

**WYNIKI FINANSOWE  
ZA I KWARTAŁ 2018  
PREZENTACJA DLA MEDIÓW**

**9 MAJA 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 doradczą 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 czerwca 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:

**6** projektów  
w trakcie realizacji  
oraz

**10** projektów  
zakończonych  
w sprzedaży

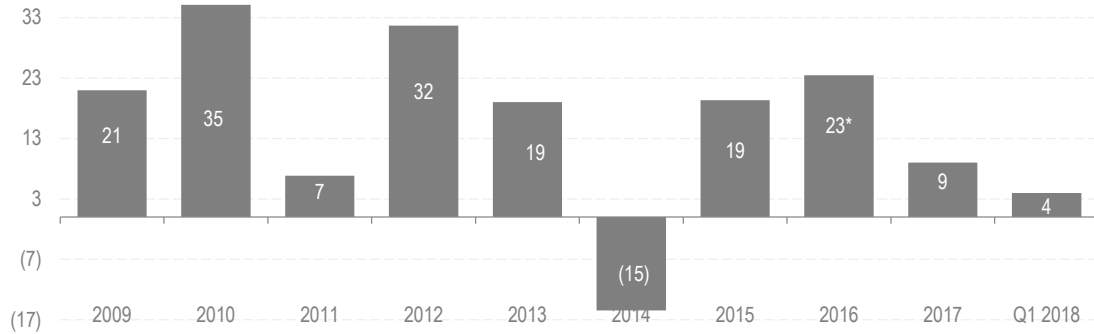
**14** kolejnych inwestycji  
w przygotowaniu  
obejmujących  
niemal 5.300 lokali  
+ projekt Nova  
Królikarnia

(na koniec marca 2018 r. oferta  
Spółki obejmowała 788 lokali)

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

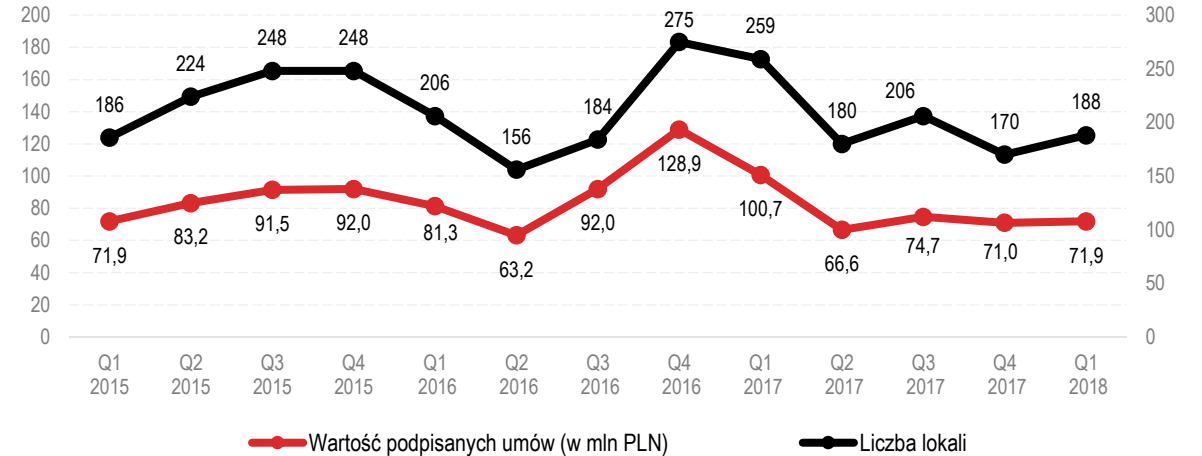


## WYNIK NETTO (MLN PLN)

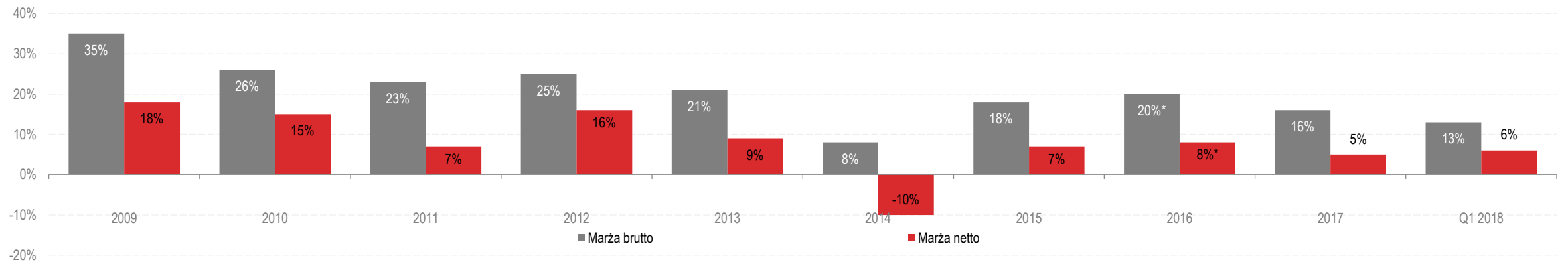


\* Z wyłączeniem zysku ze sprzedaży projektu Nova Królikarnia

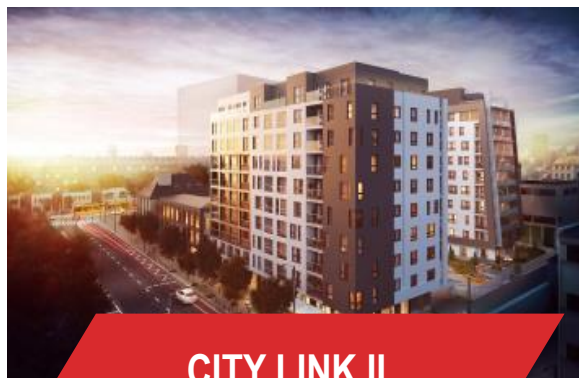
## 188 LOKALI SPRZEDANYCH W 1Q 2018 (ORAZ 16 W PROJEKCIE NK)



## MARŻE (%)



**1.255 LOKALI O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI BLISKO 63.200 M<sup>2</sup>, W TYM 910 LOKALI W WARSZAWIE;  
DODATKOWO 126 ŁOKALE O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI NIEMAL 11.150 M<sup>2</sup> W PROJEKCIE NOVA KRÓLIKARNIA**

**CITY LINK II**

- Rozpoczęcie: 2Q 2016
- Planowane zakończenie: 1Q 2019
- 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: 2Q 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

**NOVA KRÓLIKARNIA  
(5 ETAPÓW)**

- 3 etapy z 53 lokalami i PUM 5.650 m<sup>2</sup>; planowane zakończenie: 2Q 2018
- 2 etapy z 73 lokalami i PUM 5.500 m<sup>2</sup>; planowane zakończenie: 1H 2019
- W sumie w budowie 5 etapów: 126 lokali z PUM 11.510 m<sup>2</sup>
- Lokalizacja: Warszawa, Mokotów



1.255 LOKALI O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI BLISKO 63.200 M<sup>2</sup>, W TYM 345 WE WROCŁAWIU I SZCZECINIE



**VITALIA II**

- Rozpoczęcie: 4Q 2017
- Planowane zakończenie: 1Q 2019
- 83 mieszkania, 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

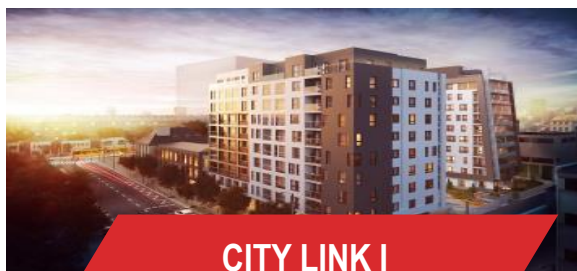


**PANORAMIKA IV**

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



**NA KONIEC MARCA 2018 OFERTA SPÓŁKI OBEJMOWAŁA 127 GOTOWYCH LOKALI O POWIERZCHNI 11.100 M<sup>2</sup> W RAMACH 10 PROJEKTÓW W 4 MIASTACH**



**CITY LINK I**

- 3 lokale w ofercie na dzień 31 marca
- Łącznie 301 mieszkań i 21 lokali komercyjnych
- Lokalizacja: Warszawa, Wola



**VITALIA I**

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



**MOKO I - II**

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



**MŁODY GRUNWALD I - III**

- 32 lokale w ofercie na dzień 31 marca
- Łącznie 372 mieszkań i 21 lokali komercyjnych
- Lokalizacja: Poznań, Grunwald



**PANORAMIKA II - III**

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



**SAKURA I - IV**

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



**VERDIS I - IV**

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



**CHILLI IV**

- 26 lokali w ofercie na dzień 31 marca
- Łącznie 45 mieszkań
- Lokalizacja: Poznań, Tulce

Ponadto, oferta Ronsona obejmowała 11 gotowych lokali w ramach inwestycji: Espresso I-IV (5), Kamienica Jeżyce I-II (2), Impresio I-II (2), 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:
  - bank ziemi: 3 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	3486	201 300
Poznań	494	30 000
Wrocław	578	33 300
Szczecin	717	58 300
<b>Suma</b>	<b>5 275</b>	<b>322 900</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> )
Naturalis - stages in preparation	Warszawa	345	20,600
Panoramika - stages in preparation	Szczecin	175	8,800
Chilli - stages in preparation	Poznań	176	12,300
Vitalia - stages in preparation	Wrocław	81	6,800
Miasto Moje - stages in preparation	Warszawa	1,157	57,600
<b>Suma częściowa – pozostałe etapy projektów będących w budowie / w sprzedaży</b>		<b>1,934</b>	<b>106,100</b>
Chopin	Szczecin	467	38,300
Matisse I	Wrocław	397	20,500
Matisse II	Wrocław	100	6,000
Falenty	Warsaw	160	23,500
Renaissance	Warsaw	224	15,800
Grunwald2	Poznań	268	14,500
Vivaldi	Szczecin	75	11,200
Bełchatowska 28	Poznań	50	3,200
Ursus	Warszawa	1,600	83,800
<b>Suma częściowa – pozostałe projekty w przygotowaniu</b>		<b>3,341</b>	<b>216,700</b>
<b>Łącznie*</b>		<b>5,275</b>	<b>322,900</b>

\* Zestawienie nie obejmuje 18 lokali o pow. 3.400 m<sup>2</sup> (projekt Nova Królikarnia) oraz 161 lokali o pow. 21.500 m<sup>2</sup> (projekt Nova Królikarnia objęty opcją call)

II.

# WYNIKI FINANSOWE

ZA TRZY MIESIĄCE ZAKOŃCZONE 31.03.2018



## PRZEKAZANIA LOKALI / PRZYCHODY / MARŻA BRUTTO

Projekt	Lokalizacja	Przychody		Marża brutto / zysk	
		Lokale	mIn PLN	%	mIn PLN
Espresso II, III & IV	Warsaw	59	23.5	21.5%	5.1
Moko	Warsaw	10	9.3	29.9%	2.8
Vitalia I	Wrocław	17	5.6	21.5%	1.2
Młody Grunwald I - III	Poznań	43	14.6	0.0%	-
Panoramika II	Szczecin	2	0.6	1.9%	0.0
Panoramika III	Szczecin	98	20.9	0.1%	0.0
Chilli IV	Poznań	11	2.7	7.6%	0.2
Sakura	Warsaw	1	0.6	5.7%	0.0
Inne		2	2.3	N.A	1.3
<b>Łącznie bez JV</b>		<b>243</b>	<b>80.2</b>	<b>13.2%</b>	<b>10.6</b>
City Link I (*)	Warsaw	61	23.2	30.0%	6.9
<b>Łącznie z JV</b>		<b>304</b>	<b>103.4</b>	<b>17.0%</b>	<b>17.5</b>

\* Dane prezentujące 100% wyników JV..

- Liczba lokali przekazanych klientom w I kw. 2018 r. wyniosła 243 (304 łącznie z lokalami przekazanymi w projekcie City Link)
- W I kw. 2018 r. Spółka ukończyła budowę projektu Espresso IV, jednak zdecydowana większość lokali przekazanych klientom pochodziła z projektów zakończonych pod koniec roku 2017, tzn. Panoramika III, Młody Grunwald III oraz City Link I.
- Średnia cena (netto) mieszkań przekazanych w I kw. 2018 r. wyniosła 326 tys. PLN (bez VAT) w porównaniu z 384 tys. PLN (bez VAT) w 2017 r. Spadek wynikał przede wszystkim z większej liczby lokali oddanych poza Warszawą.
- Pozycja Inne obejmuje głównie przychody z usług zarządczych świadczone na rzecz spółek JV oraz przychody z najmu, a także przychody ze sprzedaży miejsc parkingowych i komórek lokatorskich w projektach zakończonych w ubiegłych latach oraz z dwóch przekazanych lokali w ramach projektów Naturalis i Espresso I.

	1Q 2018	1Q 2017	Zmiana %	2017	2016	Zmiana %
Przychody z realizowanych projektów mieszkaniowych	79.3	107.7	-26%	224.3	307.6	-27%
Przychody ze sprzedaży usług	0.9	2.4	-63%	5.8	2.1	176%
Przychody ze sprzedaży gruntów	-	-	n.a.	1.6	175.1	-99%
<b>Przychody łącznie</b>	<b>80.2</b>	<b>110.1</b>	<b>-27%</b>	<b>231.7</b>	<b>484.8</b>	<b>-52%</b>
Koszty sprzedaży realizowanych projektów	(69.6)	(91.5)	-24%	(192.4)	(248.2)	-22%
Koszty sprzedaży gruntów	-	-	n.a.	(1.2)	(117.9)	-99%
<b>Koszty sprzedaży łącznie</b>	<b>(69.6)</b>	<b>(91.5)</b>	<b>-24%</b>	<b>(193.6)</b>	<b>(366.1)</b>	<b>-47%</b>
Zysk brutto na sprzedaży realizowanych projektów	9.7	16.2	-40%	31.9	59.4	-46%
Zysk brutto na sprzedaży gruntów	-	-	n.a.	0.4	57.2	-99%
<b>Zysk brutto na sprzedaży łącznie</b>	<b>10.6</b>	<b>18.6</b>	<b>-43%</b>	<b>38.1</b>	<b>118.7</b>	<b>-68%</b>
Koszty sprzedaży i marketingu	(1.1)	(1.2)	-8%	(5.7)	(8.1)	-30%
Koszty ogólnego zarządu	(4.6)	(4.8)	-4%	(19.3)	(22.2)	-13%
Udział w zysku / (stracie) w ramach joint venture	2.7	(0.6)	n.a.	11.3	(1.4)	n.a.
Pozostałe przychody / (koszty) operacyjne netto	(0.6)	(1.2)	-50%	(3.6)	(2.4)	50%
<b>Zysk / (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>7.0</b>	<b>10.8</b>	<b>-35%</b>	<b>20.8</b>	<b>84.6</b>	<b>-75%</b>
Wynik operacji finansowych netto	(1.5)	(1.9)	-21%	(6.9)	(7.0)	-1%
Zysk / (strata) przed opodatkowaniem	5.5	8.9	-38%	13.9	77.6	-82%
Podatek dochodowy	(1.1)	(1.5)	n.a.	(2.6)	(12.5)	n.a.
<b>Zysk / (strata) netto</b>	<b>4.4</b>	<b>7.4</b>	<b>-41%</b>	<b>11.3</b>	<b>65.1</b>	<b>-83%</b>
<b>Zysk / (strata) netto przypisany akcjonariuszom podmiotu dominującego</b>	<b>3.9</b>	<b>5.8</b>	<b>-33%</b>	<b>9.5</b>	<b>64.5</b>	<b>-85%</b>
Marża brutto na realizowanych projektach mieszkaniowych	12.2%	15.0%	-	14.2%	19.3%	-
<b>Marża brutto na sprzedaży gruntów</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>-</b>	<b>25.0%</b>	<b>32.7%</b>	<b>-</b>
<b>Marża brutto</b>	<b>13.2%</b>	<b>16.9%</b>	<b>-</b>	<b>16.4%</b>	<b>24.5%</b>	<b>-</b>
<b>Marża netto</b>	<b>5.5%</b>	<b>6.7%</b>	<b>-</b>	<b>4.9%</b>	<b>13.4%</b>	<b>-</b>

## RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

### ISTOTNE ZDARZENIA W 1Q 2018

- Spadek przychodów r/r o 27% ze 110,1 mln PLN do 80,2 mln PLN, wynikający głównie z mniejszej całkowitej powierzchni lokali przekazanych klientom oraz lekkiego spadku średniej ceny sprzedaży m<sup>2</sup> lokalu.
- Koszty ogólnego zarządu zmalały o 0,2 mln PLN, co wynika przede wszystkim ze spadku kosztu wynagrodzeń. Spadek ten był częściowo zrównoważony wzrostem kosztów usług doradczych związanych z opłatami zarządczymi na rzecz A. Luzon Group.
- Zysk netto JV przypisany do Spółki wyniósł 2,726 mln PLN w porównaniu ze stratą w wysokości 0,601 mln PLN w analogicznym okresie roku poprzedniego. Wzrost wynika z rozpoznania przychodów z projektu City Link I, ukończonego we wrześniu 2017.
- Pozostałe koszty operacyjne spadły o 0,6 mln PLN w wyniku spadku kosztów utrzymania niesprzedanych lokali.

	1Q 2018	1Q 2017	Zmiana %	2017	2016	Zmiana %
Przychody z realizowanych projektów mieszkaniowych	102.5	107.7	-5%	319.3	307.6	4%
Przychody ze sprzedaży usług	-	0.4	n.a.	0.6	-	n.a.
Przychody ze sprzedaży gruntów	-	-	n.a.	1.6	175.1	n.a.
<b>Przychody łącznie</b>	<b>102.5</b>	<b>108.1</b>	<b>-5%</b>	<b>321.5</b>	<b>482.7</b>	<b>-33%</b>
Koszty sprzedaży realizowanych projektów	(85.9)	(91.5)	-6%	(258.7)	(248.2)	4%
Koszty sprzedaży gruntów	-	-	n.a.	(1.2)	(117.9)	n.a.
<b>Koszty sprzedaży łącznie</b>	<b>(85.9)</b>	<b>(91.5)</b>	<b>-6%</b>	<b>(259.9)</b>	<b>(366.1)</b>	<b>-29%</b>
Zysk brutto na sprzedaży realizowanych projektów	16.6	16.2	3%	60.6	59.4	2%
<b>Zysk brutto na sprzedaży łącznie</b>	<b>16.6</b>	<b>16.5</b>	<b>1%</b>	<b>61.5</b>	<b>116.6</b>	<b>-47%</b>
Koszty sprzedaży i marketingu	(1.1)	(1.3)	-12%	(5.9)	(8.8)	-33%
Koszty ogólnego zarządu	(4.9)	(5.2)	-7%	(20.0)	(22.3)	-10%
Pozostałe przychody / (koszty) operacyjne netto	(0.9)	(1.3)	-31%	(3.6)	(2.5)	48%
Cofnięcie dezinwestycji w ramach JV	-	0.7	-	-	-	-
<b>Zysk / (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>9.7</b>	<b>9.4</b>	<b>3%</b>	<b>32.0</b>	<b>83.1</b>	<b>-62%</b>
Wynik operacji finansowych netto	(1.5)	(2.0)	-24%	(7.1)	(7.5)	-5%
Zysk / (strata) przed opodatkowaniem	8.2	7.4	11%	24.9	75.6	-67%
Podatek dochodowy	(1.1)	(1.5)	-26%	(2.6)	(12.5)	-79%
<b>Zysk / (strata) netto</b>	<b>7.1</b>	<b>5.9</b>	<b>19%</b>	<b>22.3</b>	<b>63.1</b>	<b>-65%</b>
<b>Zysk / (strata) netto przypisany akcjonariuszom podmiotu dominującego</b>	<b>3.9</b>	<b>5.8</b>	<b>-33%</b>	<b>9.5</b>	<b>64.5</b>	<b>-85%</b>
<b>Marża brutto na realizowanych projektach mieszkaniowych</b>	<b>16.2%</b>	<b>15.0%</b>	<b>-</b>	<b>19.0%</b>	<b>19.3%</b>	<b>-</b>
Marża brutto	16.2%	15.3%	-	19.1%	24.2%	-

## RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

- Tabela przedstawia wyniki ekonomiczne Spółki osiągnięte w I kw. 2018 r., przy założeniu, że wyniki z projektu joint venture prezentowane są wg konsolidacji pełnej (100%).

Przeplwy pieniężne netto z działalności operacyjnej w I kw. 2018 r. miały wartość dodatnią (19,8 mln PLN).

Jednocześnie dodatnie przepływy z projektu City Link (realizowanego w ramach joint venture) w kwocie 1,3 mln PLN zostały wykazane w przepływach z działalności inwestycyjnej.

**WSKAŹNIK DŁUG NETTO / KAPITAŁ WŁASNY:**  
**37% (NA KONIEC MARCA 2018)**

**DANE BILANSOWE (MLN PLN)**

	31.03.2018	31.12.2017	31.12.2016
Kapitał własny	341.8	337.9	359.6
Zadłużenie bankowe	9.9	13.9	1.9
Zadłużenie z tytułu obligacji	193.6	197.3	222.6
Pożyczki od podmiotów niepowiązanych (netto)	-	-	1.6
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	76.7	64.9	69.1
Zapasy	562.2	512.1	574.1
<b>Aktywa razem</b>	<b>691.5</b>	<b>705.8</b>	<b>743.4</b>
Dług netto	126.8	146.3	157.0
Dług netto / Kapitał własny	37.1%	43.3%	43.7%
Dług netto / Aktywa razem	18.3%	20.7%	21.1%
Aktywa netto na akcję (PLN)	2.08	2.06	2.19



	mln PLN
Wyroby gotowe	116.1
Projekty w realizacji	153.5
Bank ziemi*	292.6
<b>Łącznie</b>	<b>562.2</b>

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

Z wyłączeniem projektów City Link I i II, które nie są objęte konsolidacją (udział Ronson Development w tych projektach wynosi 50%).

### WYROBY GOTOWE

Obejmują 263 lokale (w tym 139 już sprzedane, ale nie przekazane klientom).

### PROJEKTY W REALIZACJI, W TYM:

W budowie i/lub w sprzedaży:

Miasto Moje I i II, Marina Miasto, City Link III, Panoramika IV oraz Vitalia II

### ATRAKCYJNY BANK ZIEMI (5.275 LOKALI, 322.900 M<sup>2</sup> PUM)

Wg miast:

Warszawa	3.486 lokali;	201.300 PUM*
Poznań	494 lokale;	30.000 PUM
Wrocław	578 lokali;	33.200 PUM
Szczecin	717 lokali;	58.300 PUM

Wg wartości księgowej na 1 m<sup>2</sup> PUM:

Poniżej	1.000 PLN	245.000 PUM (76%)
Pomiędzy	1.000–2.000 PLN	74.700 PUM (23%)
Powyżej	2.000 PLN	3.200 PUM (1%)*

\* Dane nie obejmują 18 lokali o powierzchni 3.400 m<sup>2</sup> (projekt Nova Królikarnia) oraz 161 lokali o powierzchni 21.500 m<sup>2</sup> (etapy projektu Nova Królikarnia objęte opcjami call)

	mln PLN
Obligacje	193,6
Kredyty bankowe	9,9
<b>Total</b>	<b>203,5</b>

## ZADŁUŻENIE BANKOWE

Terminy zapadalności kredytów dopasowane do cyklu budowlanego projektów.

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

## ZADŁUŻENIE OBLIGACYJNE

Seria	Nazwa na Catalyst	Wartość nominalna (PLN)	Oprocentowanie nominalne	Częstotliwość wypłaty kuponu	Dzień emisji	Termin wykupu
F*	RON 0518	22,160,000	WIBOR 6M + 3,50%	Półrocznie	20.05.2014	20.05.2018
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% (fixed)	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	-	20,000,000	WIBOR 6M + 3,40%	Półrocznie	19.06.2017	19.06.2021
<b>Total</b>		<b>192,160,000</b>				

Transze F i R są zabezpieczone hipotecznie.

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 marca 2018 r. wynosiły 193,6 mln zł (na koniec grudnia 2017 r.: 197,3 mln), na co składa się wartość nominalna wyemitowanych obligacji w wysokości 192,2 mln zł plus naliczone odsetki w wysokości 2,8 mln zł minus koszty jednorazowe bezpośrednio związane z emisją obligacji, które są amortyzowane metodą efektywnej stopy procentowej (1,4 mln zł).

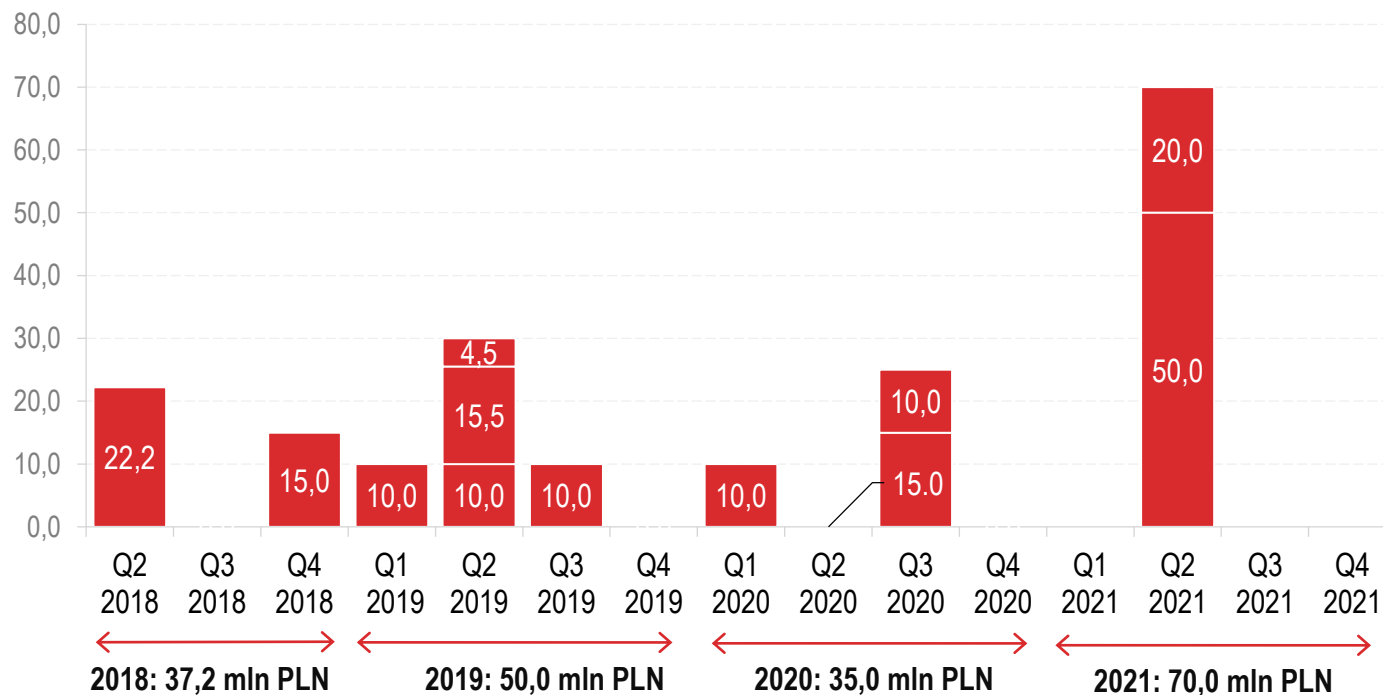
	mIn PLN
Obligacje	193,6
Kredyty bankowe	9,9
<b>Total</b>	<b>203,5</b>

**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)**

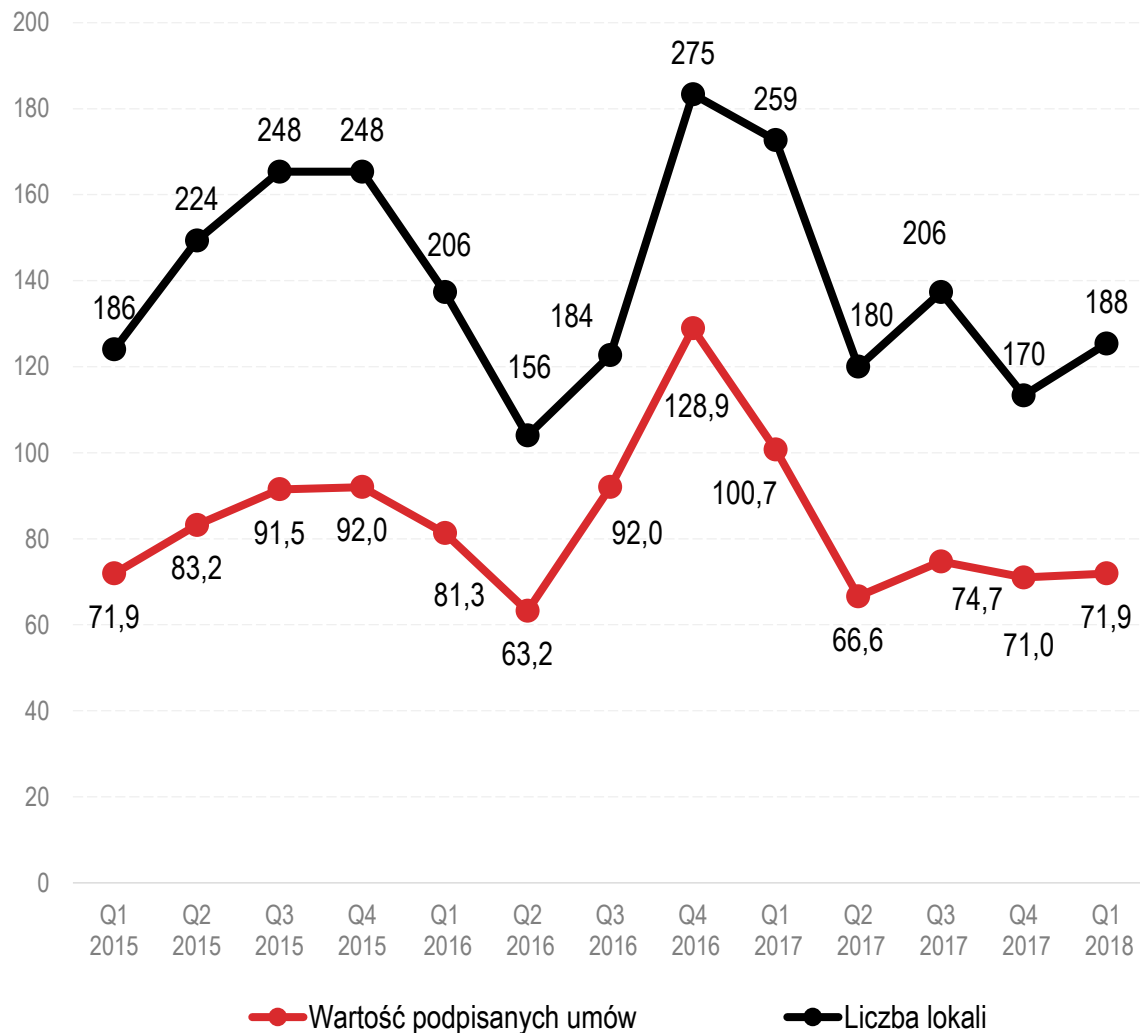


Transze F i R są zabezpieczone hipotecznie.

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 marca 2018 r. wynosiły 193,6 mln zł (na koniec grudnia 2017 r.: 197,3 mln), na co składa się wartość nominalna wyemitowanych obligacji w wysokości 192,2 mln zł plus naliczone odsetki w wysokości 2,8 mln zł minus koszty jednorazowe bezpośrednio związane z emisją obligacji, które są amortyzowane metodą efektywnej stopy procentowej (1,4 mln zł).

# 188 LOKALI SPRZEDANYCH W I KW. 2018



W I kw. 2018 r. łącznie sprzedano 188 lokali, wobec 259 w I kw. 2017 r.

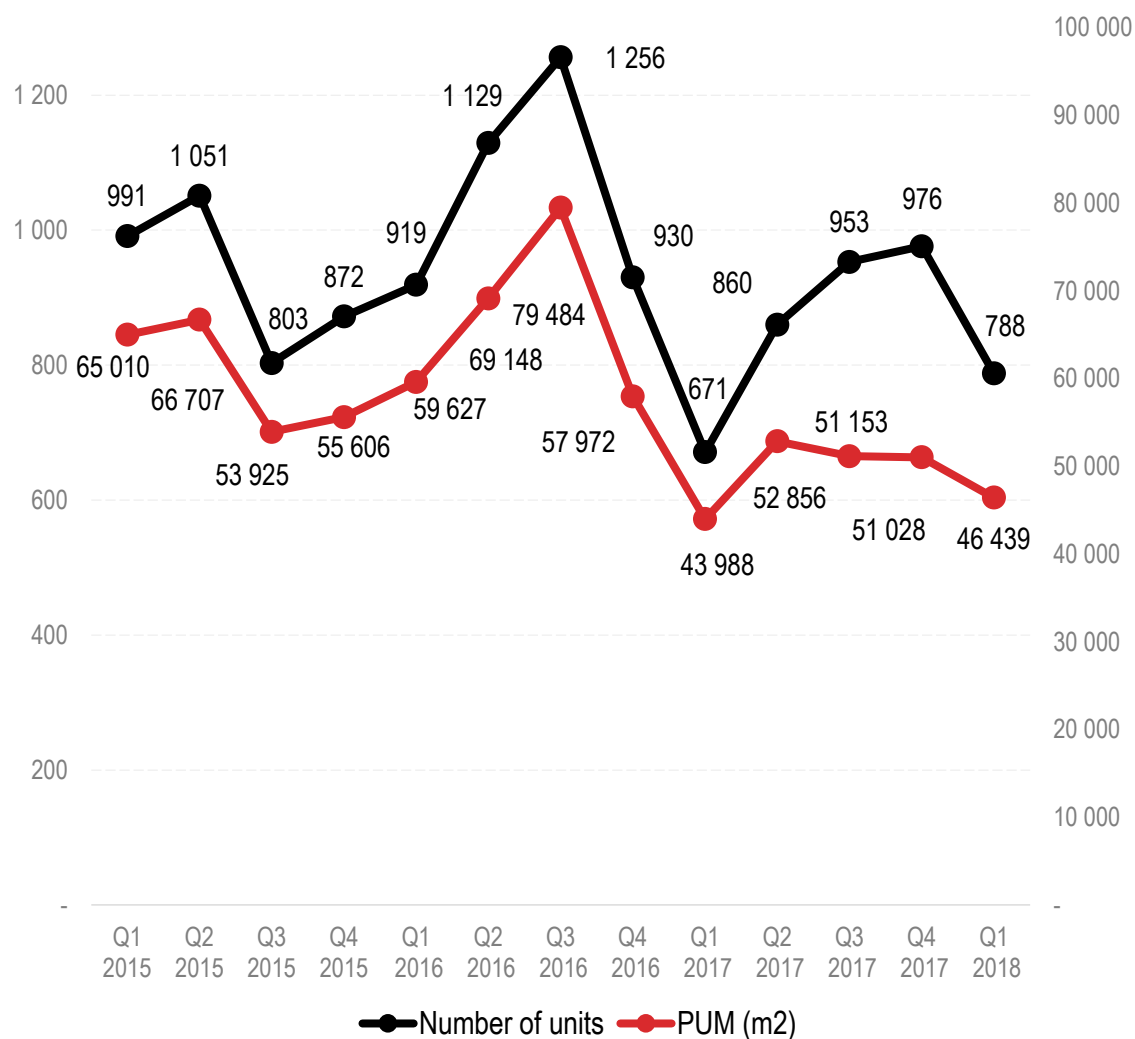
Najlepiej sprzedającymi się projektami były City Link i Miasto Moje w Warszawie oraz Panoramika w Szczecinie i Vitalia we Wrocławiu.

Średnia cena mieszkań sprzedanych w I kw. 2018 r. wyniosła 382 tys. zł i była nieznacznie niższa od średniej ceny mieszkań sprzedanych w 2017 r. (384 tys. zł).

## LICZBA LOKALI SPRZEDANYCH W I KW. 2018 (ŁĄCZNIE 188)

Zakończone projekty		Projekty w budowie	
Panoramika III	16	City Link III	51
Panoramika II	1	Vitalia II	28
Młody Grunwald I-III	13	Miasto Moje II	24
Moko	8	Miasto Moje I	20
Vitalia I	4	City Link II	11
Chilli IV	3	Marina Miasto	3
City Link I	3	Panoramika IV	3
Espresso II-IV	1		
Impressio	(1)		
<b>Łącznie</b>	<b>48</b>	<b>Łącznie</b>	<b>140</b>





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

Uwzględniając projekt Nova Królikarnia oraz Grunwald2, który wszedł do oferty w kwietniu 2018 r., oferta Spółki obejmuje obecnie ponad 1100 lokali.

## LOKALE W OFERCIE NA 31.03.2018 (ŁĄCZNIE 788)

### Zakończone projekty

Młody Grunwald I - III	32
Chilli IV	26
Moko	20
Verdis	9
Panoramika III	8
Panoramika II	6
Vitalia I	7
Espresso II, III & IV	5
Sakura	5
City Link I	3
Impressio	2
Other (old) projects	4

**Łącznie**

**127**

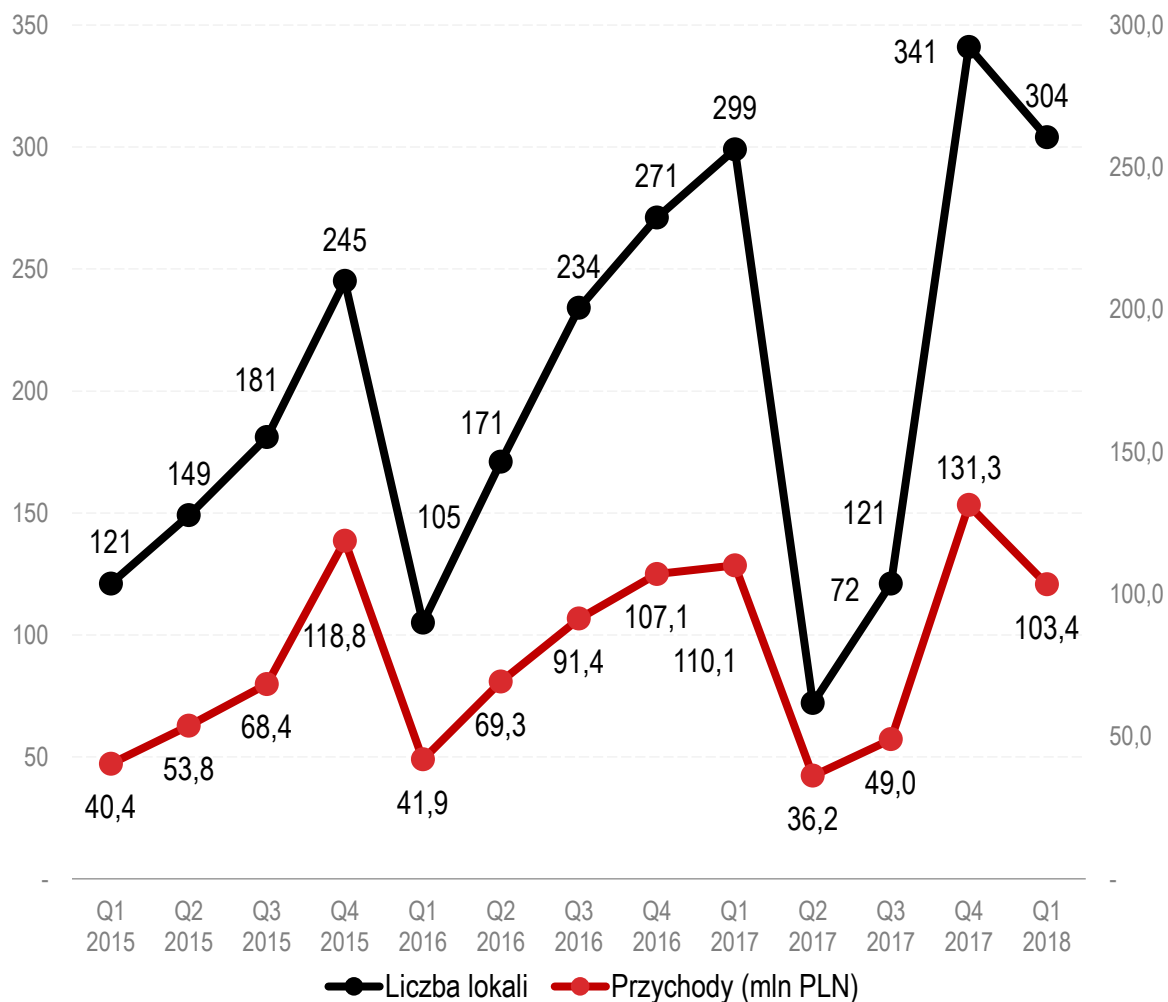
### Projekty w budowie

City Link III	226
Marina Miasto	133
Miasto Moje II	116
Miasto Moje I	31
Panoramika IV	106
Vitalia II	49

**Łącznie**

**661**

31.03.2018



W I kw. 2018 roku większość przychodów Spółki pochodziła z projektów Espresso IV (zakończonych w lutym 2018 r.) oraz Panoramika III i Młody Grunwald III, zakończonych w IV kw. 2017 r.

## LOKALE SPRZEDANE ALE JESZCZE NIE PRZEKAZANE (742 LOKALE O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 285,6 MLN PLN)

Zakończone projekty	Lokale	mln PLN	Projekty w budowie	Lokale	mln PLN
Espresso II, III & IV	87	36,8	City Link II	189	84,7
Moko	7	6,8	Miasto Moje I	174	50,7
Vitalia I	4	1,6	Miasto Moje II	32	10,0
Młody Grunwald I - III	16	6,9	City Link III	142	58,2
Panoramika II	1	0,4	Marina Miasto	18	4,9
Panoramika III	16	3,7	Vitalia II	34	10,4
Chilli IV	3	0,8	Panoramika IV	5	1,3
Sakura	1	0,7			
Verdis	3	1,5			
Impressio	1	0,9			
City Link I	9	5,1			
Inne (starsze) projekty	-	0,2			
<b>Łącznie</b>	<b>148</b>	<b>65,4</b>	<b>Łącznie</b>	<b>594</b>	<b>220,2</b>

III.

**PODSUMOWANIE DOKONAŃ SPÓŁKI  
W I KW. 2018 ROKU  
ORAZ PERSPEKTYWY NA 2018 ROK**

**OSIĄGNIĘCIA SPÓŁKI**

- Sprzedaż 188 lokali;
- 243 lokale przekazane klientom; rozpoznanie skonsolidowanych przychodów w wysokości 80,2 mln PLN; łączne przychody w ujęciu ekonomicznym (tj. uwzględniające 100% przychodów JV) wyniosły 103,4 mln PLN (z 304 lokali);
- Całkowity zysk netto w wysokości 4,4 mln PLN, z tego zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej: 3,9 mln PLN;
- Dodatkowo przepływy pieniężne z działalności operacyjnej w wysokości ponad 19,8 mln zł;
- Niskie zadłużenie netto na poziomie 37% kapitałów własnych;
- Ukończenie 146 lokali o pow. 8.100 m<sup>2</sup> w projekcie Espresso IV;
- Finalizacja zakupu działki w warszawskiej dzielnicy Ursus za cenę 81,8 mln zł, co pozwoli na budowę ok. 1.600 lokali

**OSTATNIE WYDARZENIA (PO 31 MARCA)**

- Finalizacja nabycia projektu Nova Królikarnia za cenę 83,8 mln PLN na mocy umowy sprzedaży zawartej z Global City Holdings B.V. („GCH”).
- Emisja obligacji serii T o wartości nominalnej 50 mln PLN zapadających w maju 2022 i oprocentowanych wg stawki WIBOR 6M + 3,5%.
- Uzyskanie prawomocnego pozwolenia na budowę projektu Nova Królikarnia 2c obejmującego 18 lokali o łącznej powierzchni 3.400 m<sup>2</sup>.
- W kwietniu 2018 r. Spółka rozpoczęła przedsprzedaż lokali na osiedlu Grunwald<sup>2</sup>. Umowę z generalnym wykonawcą podpisano w maju 2018 r., a budowa rozpocznie się w czerwcu. Osiedle obejmie 268 lokali o łącznej powierzchni 14.500 m<sup>2</sup>.

**188 lokali**  
**Sprzedaż\*****304 lokale**  
**Przekazania\*\*****4,4 mln PLN**  
**Zysk netto\*\*\***

\* Z uwzględnieniem 14 lokali sprzedanych w projekcie City Link I i II (udział Spółki wynosi 50%)

\*\* Z uwzględnieniem 61 lokali przekazanych w projekcie City Link I (udział spółki wynosi 50%)

\*\*\* Zysk netto przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej wyniósł 3,9 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 9 projektów obejmujących 922 lokale

Zakończenie budów obejmujących łącznie 605 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

**TRZY NOWE PROJEKTY / LOKALIZACJE****GRUNWALD<sup>2</sup> W POZNANIU**

Łącznie 268 lokali; przedsprzedaż rozpoczęta w kwietniu 2018 r.

**URSUS W WARSZAWIE**

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

**MATISSE WE WROCŁAWIU**

Łącznie 397 lokali; w 2018 r. rozpoczęcie pierwszego etapu obejmującego 127 lokali

**KOLEJNE ETAPY REALIZOWANYCH PROJEKTÓW**

- Chilli City V, 32 lokale
- Vitalia III, 81 lokali
- Miasto Moje III, 196 lokali

**KOLEJNE ETAPY PROJEKTU NOVA KRÓLIKARNIA**

- Nova Królikarnia 2c, 18 lokali
- Nova Królikarnia 3a, 28 lokali
- Nova Królikarnia 3b, 21 lokali

**ŁĄCZNIE: 9 NOWYCH  
PROJEKTÓW / ETAPÓW  
OBEJMUJĄCYCH 922 LOKALI**

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

Na koniec marca 2018 r. Ronson miał wybudowanych 275 lokali, które nie zostały jeszcze przekazane klientom, z czego 148 to lokale już sprzedane, a 127 pozostawało w ofercie sprzedaży.

Łączna wartość już zakontraktowanych lokali wynosiła 65,4 mln zł. Oczekuje się, że większość z tych lokali zostanie przekazana klientom w 2018 r.

Dodatkowo, w projekcie Nova Królikarnia Spółka posiada 47 gotowych lokali, które nie zostały jeszcze przekazane klientom. 32 z tych lokali zostało już sprzedanych, a 15 pozostawało w ofercie sprzedaży. Całkowita wartość sprzedanych lokali wynosi 24,6 mln zł. Oczekuje się, że większość z tych lokali zostanie przekazana klientom w 2018 r.

Nazwa projektu	Podpisane umowy		Liczba lokali na sprzedaż	Łączna liczba lokali	Marża brutto (%)
	(mln PLN)	Liczba lokali			
Espresso II, III & IV	36.8	87	5	92	21.5%
Moko	6.8	7	20	27	29.9%
Vitalia I	1.6	4	7	11	21.5%
Młody Grunwald I - III	6.9	16	32	48	0.0%
Panoramika II	0.4	1	6	7	1.9%
Panoramika III	3.7	16	8	24	0.1%
Chilli IV	0.8	3	26	29	7.6%
Sakura	0.7	1	5	6	5.7%
Verdis	1.5	3	9	12	n.a.
Impressio	0.9	1	2	3	n.a.
Other (old) projects	0.2	-	4	4	n.a.
<b>Razem bez JV</b>	<b>60.3</b>	<b>139</b>	<b>124</b>	<b>263</b>	
City Link I	5.1	9	3	12	30.0%
<b>Razem z JV</b>	<b>65.4</b>	<b>148</b>	<b>127</b>	<b>275</b>	
Nova Królikarnia 1a	21.0	29	6	35	
Nova Królikarnia 1d	3.6	3	9	12	
<b>Razem z proj. Nova Królikarnia</b>	<b>90.0</b>	<b>180</b>	<b>142</b>	<b>322</b>	

Spośród obecnie realizowanych projektów (wg stanu na koniec marca 2018 r.) Spółka planuje ukończyć budowę 406 lokali w 2018 r. oraz 975 w 2019 r.

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

Nazwa projektu	Termin rozpoczęcia	Termin zakończenia	Liczba sprzedanych lokali	Liczba lokali na sprzedaż	Łączna liczba lokali
Miasto Moje I	2016 Q2	2018 Q1	174	31	205
Miasto Moje II	2017 Q3	2018 Q4	32	116	148
<b>Razem 2018</b>			<b>206</b>	<b>147</b>	<b>353</b>
City Link II	2016 Q2	2019 Q1	189	-	189
Miasto Marina	2017 Q3	2019 Q1	18	133	151
City Link III	2017 Q2	2019 Q4	142	226	368
Vitalia II	2017 Q4	2019 Q2	34	49	83
Panoramika IV	2017 Q4	2019 Q4	5	106	111
<b>Razem 2019</b>			<b>388</b>	<b>514</b>	<b>902</b>
<b>Razem, bez projektu Nova Królikarnia</b>			<b>594</b>	<b>661</b>	<b>1.255</b>
Nova Królikarnia 1b	2016 Q3	2018 Q2	9	4	13
Nova Królikarnia 1c	2016 Q3	2018 Q2	11	3	14
Nova Królikarnia 1e	2016 Q4	2018 Q2	26	-	26
<b>Razem 2018 - Nova Królikarnia</b>			<b>46</b>	<b>7</b>	<b>53</b>
Nova Królikarnia 2a	2017 Q3	2019 Q1	23	22	45
Nova Królikarnia 2b	2018 Q1	2019 Q2	15	13	28
<b>Razem 2019 - Nova Królikarnia</b>			<b>38</b>	<b>35</b>	<b>73</b>
<b>Razem – Nova Królikarnia</b>			<b>84</b>	<b>42</b>	<b>126</b>
<b>Łącznie</b>			<b>678</b>	<b>703</b>	<b>1.381</b>

## Nova Królikarnia



- 10 kwietnia Spółka sfinalizowała **transakcję nabycia od Global City Holdings B.V. pierwszych dwóch etapów projektu Nova Królikarnia** za 83,8 mln PLN (etapy te obejmują 197 lokali o łącznej powierzchni 19.550 m<sup>2</sup>);
- Ronson uzyskał ponadto **opcje zakupu pozostałych etapów inwestycji** za kwotę 78,9 mln PLN (obejmują one 161 lokali o łącznej powierzchni 21.500 m<sup>2</sup>);
- Płatność za projekt Nova Królikarnia zostanie dokonana w ratach, a **większość kwoty zostanie pokryta z przepływów pieniężnych generowanych przez ten projekt.**
- Wpływy z projektu Nova Królikarnia będą widoczne w przychodach i zyskach Grupy Ronson już w II kw. 2018 r. oraz w kolejnych latach.
- Projekt ten został sprzedany pod koniec 2016 r. przez Ronson Development za ponad 175 mln zł ówczesnemu akcjonariuszowi Spółki – Global City Holdings (GCH) – w ramach transakcji obejmującej wyjście GCH z akcjonariatu Ronsona. Transakcja ta powiększyła zysk brutto Grupy Ronson za 2016 rok o ponad 57 mln zł.

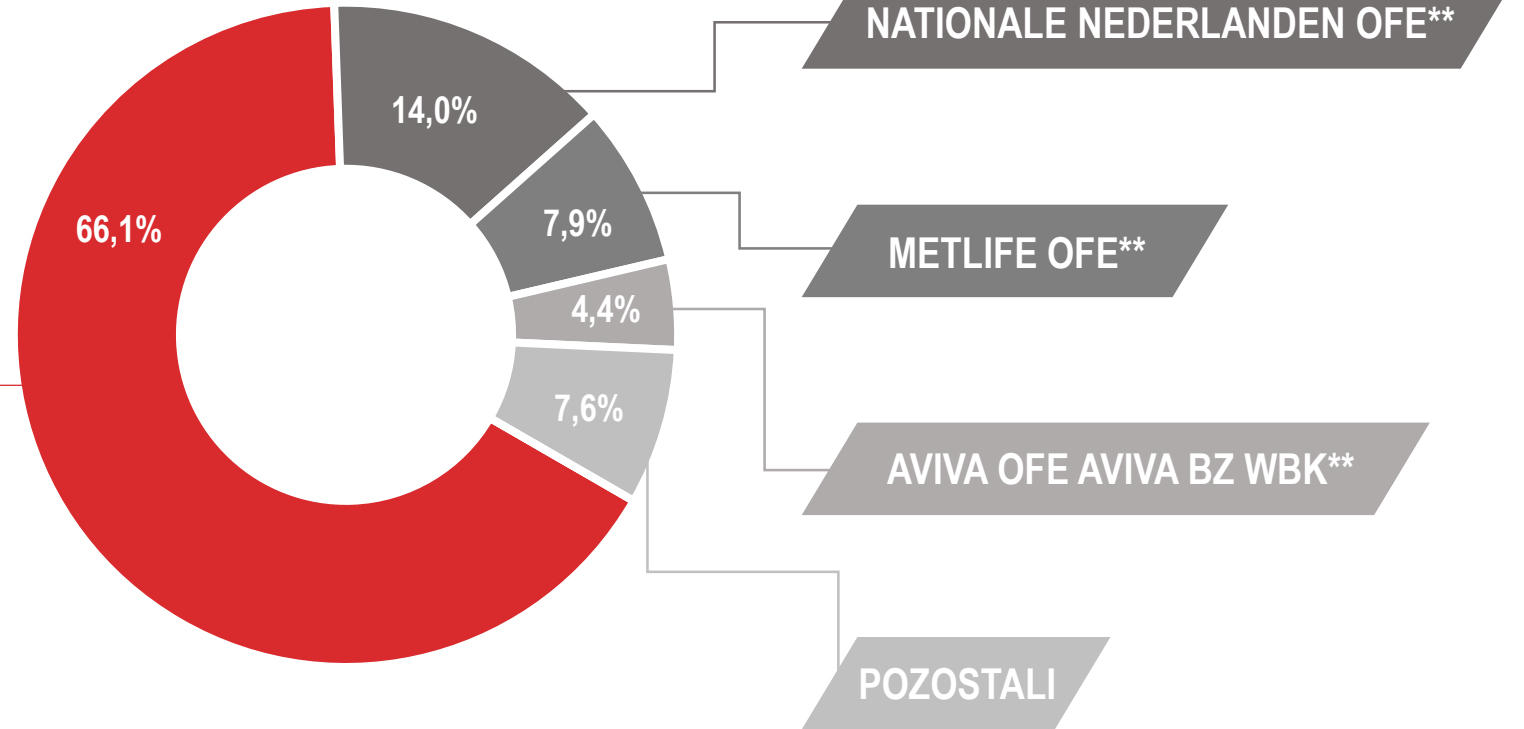


# ZAŁĄCZNIKI



**A. LUZON DEVELOPMENT AND ENERGY GROUP LTD.\***

- Spółka założona w 1961 r., notowana na giełdzie papierów wartościowych w Tel Aviwie
- 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 zmianie formy prawnej Spółki na spółkę europejską i zmianie nazwy na Ronson Dewelopment SE w dniu 5 kwietnia 2018 r.