

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

**8 SIERPANIA 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 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:

**8** projektów  
w trakcie realizacji  
oraz

**12** projektów  
zakończonych  
w sprzedaży

(na koniec czerwca 2018 r. oferta  
Spółki obejmowała 881 lokali)

**14** kolejnych inwestycji  
w przygotowaniu  
obejmujących niemal  
5 025 lokali  
+ projekt Nova  
Królikarnia (etapy  
objęte opcjami zakupu)

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

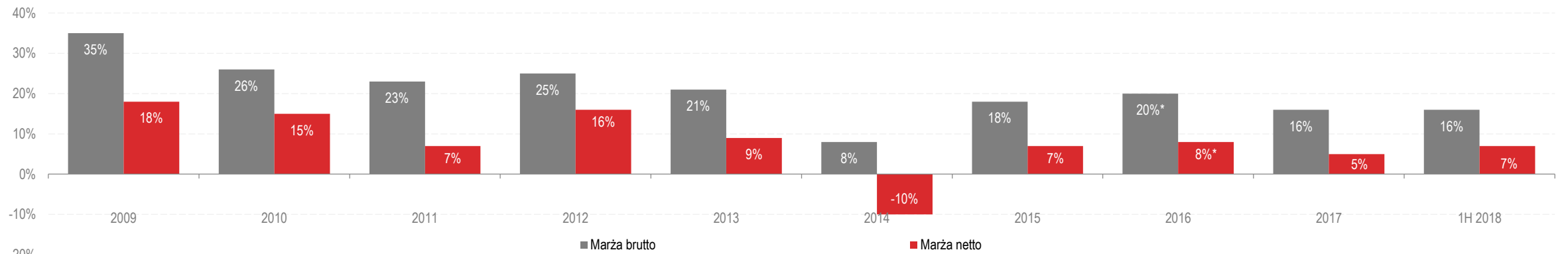


## WYNIK NETTO (MLN PLN)



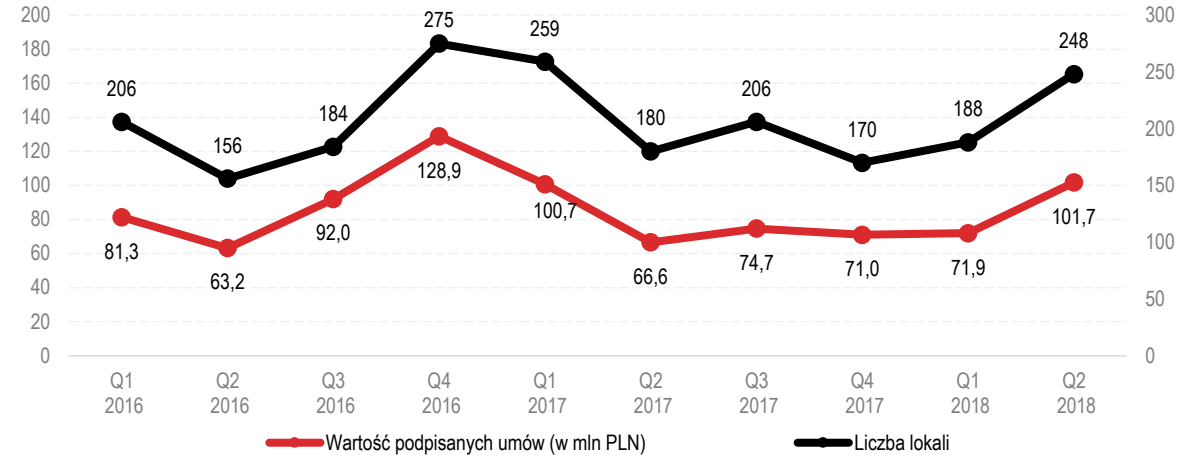
\* Z wyłączeniem zysku netto ze sprzedaży projektu Nova Królikarnia (41 mln zł)

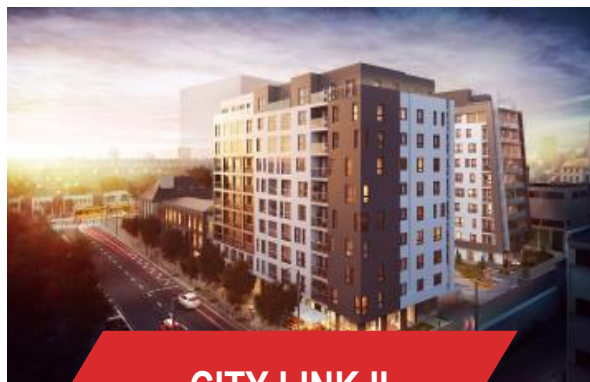
## MARŻE (%)



\* W wyłączeniu sprzedaży projektu Nova Królikarnia

## 436 LOKALI SPRZEDANYCH W I POŁOWIE 2018 R.



**1444 LOKALE O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI BLISKO 77 950 M<sup>2</sup>, W TYM 831 LOKALI W WARSZAWIE****CITY LINK II**

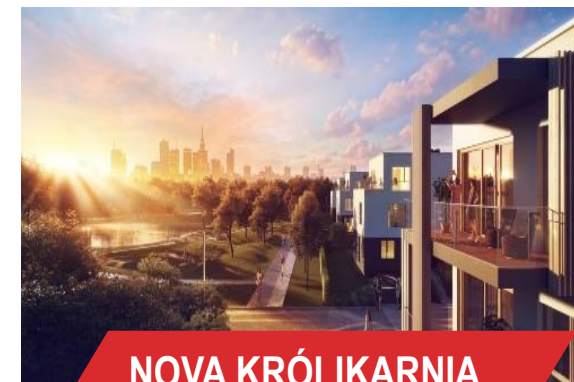
- Rozpoczęcie: 2Q 2016
- Planowane zakończenie: 1Q 2019
- 184 mieszkań i 5 lokali komercyjnych, PUM: 8800 m<sup>2</sup>
- Lokalizacja: Warszawa, Wola
- Udział Spółki w tym projekcie wynosi 50%

**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 II**

- Rozpoczęcie: 3Q 2017
- Planowane zakończenie: 4Q 2018
- 145 mieszkań i 3 lokale komercyjne PUM: 8100 m<sup>2</sup>
- Lokalizacja: Warszawa, Białołęka

**NOVA KRÓLIKARNIA  
(5 ETAPÓW)**

- 3 etapy z 53 lokalami i PUM 5.650 m<sup>2</sup>; zakończone w 3Q 2018
- 2 etapy z 73 lokalami i PUM 5.500 m<sup>2</sup>; planowane zakończenie: 1H 2019
- W sumie 5 etapów w budowie: 126 lokali, PUM: 11.150 m<sup>2</sup>
- Lokalizacja: Warszawa, Mokotów



1444 LOKALE O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI BLISKO 77 950 M<sup>2</sup>, W TYM 613 WE WROCŁAWIU, SZCZECINIE I POZNANIU

**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: 2Q 2019
- 151 lokali, PUM 6.200 m<sup>2</sup>
- Lokalizacja: Wrocław, ul. Na Grobli

**PANORAMIKA IV**

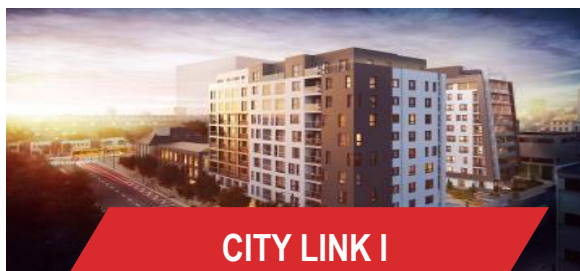
- Rozpoczęcie: 4Q 2017
- Planowane zakończenie: 4Q 2019
- 111 mieszkań, PUM 5.800 m<sup>2</sup>
- Lokalizacja: Szczecin, ul. Duńska

**GRUNWALD2**

- Rozpoczęcie: 2Q 2018
- Planowane zakończenie: 2Q 2020
- 267 mieszkań i 1 lokal komercyjny, PUM 14 500 m<sup>2</sup>
- Lokalizacja: Poznań, ul. Świerzawska



**NA KONIEC CZERWCA 2018 OFERTA SPÓŁKI OBEJMOWAŁA 125 GOTOWYCH LOKALI O POWIERZCHNI 11 700 M<sup>2</sup> W RAMACH 12 PROJEKTÓW W 4 MIASTACH**

**CITY LINK I**

- 3 lokale w ofercie na dzień 30 czerwca
- Łącznie 301 mieszkań i 21 lokali komercyjnych
- Lokalizacja: Warszawa, Wola

**MIASTO MOJE I**

- 11 lokali w ofercie na dzień 30 czerwca
- Łącznie 191 mieszkań i 14 lokali komercyjnych
- Lokalizacja: Warszawa, ul. Marywilska

**MOKO I-II**

- 16 lokali w ofercie na dzień 30 czerwca
- Łącznie 326 mieszkań i 19 lokali komercyjnych
- Lokalizacja: Warszawa, Mokotów

**MŁODY GRUNWALD I - III**

- 24 lokale w ofercie na dzień 30 czerwca
- Łącznie 372 mieszkań i 21 lokali komercyjnych
- Lokalizacja: Poznań, Grunwald

**PANORAMIKA II & III**

- 8 lokali w ofercie na dzień 30 czerwca
- Łącznie: 229 mieszkań
- Lokalizacja: Szczecin, ul. Duńska

**NOVA KRÓLIKARNIA 1A & 1D**

- 14 lokali w ofercie na dzień 30 czerwca
- Łącznie 45 mieszkań i 8 lokali komercyjnych
- Lokalizacja: Warszawa, Mokotów

**VERDIS I - IV**

- 8 lokali w ofercie na dzień 30 czerwca
- Łącznie 418 mieszkań i 23 lokale komercyjne
- Lokalizacja: Warszawa, Wola

**CHILLI IV**

- 24 lokale w ofercie na dzień 30 czerwca
- Łącznie 45 mieszkań
- Lokalizacja: Poznań, Tulce

Ponadto, oferta Ronsona obejmowała 17 gotowych lokali w ramach inwestycji: Sakura (5), Espresso I-IV (4), Vitalia I (3), Kamienica Jeżyce I-II (2), Impressio I-II (2), 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: 1
  - bank ziemi: 2 działki

**BIURO SPRZEDAŻY**

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



**SIEDZIBA SPÓŁKI  
W POLSCE**

- Zakończone projekty: 25
- Inwestycje:
  - w realizacji: 4
  - bank ziemi: 5 działek

**BIURA NA WYNAJEM**

**Warszawa, al. KEN – 864 m<sup>2</sup>**  
(powierzchnia wykorzystywana jako biuro Ronson Development)

**Warszawa, ul. Gwiaździsta – 1 318 m<sup>2</sup>**  
(powierzchnia wynajęta)

Bank ziemi*:	lokale:	PUM (m <sup>2</sup> )
Warszawa	3 504	204 700
Poznań	226	15 500
Wrocław	578	33 300
Szczecin	717	58 300
<b>Suma</b>	<b>5 025</b>	<b>311 800</b>

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

## BANK ZIEMI RONSONA

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	PUM (m <sup>2</sup> )
1 Panoramika – etapy w przygotowaniu	Szczecin	175	8 800
2 Chilli – etapy w przygotowaniu	Poznań	176	12 300
3 Vitalia – etapy w przygotowaniu	Wrocław	81	6 800
4 Miasto Moje – etapy w przygotowaniu	Warszawa	1 157	57 600
5 Nova Królikarnia 2c	Warszawa	18	3 400
<b>Suma częściowa – pozostałe etapy projektów w realizacji</b>		<b>1 607</b>	<b>88 900</b>
1 Matisse I	Wrocław	397	20 500
2 Ursus	Warszawa	1 600	83 800
3 Chopin	Szczecin	467	38 300
4 Matisse II	Wrocław	100	6 000
5 Falenty	Warszawa	160	23 500
6 Renaissance	Warszawa	224	15 800
7 Bełchatowska 28	Poznań	50	3 200
8 Naturalis	Warszawa	345	20 600
9 Vivaldi	Szczecin	75	11 200
<b>Suma częściowa - pozostałe projekty w przygotowaniu</b>		<b>3 418</b>	<b>222 900</b>
<b>Łącznie*</b>		<b>5 025</b>	<b>311 800</b>

\* Zestawienie nie obejmuje gruntów w projekcie Nova Królikarnia objętych opcjami zakupu (21.500 m<sup>2</sup> PUM)



II.

# WYNIKI FINANSOWE

ZA OKRES SZEŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30.06.2018

## PRZEKAZANIA LOKALI / PRZYCHODY / MARŻA BRUTTO

Projekt	Lokalizacja	1Q2018		2Q2018		Przychody		Marża brutto / zysk brutto	
		Lokale	mln zł	Lokale	mln zł	Lokale	mln zł	%	mln zł
Espresso II, III, IV	Warszawa	59	23.5	78	32.8	137	56.3	21.8%	12.2
Moko	Warszawa	10	9.3	7	6.5	17	15.8	30.0%	4.8
Vitalia I	Wrocław	17	5.6	4	1.7	21	7.4	21.8%	1.6
Młody Grunwald I - III	Poznań	43	14.6	15	6.2	58	20.8	0.0%	-
Panoramika II & III	Szczecin	2	0.6	117	25.6	119	26.2	0.3%	0.1
Chilli IV	Poznań	11	2.7	2	0.4	13	3.1	7.5%	0.2
Miasto Moje I	Warszawa	-	-	60	16.9	60	16.9	24.6%	4.2
Sakura	Warszawa	1	0.6	1	0.7	2	1.3	7.7%	0.1
Nova Królikarnia 1a & 1d	Warszawa	-	-	24	18.9	24	18.9	12.2%	2.3
Inne		2	2.3	-	1.2	2	3.5	-	2.2
<b>Łącznie bez JV</b>		<b>145</b>	<b>59.3</b>	<b>308</b>	<b>110.9</b>	<b>453</b>	<b>170.2</b>	<b>16.2%</b>	<b>27.6</b>
City Link I *	Warszawa	61	23.2	3	1.8	64	25.0	30.0%	7.5
<b>Łącznie z JV</b>		<b>206</b>	<b>82.5</b>	<b>311</b>	<b>112.7</b>	<b>517</b>	<b>195.2</b>	<b>18.0%</b>	<b>35.1</b>

\* Dane prezentujące 100% wyników JV

- Liczba lokali przekazanych klientom w I poł. 2018 r. wyniosła 453 (517 łącznie z lokalami przekazanymi w projekcie City Link I)
- W pierwszych sześciu miesiącach roku zakończonych 30 czerwca 2018 r. Spółka ukończyła budowę projektu Espresso IV, Miasto Moje I oraz Nova Królikarnia 1a i 1d, natomiast większość lokali przekazanych klientom w tym okresie pochodziła z projektów zakończonych pod koniec roku 2017, tzn. Panoramika III, City Link I i Młody Grunwald III.
- Średnia cena (netto) mieszkań przekazanych w I poł. 2018 r. wyniosła 372 tys. zł (bez VAT) w porównaniu z 384 tys. zł (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 wcześniejszych projektów.

# WYNIKI FINANSOWE (RAPORTOWANE)

(MLN ZŁ) DANE ZA 1 PÓŁOCZE 2018

	<u>1 poł.</u> <u>2018</u>	<u>1 poł.</u> <u>2017</u>	<u>Zmiana</u> <u>%</u>	<u>2 kw.</u> <u>2018</u>	<u>2 kw.</u> <u>2017</u>	<u>Zmiana</u> <u>%</u>	<u>2017</u>
Przychody z projektów mieszkaniowych	168.7	142.4	18%	89.4	34.7	158%	225.9
Przychody ze sprzedaży usług	1.5	3.8	-59%	0.6	1.4	-54%	5.8
<b>Przychody łącznie</b>	<b>170.2</b>	<b>146.2</b>	<b>16%</b>	<b>90.0</b>	<b>36.1</b>	<b>149%</b>	<b>231.7</b>
<b>Koszty sprzedaży</b>	<b>(142.6)</b>	<b>(121.5)</b>	<b>17%</b>	<b>(73.0)</b>	<b>(30.0)</b>	<b>143%</b>	<b>(193.6)</b>
<b>Zysk brutto na sprzedaży</b>	<b>27.6</b>	<b>24.7</b>	<b>12%</b>	<b>17.0</b>	<b>6.1</b>	<b>179%</b>	<b>38.1</b>
Koszty sprzedaży i marketingu	(2.4)	(2.4)	0%	(1.3)	(1.2)	8%	(5.7)
Koszty ogólnego zarządu	(9.6)	(10.0)	-4%	(5.0)	(5.2)	-4%	(19.3)
Udział w zysku / (stracie) w ramach joint venture	2.7	(0.5)	-	(0.1)	0.1	-	11.3
Pozostałe przychody / (koszty) operacyjne netto	(1.1)	(2.4)	-54%	(0.5)	(1.1)	-55%	(3.6)
<b>Zysk / (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>17.2</b>	<b>9.4</b>	<b>83%</b>	<b>10.1</b>	<b>(1.3)</b>	<b>-</b>	<b>20.8</b>
Wynik operacji finansowych netto	(2.7)	(3.8)	-	(1.3)	(1.9)	-	(6.9)
<b>Zysk / (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>14.5</b>	<b>5.6</b>	<b>159%</b>	<b>8.8</b>	<b>(3.2)</b>	<b>-</b>	<b>13.9</b>
Podatek dochodowy	(2.7)	(1.0)	-	(1.5)	0.4	-	(2.6)
<b>Zysk / (strata) netto</b>	<b>11.8</b>	<b>4.6</b>	<b>157%</b>	<b>7.3</b>	<b>(2.8)</b>	<b>-</b>	<b>11.3</b>
<b>Zysk / (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego</b>	<b>10.3</b>	<b>2.7</b>	<b>281%</b>	<b>6.4</b>	<b>(3.2)</b>	<b>-</b>	<b>9.5</b>
Marża brutto	16.2%	16.9%	-	18.9%	16.9%	-	16.4%
Marża netto	6.9%	3.1%	-	8.2%	-7.8%	-	4.9%
Zysk na akcję (zł)	0.063	0.016	-	0.039	-0.019	-	0.058

## RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

- Przychody z realizowanych projektów mieszkaniowych wzrosły r/r o 26,3 mln zł (18,5%) ze 142,4 mln zł w I poł. 2017 r. do 168,7 mln zł w ciągu 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2018 r., co wynika głównie ze wzrostu całkowitej powierzchni lokali przekazanych klientom.
- Koszty ogólnego zarządu zmalały r/r o 0,4 mln zł (4%) z 10 mln zł do 9,6 mln zł. Spadek jest związany głównie z mniejszym kosztem usług doradczych.
- Zysk netto JV przypisany do Spółki wyniósł 2,7 mln zł w porównaniu ze stratą w wysokości 0,5 mln zł w analogicznym okresie roku poprzedniego. Wzrost wynika z rozpoznania przychodów z projektu City Link I, ukończonego we wrześniu 2017 r.
- Pozostałe koszty operacyjne spadły o 1,3 mln zł w wyniku spadku kosztów utrzymania niesprzedanych lokali.



	<u>1 poł.</u> <u>2018</u>	<u>1 poł.</u> <u>2017</u>	<u>zmiana</u> <u>%</u>	<u>2 kw.</u> <u>2018</u>	<u>2 kw.</u> <u>2017</u>	<u>zmiana</u> <u>%</u>	<u>2017</u>
Przychody z projektów mieszkaniowych	193.7	142.4	36%	91.2	34.7	163%	320.9
Przychody ze sprzedaży usług	-	0.6	-	-	0.2	-	0.6
<b>Przychody łącznie</b>	<b>193.7</b>	<b>143.0</b>	<b>35%</b>	<b>91.2</b>	<b>34.9</b>	<b>161%</b>	<b>321.5</b>
<b>Koszty sprzedaży</b>	<b>(160.1)</b>	<b>(121.5)</b>	<b>32%</b>	<b>(74.2)</b>	<b>(30.0)</b>	<b>147%</b>	<b>(259.9)</b>
<b>Zysk brutto na sprzedaży</b>	<b>33.6</b>	<b>21.5</b>	<b>56%</b>	<b>17.0</b>	<b>4.9</b>	<b>245%</b>	<b>61.5</b>
Koszty sprzedaży i marketingu	(2.4)	(2.6)	-7%	(1.3)	(1.3)	2%	(5.9)
Koszty ogólnego zarządu	(9.9)	(10.6)	-6%	(5.0)	(5.4)	-7%	(20.0)
Udział w zysku / (stracie) w ramach joint venture	(1.5)	(2.5)	-41%	(0.6)	(1.2)	-52%	(3.6)
Pozostałe przychody / (koszty) operacyjne netto	-	1.5	-	-	0.8	-	-
<b>Zysk / (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>19.8</b>	<b>7.4</b>	<b>168%</b>	<b>10.1</b>	<b>(2.1)</b>	<b>-</b>	<b>32.0</b>
Wynik operacji finansowych netto	(2.8)	(4.0)	-30%	(1.3)	(2.0)	-	(7.1)
<b>Zysk / (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>17.0</b>	<b>3.4</b>	<b>402%</b>	<b>8.8</b>	<b>(4.1)</b>	<b>-</b>	<b>24.9</b>
Podatek dochodowy	(2.6)	(1.0)	-	(1.5)	0.5	-	(2.6)
<b>Zysk / (strata) netto</b>	<b>14.4</b>	<b>2.4</b>	<b>511%</b>	<b>7.3</b>	<b>(3.6)</b>	<b>-</b>	<b>22.3</b>
<b>Zysk / (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego</b>	<b>10.3</b>	<b>2.7</b>	<b>284%</b>	<b>6.4</b>	<b>(3.1)</b>	<b>-</b>	<b>9.5</b>
<b>Marża brutto</b>	<b>17.3%</b>	<b>15.0%</b>	<b>-</b>	<b>18.6%</b>	<b>14.1%</b>	<b>-</b>	<b>19.1%</b>

## RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

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

**WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA NETTO**

na dzień 30 czerwca 2018

**DŁUG NETTO / KAPITAŁ WŁASNY: 38%****DŁUG NETTO / KAPITAŁ WŁASNY: 33%**

(wyliczany zgodnie z warunkami emisji obligacji)

**DANE BILANSOWE (MLN ZŁ)**

	30.06.2018	31.12.2017	31.12.2016
Kapitał własny	348.2	337.9	359.6
Zadłużenie bankowe	-	13.9	1.9
Zadłużenie z tytułu obligacji	220.1	197.3	222.6
Pożyczki od podmiotów niepowiązanych (netto)	-	-	1.6
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	87.3	64.9	69.1
Zapasy	664.3	512.1	574.1
<b>Aktywa razem</b>	<b>813.8</b>	<b>705.8</b>	<b>743.4</b>
Dług netto	132.8	146.3	157.0
Dług netto / Kapitał własny	38.1%	43.3%	43.7%
Dług netto / Aktywa razem	16.3%	20.7%	21.1%
Aktywa netto na akcję (PLN)	2.12	2.06	2.19

## RACHUNEK PRZEPIŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

### Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca

	2018	2017
	(tys. zł)	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	49 066	(13 055)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(33 814)	7 511
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	7 150	(24 691)

- Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej miały wartość dodatnią i wyniosły 49,1 mln zł. Na kwotę tę złożyły się głównie zaliczki otrzymane od klientów w związku ze sprzedażą lokali mieszkalnych o wartości 133,4 mln zł, pomniejszone o bezpośrednie koszty związane z realizacją bieżących projektów w wysokości 65,6 mln zł i zapłacone odsetki w wysokości 5,6 mln zł.
- Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej miały wartość ujemną (33,8 mln zł) i wynikały głównie z płatności z tytułu nabycia projektu Nova Królikarnia w kwocie 38,1 mln zł.
- Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej były dodatnie i wyniosły 7,2 mln zł, na co złożyły się wpływy netto z tytułu wyemitowanych obligacji 22,2 mln PLN oraz spłata netto kredytów bankowych w kwocie 15,0 mln zł.



	mln zł
Wyroby gotowe	129,5
Projekty w realizacji	230,8
Bank ziemi*	304,0
<b>Łącznie</b>	<b>664,3</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 305 lokali (w tym 183 już sprzedanych)

## PROJEKTY W REALIZACJI, W TYM:

W budowie i/lub w sprzedaży:

Miasto Moje II, Miasto Marina, City Link III, Panoramika IV, Vitalia II, Grunwald2 oraz Nova Królikarnia 1b, 1c, 1e, 2a i 2b

## ATRAKCYJNY BANK ZIEMI (5025 LOKALI, 311 800 M<sup>2</sup> PUM)

### Wg miast:

Warszawa	3504 lokale;	204,700 PUM*
Poznań	226 lokali;	15,500 PUM
Wrocław	578 lokali;	33,300 PUM
Szczecin	717 lokali;	58,300 PUM

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

Poniżej	1000 zł	230,500 PUM (74%)
Pomiędzy	1000–2000 zł	74,700 PUM (24%)
Powyżej	2000 zł	6,600 PUM (2%)*

\* Dane nie obejmują gruntu o powierzchni 21.500 m<sup>2</sup> (etapy projektu Nova Królikarnia objęte opcjami zakupu)

	mln zł
Obligacje	220,1
Kredyty bankowe	-
<b>Łącznie</b>	<b>220,1</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 (zł)	Oprocentowanie nominalne	Częstotliwość wypłaty kuponu	Dzień emisji	Termin wykupu
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
T	RON 0522	50,000,000	WIBOR 6M + 3,50%	Półrocznie	07.05.2018	09.05.2022
<b>Łącznie</b>		<b>220,000,000</b>				

Transza R jest zabezpieczona 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 30 czerwca 2018 r. wynosiły 220,1 mln zł (na koniec grudnia 2017 r.: 197,3 mln zł), na co składa się wartość nominalna wyemitowanych obligacji w wysokości 220 mln zł plus naliczone odsetki w wysokości 1,9 mln zł minus koszty jednorazowe bezpośrednio związane z emisją obligacji, które są amortyzowane metodą efektywnej stopy procentowej (1,8 mln zł).

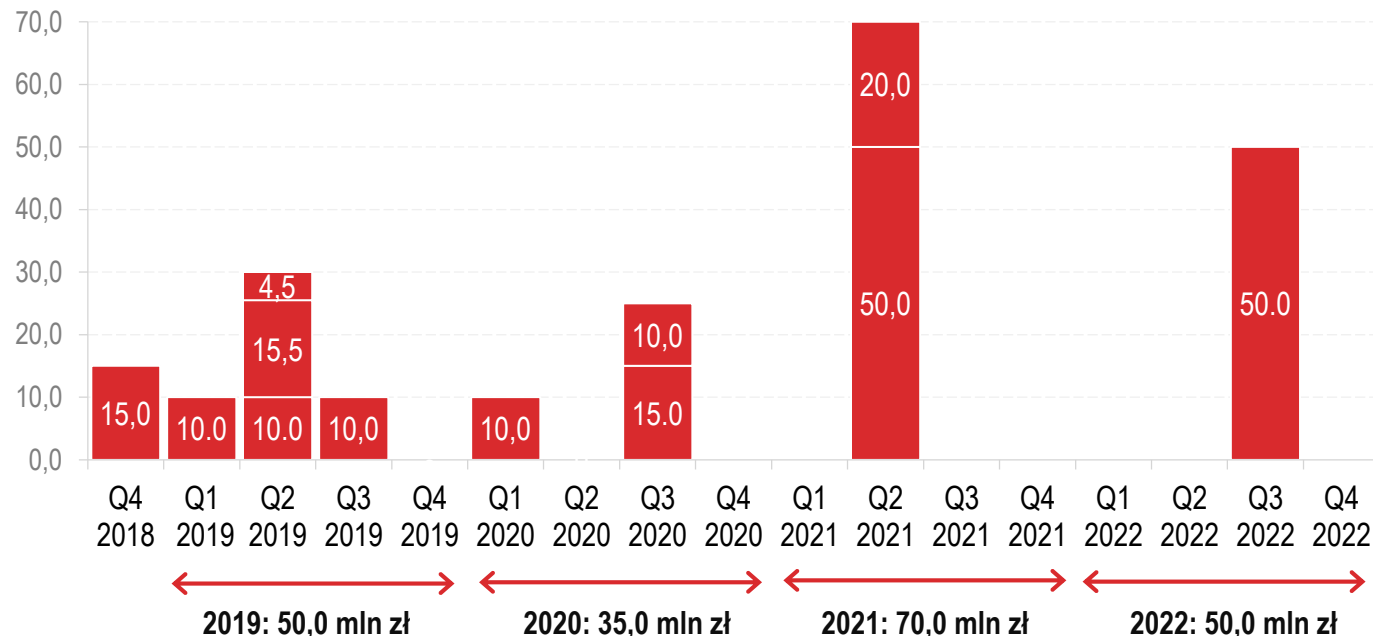
	mln zł
Obligacje	220,1
Kredyty bankowe	-
<b>Łącznie</b>	<b>220,1</b>

**ZADŁUŻENIE BANKOWE**

Terminy zapadalności kredytów dopasowane do cyklu budowlanego projektów.

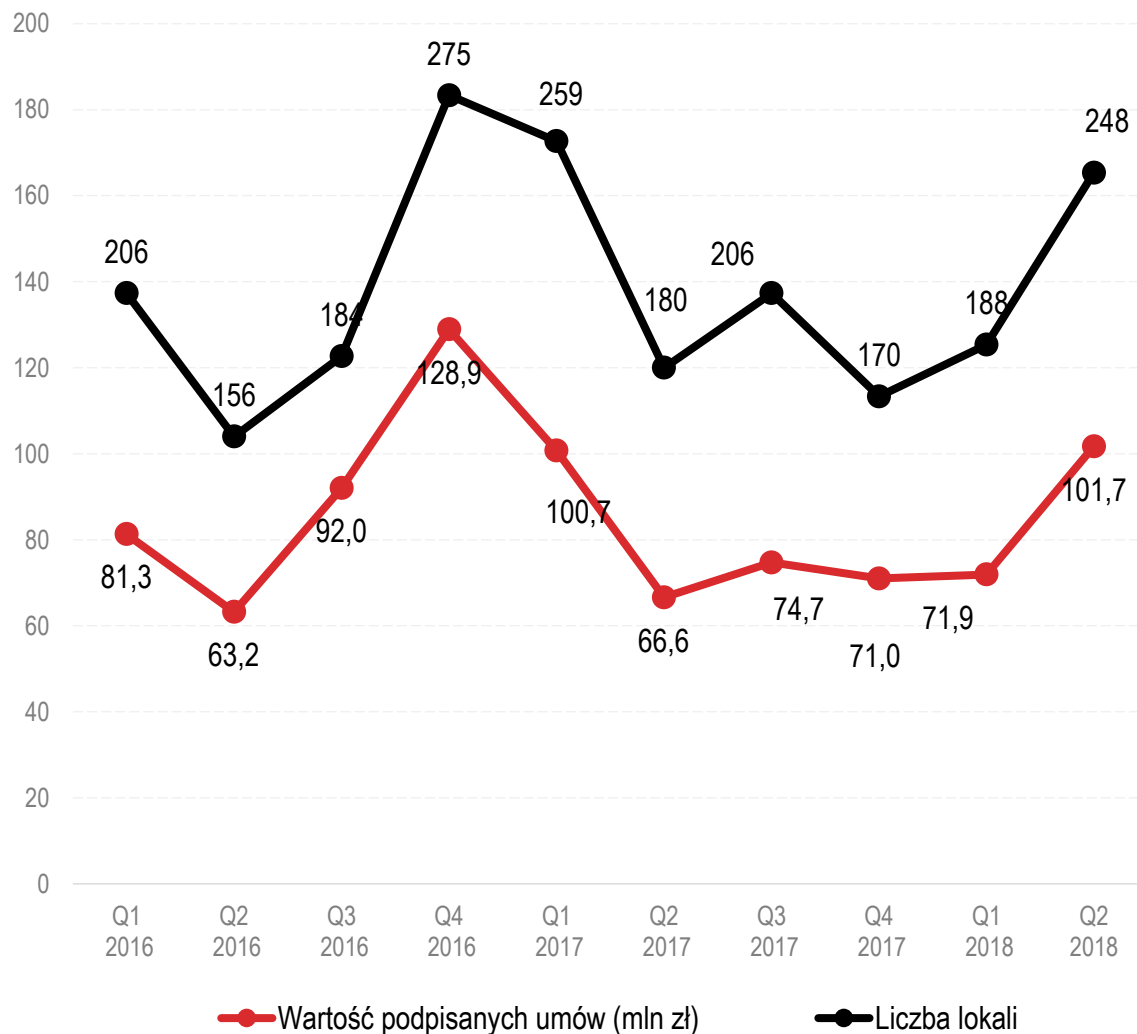
Koszty odsetkowe w odniesieniu do projektów w budowie są kapitalizowane w zapasach.

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



Kwota 15,0 mln zł płatna do końca 2018 r.

Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 30 czerwca 2018 r. wynosiły 220,1 mln zł (na koniec grudnia 2017 r.: 197,3 mln zł), na co składa się wartość nominalna wyemitowanych obligacji w wysokości 220 mln zł plus naliczone odsetki w wysokości 1,9 mln zł minus koszty jednorazowe bezpośrednio związane z emisją obligacji, które są amortyzowane metodą efektywnej stopy procentowej (1,8 mln zł).



- W I poł. 2018 r. łącznie sprzedano 436 lokali, co było wynikiem zbliżonym do osiągniętego w I poł. 2017 r.
- Najlepiej sprzedającymi się projektami były City Link i Miasto Moje w Warszawie, Vitalia we Wrocławiu, a także nowy projekt Grunwald2 w Poznaniu.
- Średnia cena mieszkań sprzedanych w I poł. 2018 r. wyniosła 398 tys. zł i była wyższa od średniej ceny mieszkań sprzedanych w I poł. 2017 r. (381 tys. zł).

## LICZBA LOKALI SPRZEDANYCH W I POŁ. 2018 (ŁĄCZNIE 436)

### Zakończone projekty

Miasto Moje I	40
Panoramika II & III	23
Młody Grunwald I-III	21
Moko	12
Vitalia I	8
Chilli IV	5
City Link I	3
Nova Królikarnia 1a & 1d	3
Espresso II-IV	2
Verdis	1
Impressio	(1)
Inne (starsze) projekty	1

**Łącznie**

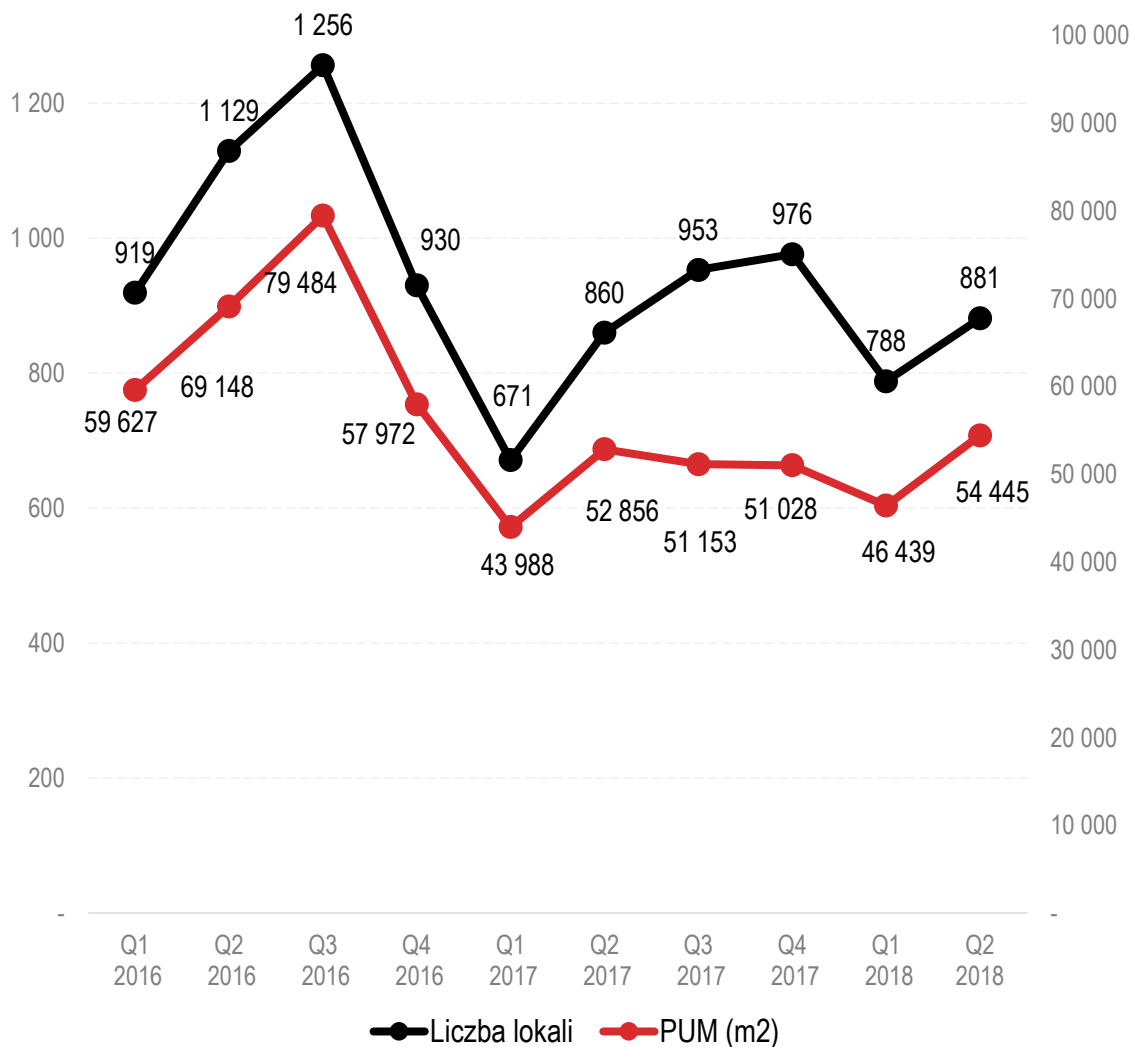
**118**

### Projekty w budowie

City Link III	89
Miasto Moje II	68
Grunwald2	44
Vitalia II	42
Marina Miasto	21
Panoramika IV	14
City Link II	11
Nova Królikarnia 2a	17
Nova Królikarnia 2b	9
Nova Królikarnia 1c	2
Nova Królikarnia 1b	1

**Łącznie**

**318**



- Spółka systematycznie wprowadza do sprzedaży kolejne projekty, utrzymując ofertę na poziomie od 800 do 1200 lokali.
- Uwzględniając projekt Nova Królikarnia przejęty 10 kwietnia 2018 r. oraz Grunwald2, który wszedł do oferty w kwietniu 2018 r., oferta Spółki zwiększyła się w II kwartale 2018 r.

## LOKALE W OFERCIE NA 30.06.2018 (ŁĄCZNIE 881)

### Zakończone projekty

Młody Grunwald I - III	24
Chilli IV	24
Moko	16
Nova Królikarnia 1a & 1d	14
Miasto Moje I	11
Panoramika II & III	8
Verdis	8
Sakura	5
Espresso II, III & IV	4
Vitalia I	3
City Link I	3
Impressio	2
Inne (starsze) projekty	3

**Łącznie**

**125**

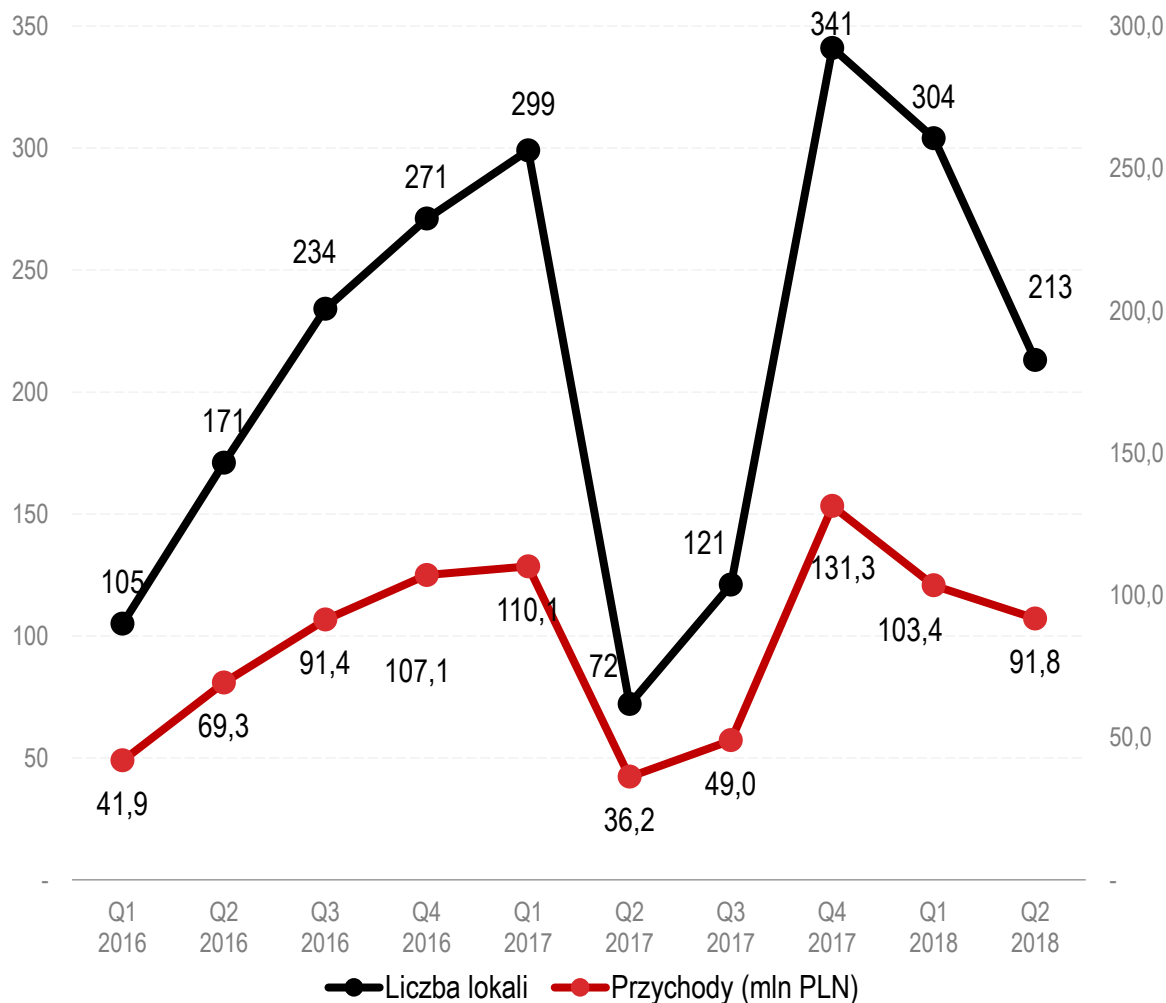
### Projekty w budowie

Grunwald2	224
City Link III	188
Marina Miasto	115
Panoramika IV	95
Miasto Moje II	72
Vitalia II	35
Nova Królikarnia 2a	13
Nova Królikarnia 2b	9
Nova Królikarnia 1b	4
Nova Królikarnia 1c	1

**Łącznie**

**756**





- W I poł. 2018 r. większość przychodów Spółki pochodziła z projektów Espresso IV i Miasto Moje I, które zostały ukończone w I półroczu br., a także Panoramika III i Młody Grunwald III, zakończonych w IV kw. 2017 r. Ponadto projekt Nova Królikarnia nabyty 10 kwietnia 2018 r. odpowiadał za 18,9 mln zł przychodów Spółki w drugim kwartale 2018 r.
- W wyniku przekazania 453 lokali w projektach objętych pełną konsolidacją Spółka rozpoznała przychody w wysokości 168,7 mln zł. Przychody w ujęciu ekonomicznym (w związku z przekazaniem łącznie 517 lokali) wyniosły 193,7 mln zł.

## LOKALE SPRZEDANE ALE JESZCZE NIE PRZEKAZANE (877 LOKALI O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 384 MLN ZŁ)

Zakończone projekty	Lokale	mln zł	Projekty w budowie	Lokale	mln zł
Miasto moje I	134	40,1	City Link II	189	84,7
Espresso II, III & IV	10	4,7	City Link III	180	76,0
Młody Grunwald I - III	9	4,8	Miasto Moje II	76	22,5
Nova Królikarnia 1a & 1d	9	7,6	Vitalia II	48	15,2
City Link I	6	3,4	Grunwald2	44	12,2
Moko	4	3,5	Marina Miasto	36	9,3
Vitalia I	4	2,3	Panoramika IV	16	3,7
Panoramika II & III	4	1,3	Nova Królikarnia 2a	32	22,6
Verdis	4	1,9	Nova Królikarnia 1e	26	15,2
Chilli IV	3	0,8	Nova Królikarnia 2b	19	14,8
Impressio	1	0,9	Nova Królikarnia 1c	13	22,3
Sakura	-	0,1	Nova Królikarnia 1b	9	13,6
Inne (starsze) projekty	1	0,5			
<b>Łącznie</b>	<b>189</b>	<b>71,9</b>	<b>Łącznie</b>	<b>688</b>	<b>312,1</b>

III.

**PODSUMOWANIE DOKONAŃ SPÓŁKI  
W I PÓŁROCZU 2018  
ORAZ PERSPEKTYWY NA 2018 ROK**

**OSIĄGNIĘCIA SPÓŁKI W I PÓŁROCZU 2018**

- Sprzedaż 436 lokali;
- 453 lokale przekazane klientom; rozpoznanie skonsolidowanych przychodów w wysokości 168,7 mln zł; łączne przychody w ujęciu ekonomicznym (tj. uwzględniające 100% przychodów JV) wyniosły 193,7 mln zł (z 517 lokali);
- Całkowity zysk netto w wysokości 11,8 mln zł, z tego zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej: 10,3 mln zł;
- Niskie zadłużenie netto na poziomie 38% kapitałów własnych;
- Finalizacja nabycia projektu Nova Królikarnia za cenę 83,8 mln zł od spółki Global City Holdings;
- Finalizacja zakupu działki w warszawskiej dzielnicy Ursus za cenę 81,75 mln zł, co pozwoli na budowę ok. 1.600 lokali
- Ukończenie 404 lokali o łącznej powierzchni 23 950 m<sup>2</sup>, z czego 146 lokali w projekcie Espresso IV, 205 w Miasto Moje I oraz 53 w Novej Królikarni 1a i 1d;
- Emisja obligacji serii T o wartości nominalnej 50 mln PLN zapadających w maju 2022 i oprocentowanych wg stawki WIBOR 6M + 3,5%.
- Rozpoczęcie budowy projektu Grunwald2 obejmującego 268 lokali o łącznej powierzchni 14 500 m<sup>2</sup> oraz projektu Nova Królikarnia 2b obejmującego 28 lokali o łącznej powierzchni 2300 m<sup>2</sup>.

**OSTATNIE WYDARZENIA (PO 30 CZERWCA)**

- Zakończenie budowy 53 lokali o łącznej powierzchni 5650 m<sup>2</sup> w ramach trzech etapów projektu Nova Królikarnia (1b, 1c i 1e);
- Propozycja wypłaty dywidendy w wysokości 9,8 mln zł (0,06 PLN na akcję), która wymaga zatwierdzenia przez NWZ (zwołane na 14 września br.), z datą wypłaty 4 października;
- Aktualizacja polityki dywidendowej: 50% skonsolidowanego zysku netto, ale nie mniej niż 9,8 mln zł.

**436 lokali**  
**Sprzedaż\*****517 lokali**  
**Przekazania\*\*****11,8 mln zł**  
**Zysk netto\*\*\***

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

\*\* Z uwzględnieniem 64 lokali przekazanych w projekcie City Link I (udział spółki wynosi 50%)

\*\*\* Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej wyniósł 10,3 mln zł.

## PLANY SPÓŁKI NA 2018 ROK

Sprzedaż na poziomie zbliżonym do wyniku osiągniętego w 2017 r., czyli ponad 800 lokali w 2018 r.

Przekazanie klientom około 800 lokali

Przygotowanie oraz rozpoczęcie sprzedaży i budowy 9 projektów obejmujących 918 lokali

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

**DWA NOWE PROJEKTY / LOKALIZACJE****URSUS, WARSZAWA**

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**

- 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: 7 NOWYCH  
PROJEKTÓW / ETAPÓW  
OBEJMUJĄCYCH 622 LOKALE**



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

Na koniec czerwca 2018 r. Ronson miał wybudowanych 314 lokali, które nie zostały jeszcze przekazane klientom, z czego 189 to lokale już sprzedane, a 125 pozostawało w ofercie sprzedaży.

Łączna wartość już zakontraktowanych lokali wynosiła 71,9 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 zł)	Liczba lokali			
Miasto Moje I	40.1	134	4	138	24.6%
Espresso II, III & IV	4.7	10	16	26	21.8%
Młody Grunwald I - III	4.8	9	3	12	0.0%
Nova Królikarnia 1a & 1d	7.6	9	24	33	12.2%
Moko	3.5	4	24	28	30.0%
Vitalia I	2.3	4	5	9	21.8%
Panoramika II & III	1.3	4	8	12	0.3%
Verdis	1.9	4	2	6	20.6%
Chilli IV	0.8	3	11	14	7.5%
Impressio	0.9	1	14	15	0.0%
Sakura	0.1	0	3	3	7.7%
Inne (starsze) projekty	0.5	1	8	9	-
<b>Razem bez JV</b>	<b>68.5</b>	<b>183</b>	<b>122</b>	<b>305</b>	
City Link I	3.4	6	3	9	30.0%
<b>Razem z JV</b>	<b>71.9</b>	<b>189</b>	<b>125</b>	<b>314</b>	

**PROJEKTY W REALIZACJI, KTÓRE MOGĄ MIEĆ WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE W LATACH 2018–2020**

Nazwa projektu	Termin rozpoczęcia	Termin zakończenia	Liczba sprzedanych lokali	Liczba lokali na sprzedaż	Łączna liczba lokali
Nova Królikarnia 1b	2016 Q3	2018 Q3	9	4	13
Nova Królikarnia 1c	2016 Q3	2018 Q3	13	1	14
Nova Królikarnia 1e	2016 Q4	2018 Q3	26	-	26
Miasto Moje II	2017 Q3	2018 Q4	76	72	148
<b>Razem 2018</b>			<b>124</b>	<b>77</b>	<b>201</b>
City Link II	2016 Q2	2019 Q1	189	-	189
Vitalia II	2017 Q4	2019 Q1	48	35	83
Nova Królikarnia 2a	2017 Q3	2019 Q1	32	13	45
Nova Królikarnia 2b	2018 Q1	2019 Q2	19	9	28
Miasto Marina	2017 Q3	2019 Q2	36	115	151
City Link III	2017 Q2	2019 Q4	180	188	368
Panoramika IV	2017 Q4	2019 Q4	16	95	111
<b>Razem 2019</b>			<b>520</b>	<b>455</b>	<b>975</b>
Grunwald2	2018 Q2	2020 Q2	44	224	268
<b>Razem 2020</b>			<b>44</b>	<b>224</b>	<b>268</b>
<b>Łącznie</b>			<b>688</b>	<b>756</b>	<b>1 444</b>

## Projekt Nova Królikarnia

(tys. zł)	na dzień 10 kwietnia 2018 r.
<b>Aktywa</b>	
Zapasy	136 336
Środki pieniężne i ekwiwalenty oraz gotówka na rachunku Escrow	20 815
Pozostałe aktywa	3 588
<b>Łączne aktywa</b>	<b>160 739</b>
<b>Zobowiązania</b>	
Otrzymane zaliczki	62 180
Pozostałe zobowiązania	13 689
<b>Łączne zobowiązania</b>	<b>75 869</b>
<b>Łączne aktywa netto</b>	<b>84 870</b>

(tys. zł)	Termin płatności			Łącznie	Opłata za niewykonanie opcji
	5.04.2019	5.10.2019	5.04.2020		
Opcja 1 (wygasa 1.04.2019)	17 000	16 916	-	33 916	5 100
Opcja 2 (wygasa 1.10.2019)	-	13 084	22 022	35 106	5 300
Opcja 3 (wygasa 1.04.2020)	-	-	9 893	9 893	1 500
<b>Łącznie</b>	<b>17 000</b>	<b>30 000</b>	<b>31 915</b>	<b>78 915</b>	<b>11 900</b>



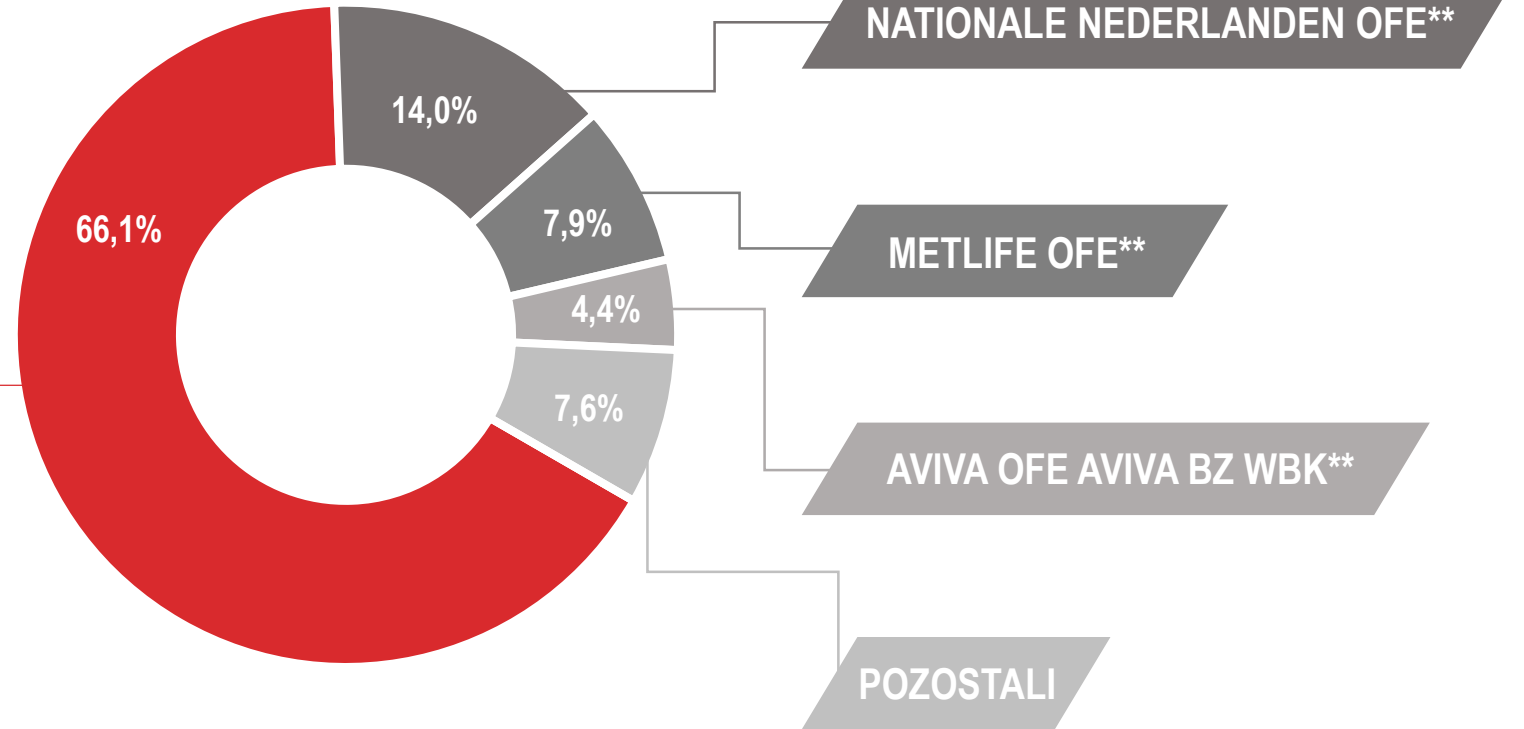
- 10 kwietnia 2018 r. Spółka sfinalizowała transakcję nabycia od Global City Holdings B.V. pierwszych dwóch etapów projektu Nova Królikarnia za 83,8 mln zł (etapy te obejmują 197 lokali o łącznej powierzchni 19.550 m<sup>2</sup>);
- Do 30 czerwca 2018 r. Spółka zapłaciła GCH kwotę 40,8 mln zł, natomiast pozostałe 43 mln zł zostaną zapłacone w ratach: 30 mln zł w październiku 2018 r. i 13 mln zł w kwietniu 2019 r.
- Ronson uzyskał ponadto opcje zakupu pozostałych etapów projektu Nova Królikarnia (obejmują one 161 lokali o łącznej powierzchni 21.500 m<sup>2</sup>) za łączną kwotę 78,9 mln zł.

# 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 zmianie formy prawnej Spółki na spółkę europejską i zmianie nazwy na Ronson Development SE w dniu 5 kwietnia 2018 r.