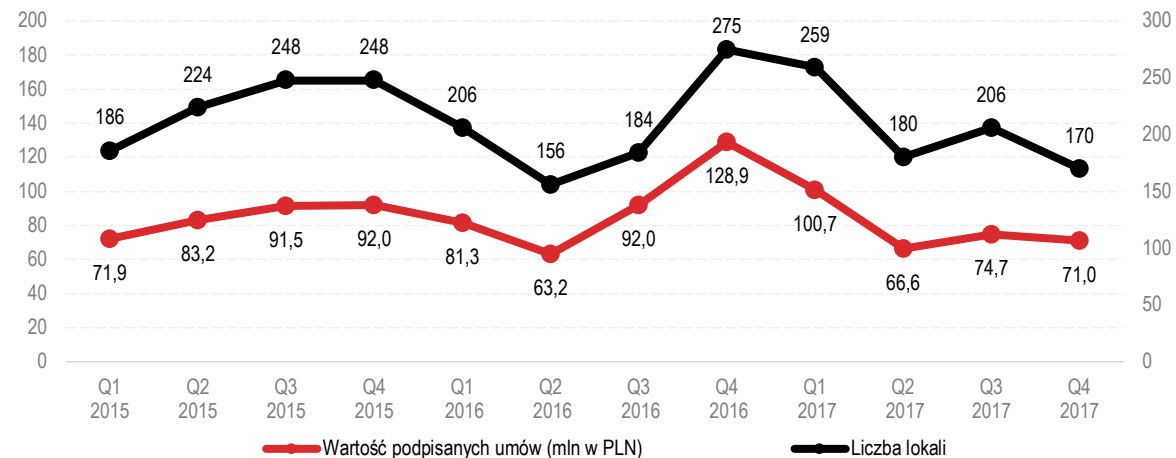


## WYNIK NETTO (MLN PLN)

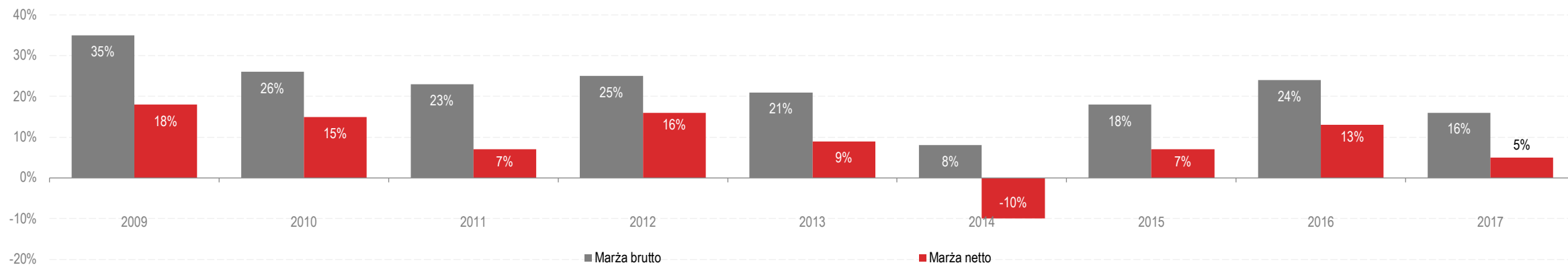


\* Większość z tytułu jednorazowej transakcji sprzedaży projektu Nova Królikarnia

## 815 LOKALI SPRZEDANYCH W 2017 ROKU



## MARŻE (%)



**1.401 LOKALI O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI BLISKO 71.300 M<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>
- Lokalizacja: Warszawa, Wola
- Udział Spółki w tym projekcie wynosi 50%



**CITY LINK III**

- Rozpoczęcie: 2Q 2017
- Planowane zakończenie: Q4 2019
- 364 mieszkania i 4 lokale komercyjne, PUM: 18.700 m<sup>2</sup>
- Lokalizacja: Warszawa, Wola
- Udział Spółki w tym projekcie wynosi 100%



**MIASTO MOJE I - II**

- Rozpoczęcie: 2Q 2016 i 3Q 2017
- Planowane zakończenie: 1Q i 4Q 2018
- Miasto Moje I: 191 mieszkań i 14 lokali komercyjnych, PUM: 10.900 m<sup>2</sup>
- Miasto Moje II: 145 mieszkań, PUM: 8,100 m<sup>2</sup>
- Lokalizacja: Warszawa, Białołęka



**ESPRESSO IV**

- Rozpoczęcie: 1Q 2016
- Planowane zakończenie: 1Q 2018
- 135 mieszkań i 11 lokali komercyjnych, PUM: 8.100 m<sup>2</sup>
- Lokalizacja: Warszawa, Wola



1.401 LOKALI O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI BLISKO 71.300 M<sup>2</sup>, W TYM 345 WE WROCŁAWIU I SZCZECINIE



**VITALIA II**

- Rozpoczęcie: 4Q 2017
- Planowane zakończenie: 2Q 2019
- 83 mieszkań, PUM 4.700 m<sup>2</sup>
- Lokalizacja: Wrocław, dzielnica Krzyki



**MIASTO MARINA**

- Rozpoczęcie: 3Q 2017
- Planowane zakończenie: 1Q 2019
- 151 lokali, PUM 6.200 m<sup>2</sup>
- Lokalizacja: Wrocław, ul. Na Grobli

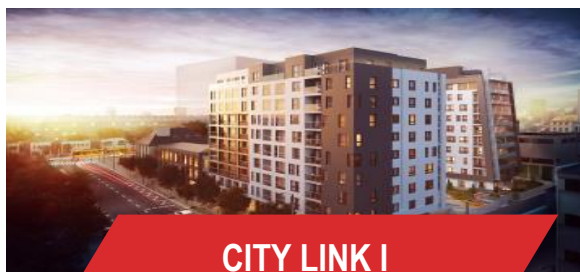


**PANORAMIKA IV**

- Rozpoczęcie: 4Q 2017
- Planowane zakończenie: 4Q 2019
- 111 mieszkań, PUM 5.800 m<sup>2</sup>
- Lokalizacja: Szczecin, ul. Duńska



**NA KONIEC GRUDNIA 2017 OFERTA SPÓŁKI OBEJMOWAŁA 173 GOTOWE LOKALE O POWIERZCHNI 14.400 M<sup>2</sup> W RAMACH 11 PROJEKTÓW W 4 MIASTACH**



**CITY LINK I**

- 6 lokali w ofercie na dzień 31 grudnia
- Łącznie 301 mieszkań i 21 lokali komercyjnych
- Lokalizacja: Warszawa, Wola



**VITALIA I**

- 11 lokali w ofercie na dzień 31 grudnia
- Łącznie 139 mieszkań
- Lokalizacja: Wrocław, ul. Jutrzenki



**MOKO I - II**

- 28 lokali w ofercie na dzień 31 grudnia
- Łącznie 326 mieszkań i 19 lokali komercyjnych
- Lokalizacja: Warszawa, Mokotów



**MŁODY GRUNWALD I - III**

- 45 lokali w ofercie na dzień 31 grudnia
- Łącznie 372 mieszkań i 21 lokali komercyjnych
- Lokalizacja: Poznań, Grunwald



**PANORAMIKA II - III**

- 31 lokali w ofercie na dzień 31 grudnia
- Łącznie: 229 mieszkań
- Lokalizacja: Szczecin, ul. Duńska



**SAKURA I - IV**

- 5 lokali w ofercie na dzień 31 grudnia
- Łącznie 488 mieszkań i 27 lokali komercyjnych
- Lokalizacja: Warszawa, Mokotów



**VERDIS I - IV**

- 9 lokali w ofercie na dzień 31 grudnia
- Łącznie 418 mieszkań i 23 lokale komercyjne
- Lokalizacja: Warszawa, Wola



**CHILLI IV**

- 29 lokali w ofercie na dzień 31 grudnia
- Łącznie 45 mieszkań
- Lokalizacja: Poznań, Tulce

Ponadto, oferta Ronsona obejmowała 9 gotowych lokali w ramach inwestycji: Espresso I-III (4), Kamienica Jeżyce I-II (2), Impresio I-II (1), Chilli I (1), Panoramika I (1).

**OBECNOŚĆ W MIASTACH O DUŻYM POTENCJALE  
EKONOMICZNYM I DEMOGRAFICZNYM**

**BIURO SPRZEDAŻY**

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

**BIURO SPRZEDAŻY**

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

**BIURO SPRZEDAŻY**

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



**SIEDZIBA SPÓŁKI  
W POLSCE**

- Zakończone projekty: 23
- Inwestycje:
  - w realizacji: 4
  - bank ziemi: 2 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	1890	117 500
Poznań	494	29 900
Wrocław	554	37 200
Szczecin	717	38 300
<b>Suma</b>	<b>3 655</b>	<b>242 900</b>

\* 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 <sup>2</sup> )
1 Naturalis – etapy w przygotowaniu	Warszawa	345	20,600
2 Panoramika - etapy w przygotowaniu	Szczecin	175	8,800
3 Chilli - etapy w przygotowaniu	Poznań	176	12,300
4 Vitalia - etapy w przygotowaniu	Wrocław	81	6,800
5 Miasto Moje - etapy w przygotowaniu	Warszawa	1,161	57,600
<b>Suma częściowa – pozostałe etapy projektów będących w budowie / w sprzedaży</b>		<b>1,938</b>	<b>106,100</b>
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 Bulgarska	Poznań	268	14,400
7 Vivaldi	Szczecin	75	11,200
8 Bełchatowska 28	Poznań	50	3,200
<b>Suma częściowa – pozostałe projekty w przygotowaniu</b>		<b>1,717</b>	<b>136,800</b>
<b>Łącznie*</b>		<b>3,655</b>	<b>242,900</b>

\* Zestawienie nie obejmuje projektu w Ursusie w Warszawie, w ramach którego planowana jest budowa około 1600 lokali (zakup nie został jeszcze sfinalizowany)



II.

# WYNIKI FINANSOWE

ZA ROK ZAKOŃCZONY 31.12.2017

## PRZEKAZANIA LOKALI / PRZYCHODY / MARŻA BRUTTO

Projekty	Miasto	1Q2017		2Q2017		3Q2017		4Q2017		Przychody		Marża / Zysk brutto	
		lokale	mln PLN	lokale	mln PLN	lokale	mln PLN	lokale	mln PLN	lokale	Mln PLN	%	mln PLN
Espresso II & III	Warszawa	120	43.5	24	12.1	3	1.6	-	0.1	147	57.3	17.4%	10.0
Kamienica Jeżyce	Poznań	138	39.2	23	8.8	8	3.2	1	0.3	170	51.5	6.3%	3.2
Moko	Warszawa	20	14.5	8	6.0	9	7.1	15	13.5	52	41.1	31.5%	13.0
Vitalia I	Wrocław	-	-	-	-	52	13.5	59	15.9	111	29.4	21.4%	6.3
Młody Grunwald I & II	Poznań	1	0.4	2	1.0	6	3.2	7	3.0	16	7.6	-1.9%	(0.1)
Młody Grunwald III	Poznań							36	11.7	36	11.7	-0.3%	-
Panoramika II	Szczecin	6	1.8	3	1.1	2	0.8	2	0.6	13	4.3	1.6%	0.1
Chilli IV	Poznań							5	1.3	5	1.3	7.6%	0.1
Impressio	Wrocław	4	1.8	2	0.7	1	0.4	-	-	7	2.9	-3.9%	(0.1)
Sakura	Warszawa	2	1.3	9	4.4	2	1.0	-	-	13	6.7	6.6%	0.4
Tamka	Warszawa	2	2.6	-	-	1	1.6	-	-	3	4.2	30.1%	1.3
Verdis	Warszawa	2	0.8	1	0.6	1	0.5	-	0.1	4	2.0	20.6%	0.4
Naturalis I, II & III	Warszawa	4	1.6	-	-	-	-	1	0.5	5	2.1	6.7%	0.1
Sprzedaż gruntów		-	-	-	-	-	1.6	-	-	-	1.6	23.7%	0.4
Inne (*)		-	2.6	-	1.5	-	1.4	2	2.5	2	8.0	n.a	6.3
Korekta odpisu aktualizującego		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	n.a	(3.3)
<b>Suma z wyłączeniem JV</b>		<b>299</b>	<b>110.1</b>	<b>72</b>	<b>36.2</b>	<b>85</b>	<b>35.9</b>	<b>128</b>	<b>49.5</b>	<b>584</b>	<b>231.7</b>	<b>16.4%</b>	<b>38.1</b>
City Link I(**)	Warszawa	-	-	-	-	36	13.1	213	81.8	249	94.9	30.2%	28.6
<b>Suma uwzględniająca JV</b>		<b>299</b>	<b>110.1</b>	<b>72</b>	<b>36.2</b>	<b>121</b>	<b>49.0</b>	<b>341</b>	<b>131.3</b>	<b>833</b>	<b>326.6</b>	<b>20.4%</b>	<b>66.7</b>

- Łączna liczba lokali przekazanych klientom w 2017 r. wyniosła 833 (w tym 249 lokale w ramach projektu City Link I, w którym Spółka ma 50% udziałów).
- W 2017 r. Spółka ukończyła budowę projektów City Link I (udział Spółki: 50%), Vitalia I, Chilli IV, Młody Grunwald III oraz Panoramika III. Duży udział w łącznej liczbie lokali przekazanych klientom w tym okresie miały inwestycje ukończone pod koniec 2016 r. tj. Espresso oraz Kamienica Jeżyce, oraz projekty City Link I i Vitalia I ukończone w III kw. 2017 r.
- Średnia cena (netto) mieszkań przekazanych w 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, oraz dwóch przekazanych lokali w ramach projektów Constans i Espresso I.

\*\*Dane prezentujące 100% wyników JV.

	2017	2016	Zmiana %	4Q 2017	4Q 2016	zmiana %
Przychody z realizowanych projektów mieszkaniowych	224.3	307.6	-27%	48.5	106.4	-54%
Przychody ze sprzedaży usług	5.8	2.1	176%	1.0	0.7	43%
Przychody ze sprzedaży gruntów	1.6	175.1	-99%	-	175.1	-100%
<b>Przychody łącznie</b>	<b>231.7</b>	<b>484.8</b>	<b>-52%</b>	<b>49.5</b>	<b>282.2</b>	<b>-82%</b>
Koszty sprzedaży realizowanych projektów	(192.4)	(248.2)	-22%	(40.8)	(86.7)	-53%
Koszty sprzedaży gruntów	(1.2)	(117.9)	-99%	-	(117.9)	-100%
<b>Koszty sprzedaży łącznie</b>	<b>(193.6)</b>	<b>(366.1)</b>	<b>-47%</b>	<b>(40.8)</b>	<b>(204.6)</b>	<b>-80%</b>
Zysk brutto na sprzedaży realizowanych projektów	31.9	59.4	-46%	7.7	19.7	-61%
Zysk brutto na sprzedaży gruntów	0.4	57.2	-99%	-	57.2	-100%
<b>Zysk brutto na sprzedaży łącznie</b>	<b>38.1</b>	<b>118.7</b>	<b>-68%</b>	<b>8.7</b>	<b>77.6</b>	<b>-89%</b>
Koszty sprzedaży i marketingu	(5.7)	(8.1)	-30%	(2.0)	(2.3)	-13%
Koszty ogólnego zarządu	(19.3)	(22.2)	-13%	(5.0)	(7.9)	-37%
Udział w zysku / (stracie) w ramach joint venture	11.3	(1.4)	-907%	11.8	(0.5)	-2460%
Pozostałe przychody / (koszty) operacyjne netto	(3.6)	(2.4)	50%	(0.5)	(0.8)	-38%
<b>Zysk / (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>20.8</b>	<b>84.6</b>	<b>-75%</b>	<b>13.0</b>	<b>66.1</b>	<b>-80%</b>
Wynik operacji finansowych netto	(6.9)	(7.0)	-1%	(1.6)	(1.9)	-16%
Zysk / (strata) przed opodatkowaniem	13.9	77.6	-82%	11.4	64.2	-82%
Podatek dochodowy	(2.6)	(12.5)	-	(2.1)	(10.6)	-
<b>Zysk / (strata) netto</b>	<b>11.3</b>	<b>65.1</b>	<b>-83%</b>	<b>9.3</b>	<b>53.6</b>	<b>-83%</b>
<b>Zysk / (strata) netto przypisany akcjonariuszom podmiotu dominującego</b>	<b>9.5</b>	<b>64.5</b>	<b>-85%</b>	<b>9.3</b>	<b>53.7</b>	<b>-83%</b>
Marża brutto na realizowanych projektach mieszkaniowych	14.2%	19.3%	-	15.6%	18.4%	-
Marża brutto na sprzedaży gruntów	25.0%	32.7%	-	n.a	32.7%	-
Marża brutto	16.4%	24.5%	-	17.6%	27.5%	-
Marża netto	4.9%	13.4%	-	18.8%	19.0%	-
Zysk netto na akcję (PLN)	0.058	0.239	-	0.057	0.204	-

## RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

### ISTOTNE ZDARZENIA W ROKU 2017

- Spadek przychodów r/r o 27% do 224,3 mln PLN, wynikający ze spadku liczby przekazanych lokali o 25% r/r, tj. do 584 (wyłączając 249 lokali przekazanych w projekcie City Link I, w którym Ronson posiada 50% udziałów) wobec 781 w 2016 r.
- Koszty sprzedaży i marketingu zmalały w 2017 r. – głównie w związku ze spadkiem honorariów agencji nieruchomości oraz zmniejszeniem wydatków marketingowych. W 2017 r. Ronson rozpoczął realizację 5 projektów / etapów obejmujących 861 lokali wobec 7 projektów / etapów z 921 lokalami, których realizacja rozpoczęła się w 2016 r.
- Koszty ogólnego zarządu zmalały o 2,9 mln PLN, co wynika przede wszystkim ze zmniejszenia bonusów Zarządu, którego wielkość zależy od wypracowanego wyniku przed opodatkowaniem, oraz ze spadku kosztów osobowych. Spadek ten został częściowo skompensowany wzrostem kosztów usług doradczych związanych z inicjatywami restrukturyzacyjnymi Grupy.
- W trzecim kwartale 2017 r. firma otrzymała pozwolenie na użytkowanie projektu City Link I (realizowanego w ramach joint venture). Zysk netto JV na koniec 2017 r. wyniósł 21.994 tys. zł (z czego 50%, tj. 10,997 tys. zł przypadło na Spółkę, przed skorygowaniem o wartość międzygrupowych odsetek, które wyniosły 314 tys. zł)
- Pozostałe koszty operacyjne wzrosły o 1,1 mln PLN r/r, głównie w następstwie wzrostu kosztów utrzymania niesprzedanych lokali.



	2017	2016	zmiana %
Przychody z realizowanych projektów mieszkaniowych	319.3	307.6	4%
Przychody ze sprzedaży usług	0.6	-	n.a.
Przychody ze sprzedaży gruntów	1.6	175.1	n.a.
<b>Przychody łącznie</b>	<b>321.5</b>	<b>482.7</b>	<b>-33%</b>
Koszty sprzedaży realizowanych projektów	(258.7)	(248.2)	4%
Koszty sprzedaży gruntów	(1.2)	(117.9)	n.a.
<b>Koszty sprzedaży łącznie</b>	<b>(259.9)</b>	<b>(366.1)</b>	<b>-29%</b>
Zysk brutto na sprzedaży realizowanych projektów	60.6	59.4	2%
<b>Zysk brutto na sprzedaży łącznie</b>	<b>61.5</b>	<b>116.6</b>	<b>-47%</b>
Koszty sprzedaży i marketingu	(5.9)	(8.8)	-33%
Koszty ogólnego zarządu	(20.0)	(22.3)	-10%
Pozostałe przychody / (koszty) operacyjne netto	(3.6)	(2.5)	48%
<b>Zysk / (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>32.0</b>	<b>83.1</b>	<b>-62%</b>
Wynik operacji finansowych netto	(7.1)	(7.5)	-5%
Zysk / (strata) przed opodatkowaniem	24.9	75.6	-67%
Podatek dochodowy	(2.6)	(12.5)	-79%
<b>Zysk / (strata) netto</b>	<b>22.3</b>	<b>63.1</b>	<b>-65%</b>
<b>Zysk / (strata) netto przypisany akcjonariuszom podmiotu dominującego</b>	<b>9.5</b>	<b>64.5</b>	<b>-85%</b>
<b>Marża brutto na realizowanych projektach mieszkaniowych</b>	<b>19.0%</b>	<b>19.3%</b>	-
Marża brutto	19.1%	24.2%	-
Marża netto	6.9%	13.1%	-
Zysk netto na akcję (PLN)	0.058	0.239	-

## RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

- Tabela przedstawia wyniki ekonomiczne Spółki osiągnięte w 2017 r., przy założeniu, że wyniki z projektu joint venture prezentowane są wg konsolidacji pełnej (100%).

Przeplwy pieniężne netto z działalności operacyjnej w 2017r. miały wartość dodatnią (27,4 mln PLN).

Jednocześnie dodatnie przepływy z projektu City Link I (realizowanego w ramach joint venture) w kwocie 16,1 mln zł zostały wykazane w przepływach z działalności inwestycyjnej.

**WSKAŹNIK DŁUG NETTO / KAPITAŁ WŁASNY:  
43% (NA KONIEC ROKU 2017)**

## DANE BILANSOWE (MLN PLN)

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Kapitał własny	337.9	359.6	457.7
Zadłużenie bankowe	13.9	1.9	56.9
Zadłużenie z tytułu obligacji	197.3	222.6	190.3
Pożyczki od podmiotów niepowiązanych (netto)	-	1.6	2.9
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	64.9	69.1	99.5
Zapasy	512.1	574.1	701.3
<b>Aktywa razem</b>	<b>705.8</b>	<b>743.4</b>	<b>874.8</b>
Dług netto	146.3	157.0	150.6
Dług netto / Kapitał własny	43.3%	43.7%	32.9%
Dług netto / Aktywa razem	20.7%	21.1%	17.2%
Aktywa netto na akcję (PLN)	2.06	2.19	1.68

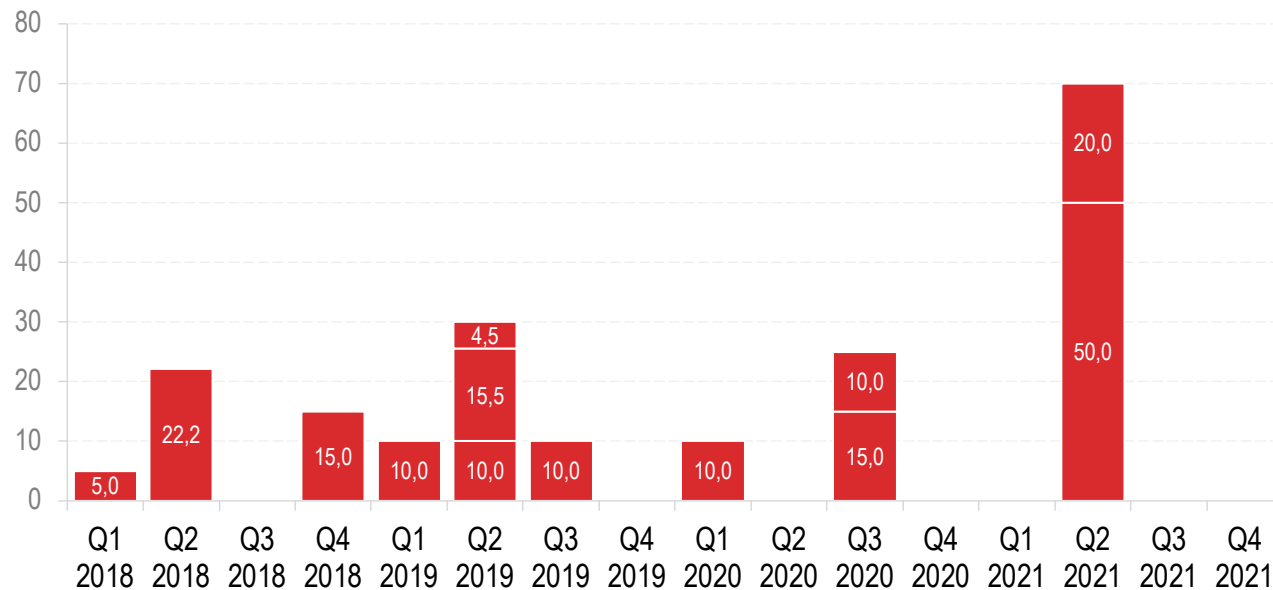
	mln PLN
Obligacje	197.3
Kredyty bankowe	13.9
<b>Total</b>	<b>211.2</b>

**ZADŁUŻENIE BANKOWE**

Terminy zapadalności kredytów dopasowane do cyklu budowlanego projektów.

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

**ZAPADALNOŚĆ OBLIGACJI (MLN PLN / KWARTALNIE)**

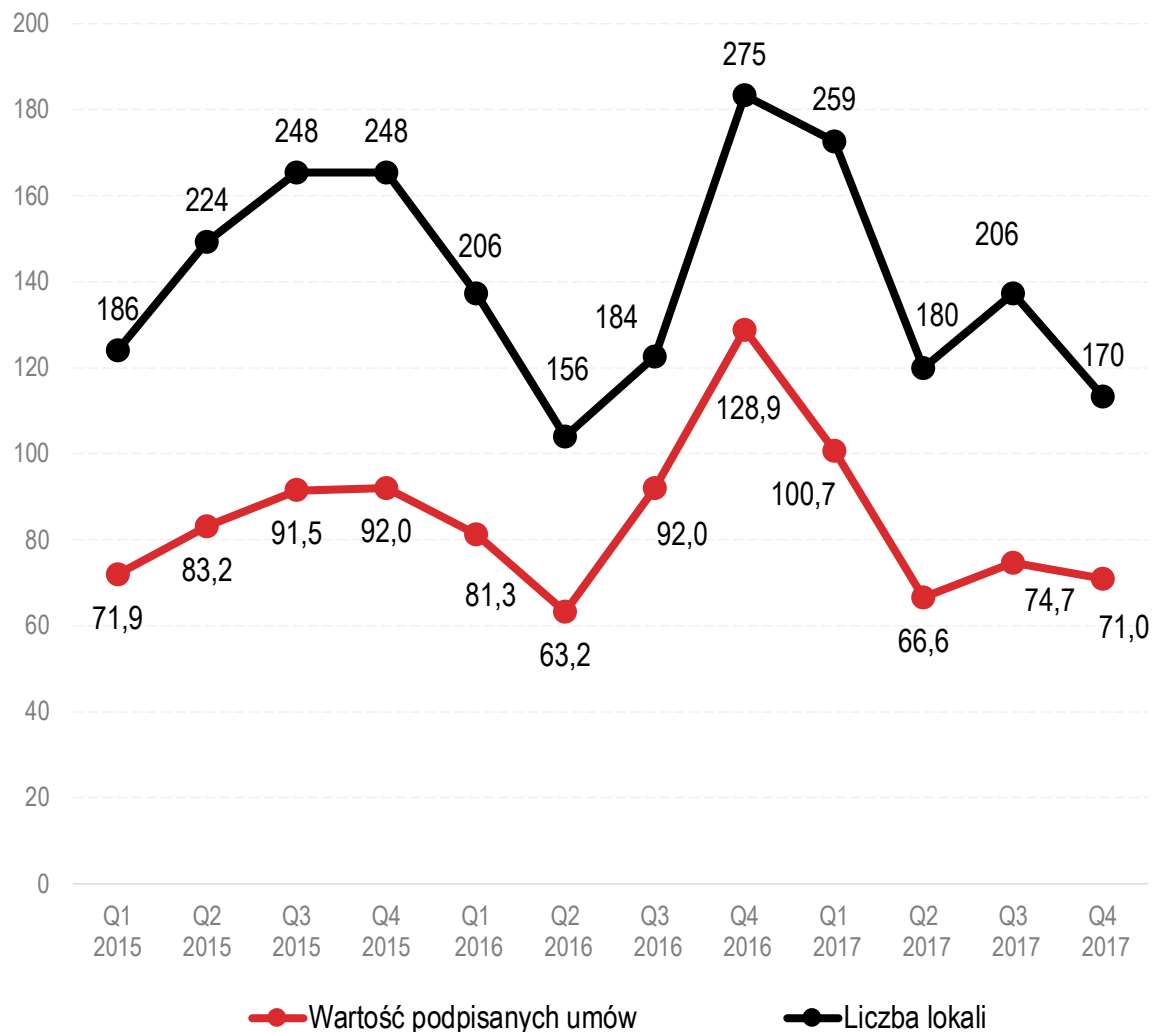


Koszty odsetek od obligacji są kapitalizowane w zapasach, w oparciu o wymogi MSR 23 jako koszty finansowania zewnętrznego.

Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 31 grudnia 2017 r. wynosiły 197,3 mln zł, na co składa się wartość nominalna wyemitowanych obligacji w wysokości 197,2 mln zł plus naliczone odsetki w wysokości 1,7 mln zł minus koszty jednorazowe bezpośrednio związane z emisją obligacji, które są amortyzowane metodą efektywnej stopy procentowej (1,6 mln zł).



# 815 LOKALI SPRZEDANYCH W ROKU 2017



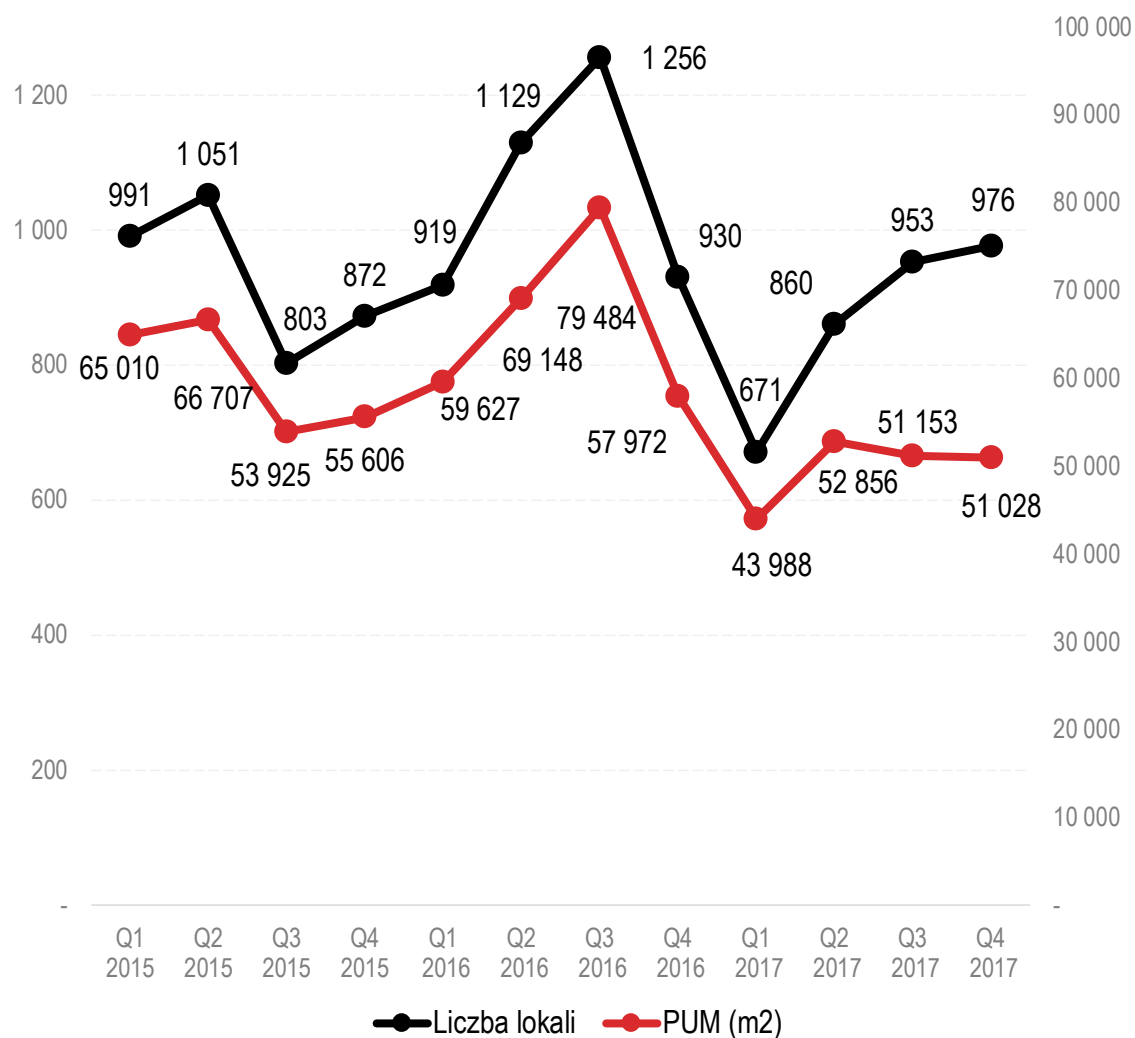
W 2017 r. łącznie sprzedano 815 lokali, wobec 821 w 2016 r.

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

Średnia cena mieszkań sprzedanych w 2017 r. wyniosła 384 tys. zł i była niższa od średniej ceny mieszkań sprzedanych w 2016 r. (445 tys. zł), która obejmowała dużą liczbę lokali w projektach Nova Królikarnia i Tamka.

## LICZBA LOKALI SPRZEDANYCH W 2017 ROKU (ŁĄCZNIE 815)

Zakończone projekty		Projekty w budowie	
Chilli IV	10	City Link II	83
City Link I	52	City Link III	91
Espresso II-III	17	Espresso IV	80
Impressio	2	Marina Miasto	15
Kamienica Jeżyce	19	Miasto Moje I	115
Młody Grunwald III	46	Miasto Moje II	8
Młody Grunwald I-II	18	Panoramika IV	2
Moko	41	Vitalia II	6
Other (old) projects	2		
Panoramika II	10		
Panoramika III	84		
Sakura	12		
Tamka	1		
Verdis	2		
Vitalia I	99		
<b>Łącznie</b>	<b>415</b>	<b>Łącznie</b>	<b>400</b>



Spółka systematycznie wprowadza do sprzedaży kolejne projekty, utrzymując ofertę na poziomie od 800 do 1200 lokali.

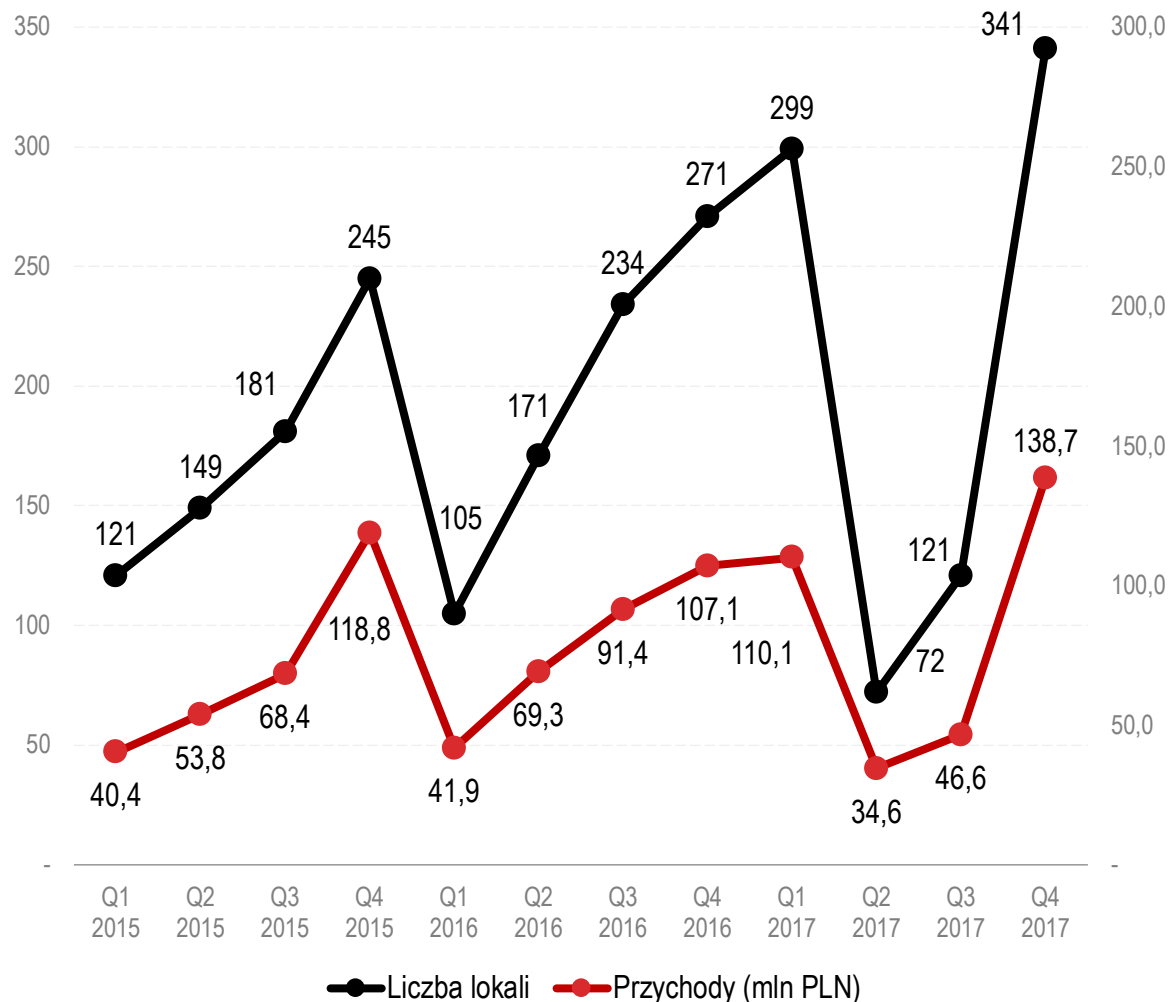
Niski poziom oferty na koniec marca 2017 r. odzwierciedlał bardzo dobre wyniki sprzedaży w poprzednich kwartałach oraz sprzedaż projektu Nova Królikarnia.

Wzmocnienie oferty poprzez rozpoczęcie projektu City Link III, Miasto Marina, Miasto Moje II w 3 kwartale 2017 r. oraz Panoramika IV i Vitalia II w IV kwartale przelożyło się na poprawę wyników sprzedaży.

### LOKALE W OFERCIE NA KONIEC ROKU (ŁĄCZNIE 976)

Zakończone projekty		Projekty w budowie	
Espresso II & III	4	City Link II	11
Kamienica Jeżyce	2	Espresso IV	2
Moko	28	Miasto Moje I	51
Vitalia I	11	Miasto Moje II	140
Młody Grunwald I & II	16	City Link III	277
Młody Grunwald III	29	Marina Miasto	136
Panoramika II	7	Panoramika IV	109
Panoramika III	24	Vitalia II	77
Chilli IV	29		
Sakura	5		
Verdis	9		
Impressio	1		
City Link I	6		
Old projects	2		
<b>Łącznie</b>	<b>173</b>	<b>Łącznie</b>	

# KWARTALNE PRZEKAZANIA (ROZPOZNANE PRZYCHODY)



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 przełożyły się na wyniki IV kw., podobnie jak Młody Grunwald którego realizacja zakończyła się w IV kw. 2017 r.

## LOKALE SPRZEDANE ALE JESZCZE NIE PRZEKAZANE (858 LOKALI O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 315.9 MLN PLN)

Zakończone projekty	Lokale	mln PLN	Projekty w budowie	Lokale	mln PLN
Espresso II & III	1	0.6	City Link II	178	78.2
Moko	9	8.3	Espresso IV	144	59.2
Vitalia I	17	5.5	Miasto Moje I	154	45.2
Panoramika II	2	0.6	Miasto Moje II	8	3.6
Panoramika III	98	20.5	City Link III	91	37.0
Młody Grunwald I & II	3	1.6	Marina Miasto	15	4.3
Młody Grunwald III	43	14.3	Vitalia II	6	1.8
Chilli IV	11	2.6	Panoramika IV	2	0.5
Naturalis I,II & III	1	0.5			
Sakura	2	1.2			
Verdis	3	1.5			
City Link I	67	26.4			
Impressio	2	1.7			
Inne (starsze) projekty	1	0.8			
<b>Łącznie</b>	<b>260</b>	<b>86.1</b>	<b>Łącznie</b>	<b>598</b>	<b>229.8</b>

III.

**PODSUMOWANIE DOKONAŃ SPÓŁKI  
W 2017 ROKU  
ORAZ PERSPEKTYWY NA 2018 ROK**



**OSIĄGNIĘCIA SPÓŁKI**

- Sprzedaż 815 lokali;
- Przekazanie klientom 584 lokali w projektach objętych pełną konsolidacją i rozpoznanie skonsolidowanych przychodów w wysokości 231,7 mln PLN; łączne przychody w ujęciu ekonomicznym, tj. uwzględniając 100% przychodów joint venture, wyniosły 326,7 mln PLN (w sumie 833 lokale);
- Całkowity zysk netto w wysokości 11,3 mln PLN, z tego zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej: 9,5 mln PLN;
- Korekta odpisu na dwóch projektach: Młody Grunwald (0,5 mln PLN) i Panoramika (2,8 mln PLN);
- Dodatkowo przepływy pieniężne z działalności operacyjnej w wysokości ponad 27,4 mln zł;
- Niskie zadłużenie netto na poziomie 43% kapitałów własnych;
- Rozpoczęcie sprzedaży i budowy 861 lokali o łącznej powierzchni 43.500 PUM: *City Link III (368 lokali)*, *Miasto Moje II (148 lokali)*, *Marina Miasto (151 lokali)*, *Vitalia II (83 lokale)* i *Panoramika IV (111 lokali)*;
- Ukończenie 736 lokali o łącznej powierzchni 37.700 PUM: *Vitalia I (139 lokali)*, *City Link I (322 lokale)*, *Młody Grunwald III (108 lokali)*, *Chilli IV (45 lokali)* i *Panoramika III (122 lokale)*;
- Zawarcie transakcji zakupu gruntu w Warszawie, w dzielnicy Ursus, za kwotę 81,75 mln zł, gdzie planowana jest realizacja wielorodzinnego projektu mieszkaniowego liczącego około 1,600 mieszkań.

**815 lokali**  
**Sprzedaż\*****833 lokali**  
**Przekazania\*\*****11,3 mln PLN**  
**Zysk netto\*\*\***

\* Z uwzględnieniem 135 lokali sprzedanych w projekcie City Link I (udział Spółki wynosi 50%)

\*\* Z uwzględnieniem 249 lokali przekazanych w projekcie City Link I (udział spółki wynosi 50%)

\*\*\* Zysk netto przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej wyniósł 9,5 mln zł.

**PLANY SPÓŁKI NA 2018 ROK**

Sprzedaż ponad 750 lokali, tj. na poziomie zbliżonym do wyniku osiągniętego w 2017 r.

Przekazanie klientom około 800 lokali

Przygotowanie oraz rozpoczęcie sprzedaży i budowy 6 projektów obejmujących 850 lokali

Zakończenie budowy 4 projektów obejmujących łącznie 688 lokali

Rozbudowa banku ziemi poprzez zakupy nowych działek, głównie w Warszawie

Dalsze umacnianie marki Ronson

Przekształcenie Ronson Europe NV ze spółki holenderskiej w spółkę europejską (SE)  
i przeniesienie siedziby do Polski

**NOWE PROJEKTY / LOKALIZACJE****URSUS W WARSZAWIE**

Łącznie około 1600 lokali; w 2018 r. planowane rozpoczęcie pierwszego etapu obejmującego 151 lokali

**BUŁGARSKA / ŚWIERZAWSKA W POZNANIU**

Łącznie 268 lokali; planowane rozpoczęcie całego projektu w 2018 r.

**MATISSE WE WROCŁAWIU**

Łącznie 373 lokale; w 2018 r. planowane rozpoczęcie pierwszego etapu obejmującego 127 lokali

**KOLEJNE ETAPY REALIZOWANYCH PROJEKTÓW**

- Chilli City V, 32 lokale
- Vitalia III, 81 lokali
- Miasto Moje III, 192 lokale

**ŁĄCZNIE: 6 NOWYCH  
PROJEKTÓW / ETAPÓW  
OBEJMUJĄCYCH 851 LOKALI**

## ZAKOŃCZONE PROJEKTY, KTÓRE MOGĄ MIEĆ WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE W 2018 R.

Na koniec grudnia 2017 r. Ronson miał wybudowanych 433 lokali, które nie zostały jeszcze przekazane klientom, z czego 260 to lokale już sprzedane, a 173 pozostawało w ofercie sprzedaży Spółki.

Łączna wartość już zakontraktowanych lokali wynosiła 86,1 mln zł. Oczekuje się, że większość z tych lokali zostanie przekazana klientom w I kwartale 2018 r.

Nazwa projektu	Podpisane umowy		Liczba lokali na sprzedaż	Łączna liczba lokali	Marża brutto (%)
	(mln PLN)	Liczba lokali			
Espresso II & III	0.6	1	4	5	17.4%
Moko	8.3	9	28	37	31.5%
Vitalia I	5.5	17	11	28	21.4%
Panoramika II	0.6	2	7	9	1.6%
Panoramika III	20.5	98	24	122	n.a
Młody Grunwald I & II	1.6	3	16	19	-1.9%
Młody Grunwald III	14.3	43	29	72	-0.3%
Chilli IV	2.6	11	29	40	7.6%
Naturalis I,II & III	0.5	1	0	1	6.7%
Sakura	1.2	2	5	7	6.6%
Verdis	1.5	3	9	12	20.6%
Impressio	1.7	2	1	3	-3.9%
Inne (starsze) projekty	0.8	1	4	5	n.a
<b>Razem bez JV</b>	<b>59.7</b>	<b>193</b>	<b>167</b>	<b>360</b>	
City Link I	26.4	67	6	73	30.2%
<b>Razem z JV</b>	<b>86.1</b>	<b>260</b>	<b>173</b>	<b>433</b>	



### PROJEKTY W REALIZACJI, KTÓRE MOGĄ MIEĆ WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE W LATACH 2018–2019

Spośród obecnie realizowanych projektów (wg stanu na koniec grudnia 2017 r.) Spółka planuje ukończyć budowę 688 lokali w 2018 r. oraz 713 w 2019 r.

Nazwa projektu	Termin rozpoczęcia	Termin zakończenia	Liczba sprzedanych lokali	Liczba lokali na sprzedaż	Łączna liczba na sprzedaż
Espresso IV	2016 Q1	2018 Q1	144	2	146
Miasto Moje I	2016 Q2	2018 Q1	154	51	205
City Link II (udział spółki 50%)	2016 Q2	2018 Q4	178	11	189
Miasto Moje II	2017 Q3	2018 Q4	8	140	148
<b>Łącznie 2018</b>			<b>484</b>	<b>204</b>	<b>688</b>
Marina Miasto	2017 Q3	2019 Q1	15	136	151
City Link III	2017 Q2	2019 Q4	91	277	368
Vitalia II	2017 Q4	2019 Q2	6	77	83
Panoramika IV	2017 Q4	2019 Q4	2	109	111
<b>Łącznie 2019</b>			<b>114</b>	<b>599</b>	<b>713</b>
<b>Razem</b>			<b>598</b>	<b>803</b>	<b>1,401</b>

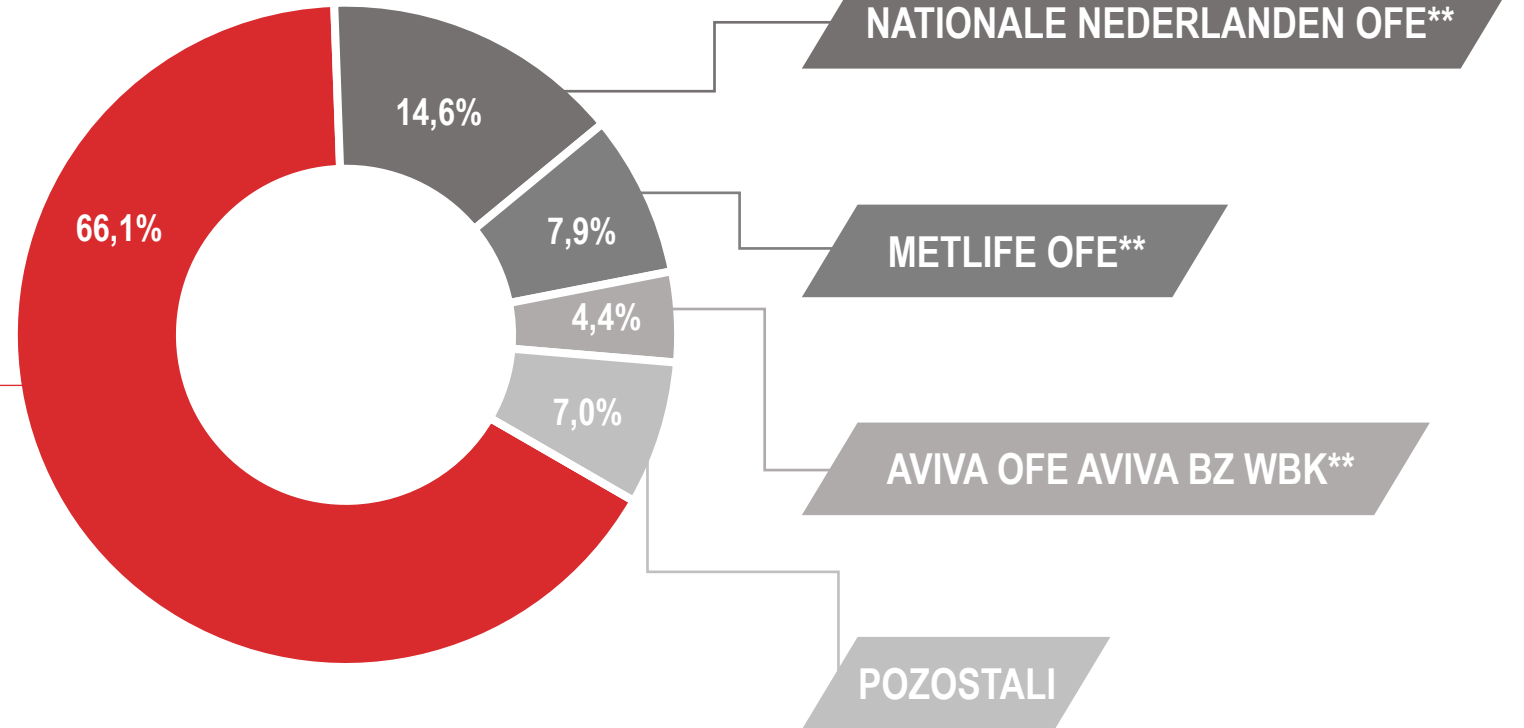
Projekty uruchamiane w kolejnych kwartałach będą kończone w latach 2019-2020.

# ZAŁĄCZNIKI



**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.