

**WYNIKI FINANSOWE
ZA TRZY KWARTAŁY 2018 r.
PREZENTACJA DLA MEDIÓW**

7 LISTOPADA 2018 r.

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

9 projektów
zakończonych
w sprzedaży

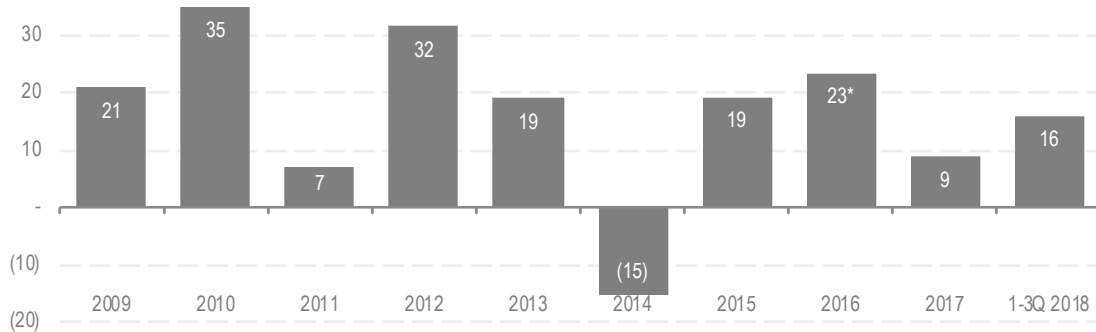
(na koniec września 2018 r. oferta
Spółki obejmowała 678 lokali)

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**

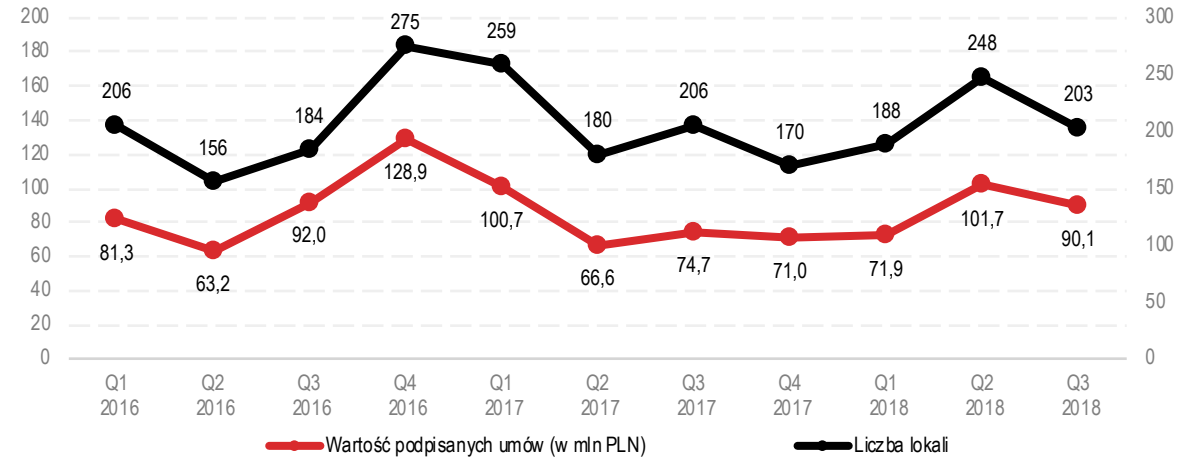


WYNIK NETTO (MLN PLN)

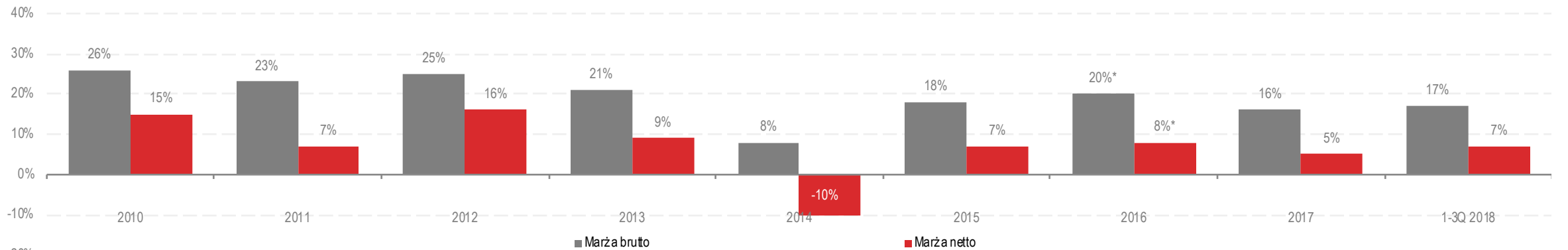


* Z wyłączeniem zysku netto ze sprzedaży projektu Nova Królikarnia (41 mln zł)

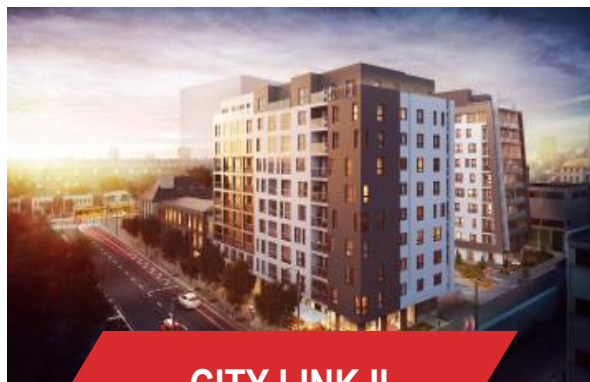
639 LOKALI SPRZEDANYCH W 1-3 KW. 2018 r.



MARŻE (%)



* W wyłączeniu sprzedaży projektu Nova Królikarnia

1391 LOKALI O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI BLISKO 72 300 M², W TYM 778 LOKALI W WARSZAWIE**CITY LINK II**

- Rozpoczęcie: 2Q 2016
- Planowane zakończenie: 1Q 2019
- 184 mieszkań i 5 lokali komercyjnych, PUM: 8800 m²
- Lokalizacja: Warszawa, Wola
- Udział Spółki w tym projekcie wynosi 50%

**CITY LINK III**

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

**MIASTO MOJE II**

- Rozpoczęcie: 3Q 2017
- Planowane zakończenie: 1Q 2019
- 145 mieszkań i 3 lokale komercyjne PUM: 8100 m²
- Lokalizacja: Warszawa, Białołęka

**NOVA KRÓLIKARNIA
(2 ETAPY)**

- 2 etapy z 73 lokalami i PUM 5.500 m²;
- planowane zakończenie: 1H 2019
- Lokalizacja: Warszawa, Mokotów

1391 LOKALI O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI BLISKO 72 300 M², W TYM 613 WE WROCŁAWIU, SZCZECINIE I POZNANIU

**VITALIA II**

- Rozpoczęcie: 4Q 2017
- Planowane zakończenie: 1Q 2019
- 83 mieszkania, PUM 4.700 m²
- Lokalizacja: Wrocław, dzielnica Krzyki

**MIASTO MARINA**

- Rozpoczęcie: 3Q 2017
- Planowane zakończenie: 2Q 2019
- 151 lokali, PUM 6.200 m²
- Lokalizacja: Wrocław, ul. Na Grobli

**PANORAMIKA IV**

- Rozpoczęcie: 4Q 2017
- Planowane zakończenie: 4Q 2019
- 111 mieszkań, PUM 5.800 m²
- Lokalizacja: Szczecin, ul. Duńska

**GRUNWALD²**

- Rozpoczęcie: 2Q 2018
- Planowane zakończenie: 2Q 2020
- 267 mieszkań i 1 lokal komercyjny, PUM 14 500 m²
- Lokalizacja: Poznań, ul. Świerzawska

NA KONIEC WRZEŚNIA 2018 r. OFERTA SPÓŁKI OBEJMOWAŁA 95 GOTOWYCH LOKALI O POWIERZCHNI 9200 M² W RAMACH 9 PROJEKTÓW W 4 MIASTACH



CITY LINK I

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



MIASTO MOJE I

- 9 lokali w ofercie na dzień 30 września
- Łącznie 191 mieszkań i 14 lokali komercyjnych
- Lokalizacja: Warszawa, ul. Marywilka



MOKO I - II

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



MŁODY GRUNWALD I - III

- 17 lokali w ofercie na dzień 30 września
- Łącznie 372 mieszkań i 21 lokali komercyjnych
- Lokalizacja: Poznań, Grunwald



PANORAMIKA II & III

- 2 lokale w ofercie na dzień 30 września
- Łącznie: 229 mieszkań
- Lokalizacja: Szczecin, ul. Duńska



NOVA KRÓLIKARNIA 1A - 1E

- 12 lokali w ofercie na dzień 30 września
- Łącznie 98 apartamentów i 8 lokali komercyjnych
- Lokalizacja: Warszawa, Mokotów



CHILLI IV

- 21 lokali w ofercie na dzień 30 września
- Łącznie 45 mieszkań
- Lokalizacja: Poznań, Tulce

Ponadto, oferta Ronsona obejmowała 22 gotowe lokale w ramach inwestycji: Verdis (8), Sakura (3), Espresso II (4), Vitalia I (3), Kamienica Jeżyce I-II (2), Impressio I-II (1), Panoramika I (1).

OBECNOŚĆ W MIASTACH O DUŻYM POTENCJALE EKONOMICZNYM I DEMOGRAFICZNYM

BIURO SPRZEDAŻY

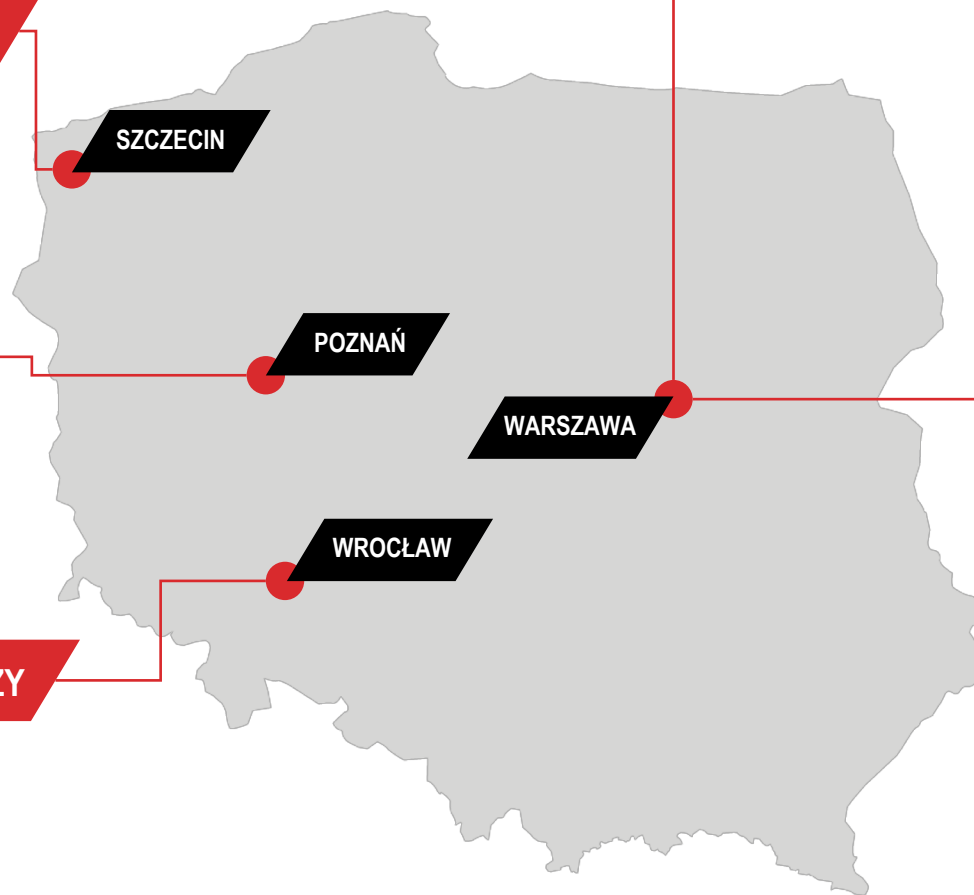
- Zakończone projekty: 1
- Inwestycje:
 - w realizacji: 1
 - bank ziemi: 2 działki

BIURO SPRZEDAŻY

- Zakończone projekty: 4
- Inwestycje:
 - w realizacji: 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: 4 działki

BIURA NA WYNAJEM

Warszawa, al. KEN – 864 m²
(powierzchnia wykorzystywana jako biuro Ronson Development)

Warszawa, ul. Gwiaździsta – 1 318 m²
(powierzchnia wynajęta)

Bank ziemi*:	lokale:	PUM (m ²)
Warszawa	3 504	204 700
Poznań	226	15 500
Wrocław	578	34 300
Szczecin	717	58 300
Suma	5 025	312 800

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

BANK ZIEMI RONSONA

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	PUM (m ²)
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
Suma częściowa – pozostałe etapy projektów w realizacji		1 607	88 900
1 Matisse I	Wrocław	397	21 500
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
Suma częściowa – pozostałe projekty w przygotowaniu		3 418	223 900
Łącznie*		5 025	312 800

* Zestawienie nie obejmuje gruntów w projekcie Nova Królikarnia objętych opcjami zakupu (21.500 m² PUM)

II.

WYNIKI FINANSOWE

ZA OKRES TRZECH KWARTAŁÓW 2018 r.

PRZEKAZANIA LOKALI / PRZYCHODY / MARŻA BRUTTO

Projekt	Lokalizacja	1Q 2018		2Q 2018		3Q 2018		Przychody		Marża brutto / zysk brutto	
		Lokale	mln zł	Lokale	mln zł	Lokale	mln zł	Lokale	mln zł	%	mln zł
Espresso II, III, IV	Warszawa	59	23.5	78	32.8	8	3.6	145	59.9	21.8%	13.0
Moko	Warszawa	10	9.3	7	6.5	5	4.6	22	20.4	29.9%	6.1
Vitalia I	Wrocław	17	5.6	4	1.7	3	1.7	24	9.1	21.8%	2.0
Młody Grunwald I - III	Poznań	43	14.6	15	6.2	8	4.4	66	25.2	0.0%	-
Panoramika II & III	Szczecin	100	21.5	19	4.7	6	2.1	125	28.3	0.2%	0.1
Chilli IV	Poznań	11	2.7	2	0.4	3	0.8	16	3.9	7.4%	0.3
Miasto Moje I	Warszawa	-	-	60	16.9	123	34.6	183	51.5	24.1%	12.4
Nova Królikarnia 1a - 1e	Warszawa	-	-	24	18.9	29	29.0	53	47.9	12.8%	6.1
Inne		3	2.9	1	1.9	3	2.3	7	7.1	N.A	2.8
Korekta odpisów		-	-	-	-	-	-	-	-	N.A	(0.7)
Łącznie bez JV		243	80.2	210	90.0	188	83.1	641	253.3	16.6%	42.1
City Link I *	Warszawa	61	23.2	3	1.8	2	1.0	66	26.0	30.0%	7.8
Łącznie z JV		304	103.4	213	91.8	190	84.0	707	279.2	17.9%	49.9

- Liczba lokali przekazanych klientom w trzech kwartałach 2018 r. wyniosła 641 (707 łącznie z lokalami przekazanymi w projekcie City Link I)
- W pierwszych dziewięciu miesiącach 2018 r. Spółka ukończyła budowę projektu Espresso IV, Miasto Moje I oraz Nova Królikarnia 1a-1e. Większość lokali przekazanych klientom w tym okresie pochodziła z tych inwestycji oraz z projektów zakończonych pod koniec 2017 r., tzn. Panoramika III, City Link I i Młody Grunwald III.
- Średnia cena (netto) mieszkań przekazanych w trzech kwartałach 2018 r. wyniosła 392 tys. zł (bez VAT) w porównaniu z 384 tys. zł (bez VAT) w 2017 r. Wzrost wynikał przede wszystkim z oddania do użytku lokali w Novej Królikarni, w której ceny za m² są wyższe.
- Pozycja Inne obejmuje głównie przychody z usług zarządczych świadczonych na rzecz spółek JV oraz przychody z najmu, a także przychody ze sprzedaży 7 lokali, miejsc parkingowych i komórek lokatorskich w projektach zakończonych w ubiegłych latach.

* Dane prezentujące 100% wyników JV

	1-3Q 2018	1-3Q 2017	zmiana %	3Q 2018	3Q 2017	zmiana %	2017
Przychody z realizowanych projektów	251.5	175.9	43%	82.8	33.4	148%	225.9
Przychody ze sprzedaży usług	1.8	6.3	-71%	0.3	2.6	-88%	5.8
Przychody łącznie	253.3	182.2	39%	83.1	36.0	131%	231.7
Koszty sprzedaży	(211.2)	(152.9)	38%	(68.6)	(31.4)	118%	(193.6)
Zysk brutto na sprzedaży	42.1	29.3	44%	14.5	4.6	215%	38.1
Koszty sprzedaży i marketingu	(3.8)	(3.7)	3%	(1.3)	(1.3)	0%	(5.7)
Koszty ogólnego zarządu	(14.3)	(14.4)	-1%	(4.7)	(4.4)	7%	(19.3)
Udział w zysku / (stracie) w ramach joint venture	2.6	(0.4)	n.a.	-	0.1	n.a.	11.3
Pozostałe przychody / koszty operacyjne netto	(1.6)	(3.1)	-48%	(0.6)	(0.7)	-14%	(3.6)
Zysk / (strata) z działalności operacyjnej	25.0	7.7	225%	7.9	(1.7)	n.a.	20.8
Wynik operacji finansowych netto	(3.8)	(5.2)	-27%	(1.0)	(1.4)	n.a.	(6.9)
Zysk / (strata) przed opodatkowaniem	21.3	2.5	752%	6.9	(3.1)	n.a.	13.9
Podatek dochodowy	(3.9)	(0.5)	n.a.	(1.3)	0.5	n.a.	(2.6)
Zysk / (strata) netto	17.4	2.0	770%	5.6	(2.6)	n.a.	11.3
Zysk / (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	15.8	0.1	n.a.	5.5	(2.5)	n.a.	9.5
Marża brutto	16.6%	16.1%	n.a.	17.4%	12.8%	n.a.	16.4%
Marża netto	6.9%	1.1%	n.a.	6.7%	-7.2%	n.a.	4.9%

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

- Przychody z realizowanych projektów mieszkaniowych wzrosły r/r o 75,6 mln zł (43%) ze 175,9 mln zł za trzy kwartały 2017 r. do 251,5 mln zł w okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2018 r., co wynika głównie ze wzrostu całkowitej powierzchni lokali przekazanych klientom.
- Zysk netto JV przypisany Spółce wyniósł 2,6 mln zł w porównaniu ze stratą w wysokości 0,4 mln zł w analogicznym okresie roku poprzedniego. Zmiana wynika z rozpoznania przychodów z projektu City Link I, ukończonego we wrześniu 2017 r.
- Pozostałe koszty operacyjne spadły o 1,5 mln zł w wyniku spadku kosztów utrzymania niesprzedanych lokali.

WYNIKI EKONOMICZNE

(MLN ZŁ) 1-3 KWARTAŁY 2018 r.

	1-3Q 2018	1-3Q 2017	zmiana %	3Q 2018	3Q 2017	zmiana %	2017
Przychody z projektów mieszkaniowych	277.4	189.0	47%	83.7	46.6	80%	320.9
Przychody ze sprzedaży usług	-	2.2	n.a.	-	1.6	n.a.	0.6
Przychody łącznie	277.4	191.2	45%	83.7	48.2	74%	321.5
Koszty sprzedaży	(229.3)	(162.0)	42%	(69.2)	(40.5)	71%	(259.9)
Zysk brutto na sprzedaży	48.1	29.2	65%	14.5	7.7		61.5
Koszty sprzedaży i marketingu	(3.8)	(3.9)	-3%	(1.4)	(1.3)	8%	(5.9)
Koszty ogólnego zarządu	(14.6)	(15.1)	-3%	(4.7)	(4.5)	4%	(20.0)
Udział w zysku / (stracie) w ramach joint venture	(2.0)	(3.2)	-38%	(0.5)	(0.7)	-29%	(3.6)
Pozostałe przychody / (koszty) operacyjne netto	-	0.1	n.a.	-	(1.4)	n.a.	-
Zysk / (strata) z działalności operacyjnej	27.7	7.1	290%	7.9	(0.2)	n.a.	32.0
Wynik operacji finansowych netto	(3.8)	(5.5)	-31%	(1.0)	(1.5)	-33%	(7.1)
Zysk / (strata) przed opodatkowaniem	23.9	1.6	1394%	6.9	(1.7)	n.a.	24.9
Podatek dochodowy	(3.9)	(0.5)	n.a.	(1.3)	0.5	n.a.	(2.6)
Zysk / (strata) netto	20.0	1.1	1718%	5.6	(1.2)	n.a.	22.3
Zysk / (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	15.8	0.1	n.a.	5.5	(2.5)	n.a.	9.5
Marża brutto	17.3%	15.3%	n.a.	17.3%	16.0%	n.a.	19.1%

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

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

WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA NETTO

na dzień 30 września 2018 r.

DŁUG NETTO / KAPITAŁ WŁASNY: 37%
DŁUG NETTO / KAPITAŁ WŁASNY: 32%
 (wyliczany zgodnie z warunkami emisji obligacji)

DANE BILANSOWE (MLN ZŁ)

	30.09.2018	31.12.2017	31.12.2016
Kapitał własny	343.9	337.9	359.6
Zadłużenie bankowe	17.9	13.9	1.9
Zadłużenie z tytułu obligacji	221.8	197.3	222.6
Pożyczki od podmiotów niepowiązanych (netto)	-	-	1.6
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	114.3	64.9	69.1
Zapasy	643.7	512.1	574.1
Aktywa razem	818.3	705.8	743.4
Dług netto	125.4	146.3	157.0
Dług netto / Kapitał własny	36.5%	43.3%	43.7%
Dług netto / Aktywa razem	15.3%	20.7%	21.1%
Aktywa netto na akcję (PLN)	2.10	2.06	2.19

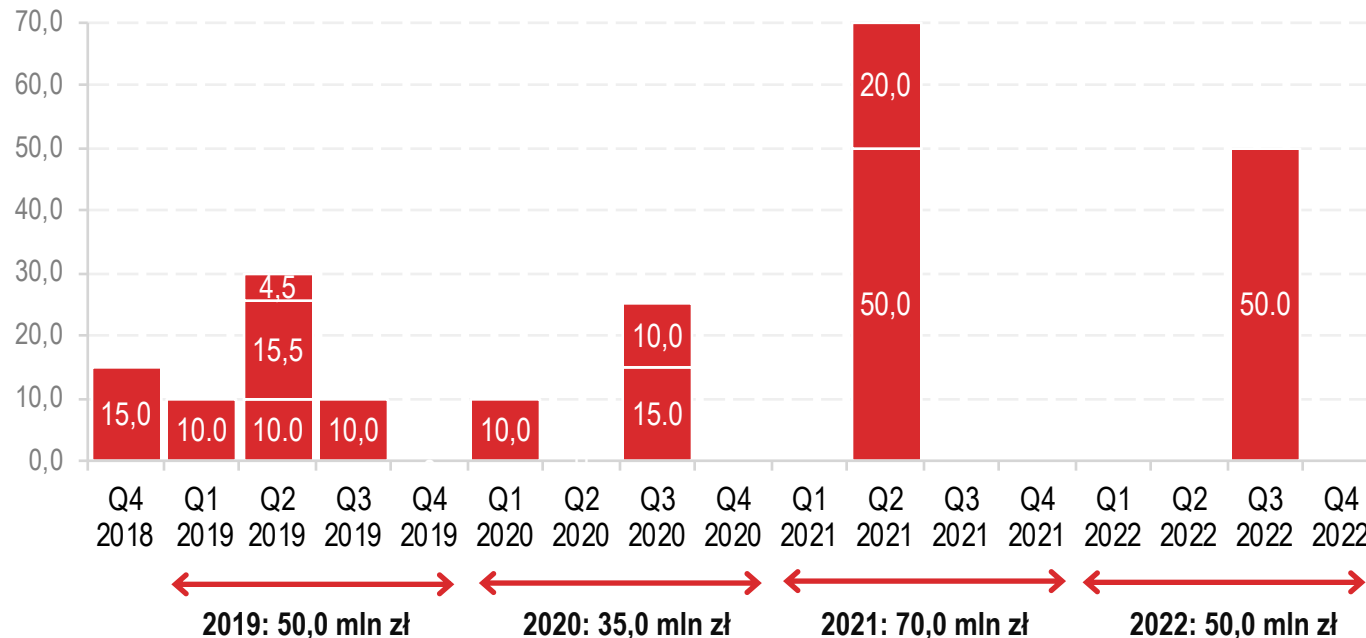
	mln zł
Obligacje	221,8
Kredyty bankowe	17,9
Łącznie	239,7

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)

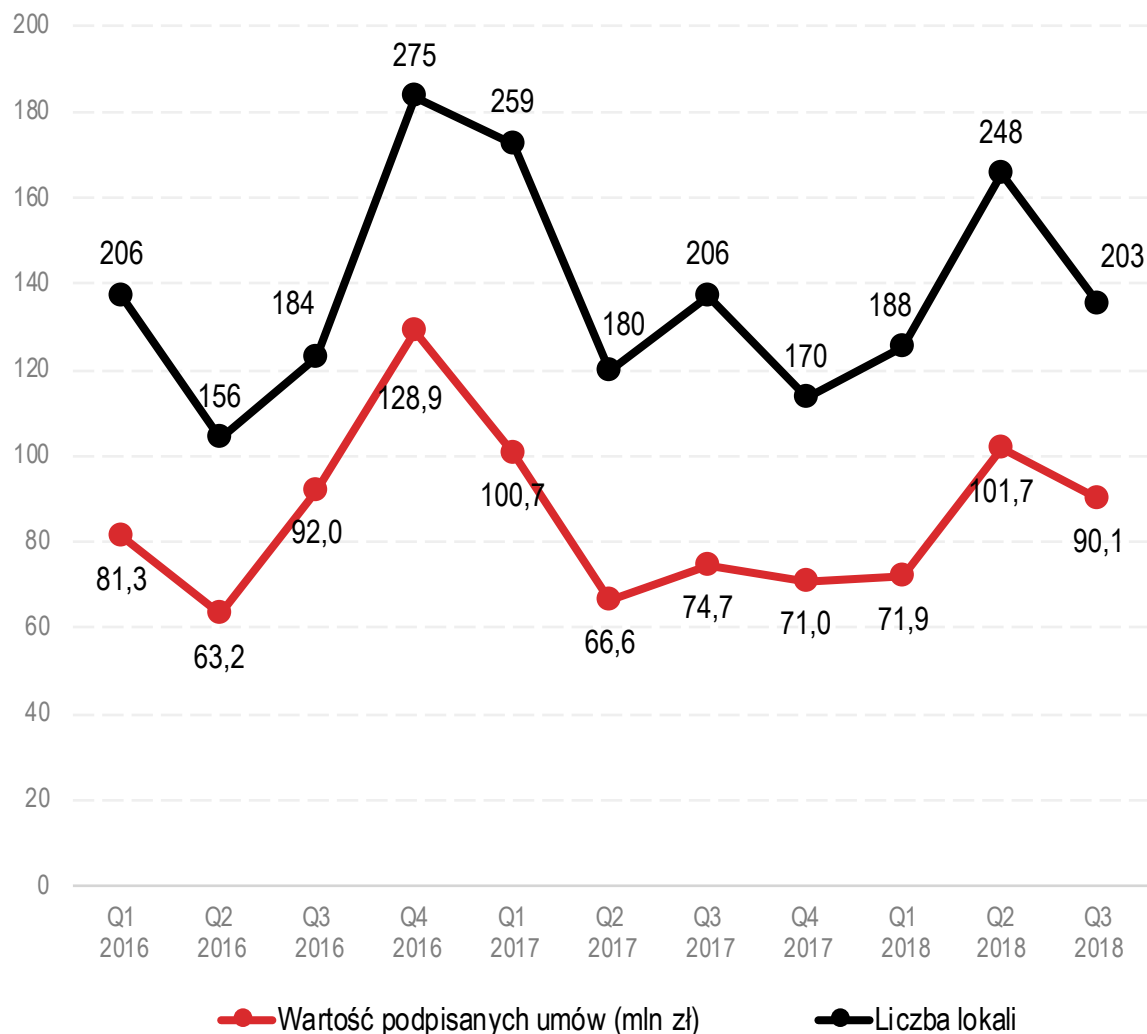


Kwota 15,0 mln zł płatna do końca 2018 r.

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

Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 30 września 2018 r. wyniosły 221,8 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 3,4 mln zł minus koszty jednorazowe bezpośrednio związane z emisją obligacji, które są amortyzowane metodą efektywnej stopy procentowej (1,6 mln zł).

639 LOKALI SPRZEDANYCH W TRZECH KWARTAŁACH 2018 r.



- W pierwszych trzech kwartałach 2018 r. łącznie sprzedano 639 lokali, co było wynikiem zbliżonym do osiągniętego w analogicznym okresie 2017 r. (645 lokali).
- 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 pierwszych trzech kwartałach 2018 r. wyniosła 413 tys. zł i była wyższa od średniej ceny mieszkań sprzedanych w trzech kwartałach 2017 r. (375 tys. zł).

LICZBA LOKALI SPRZEDANYCH W 1-3 KW. 2018

Zakończone projekty

Chilli IV	42
Młody Grunwald I - III	29
Moko	28
Nova Królikarnia 1a - 1d	18
Miasto Moje I	13
Panoramika III	8
Espresso II	8
Vitalia I	4
City Link I	2
Other (old) projects	4

Łącznie

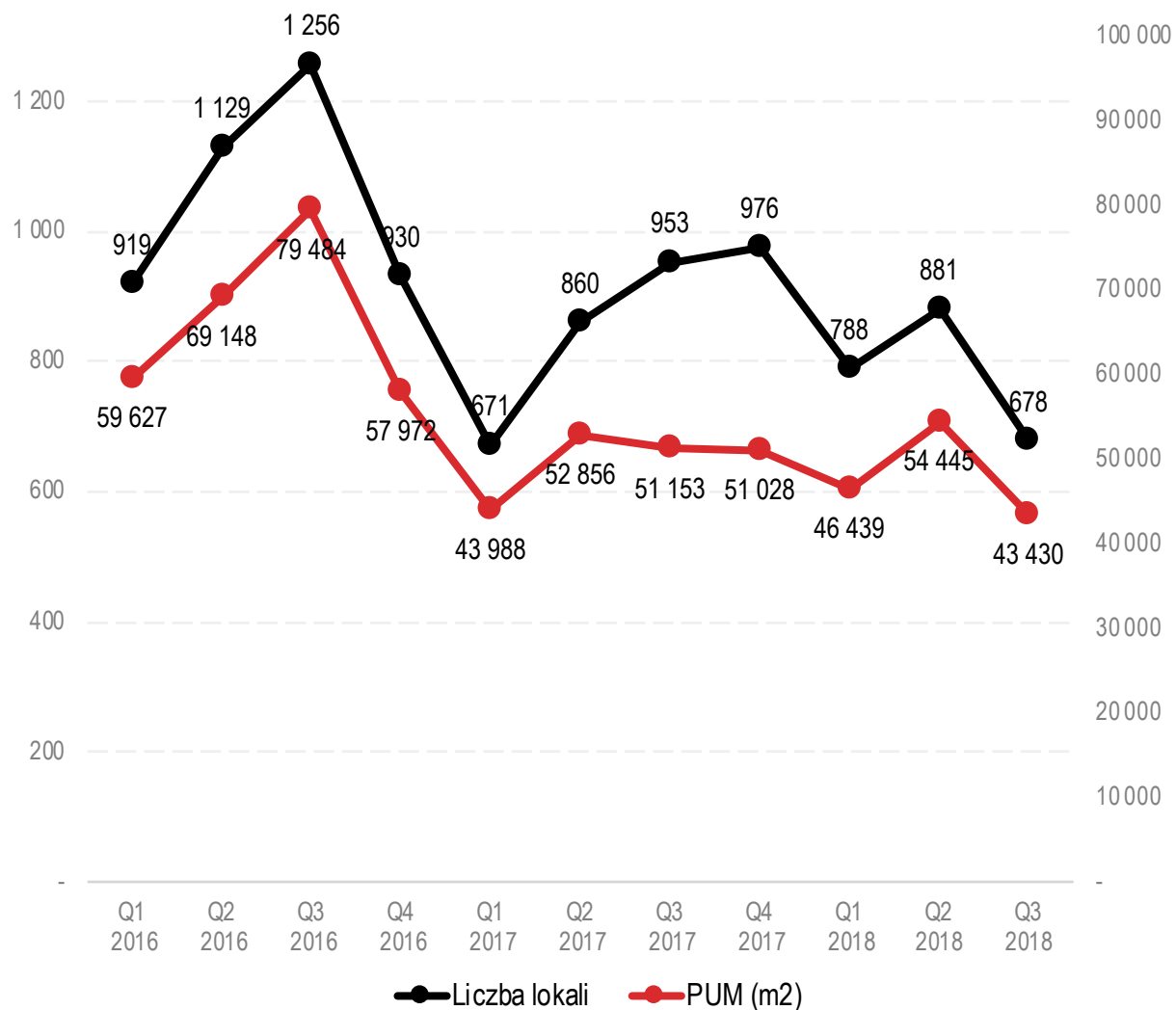
156

Projekty w budowie

City Link III	153
Miasto Moje II	102
Grunwald2	63
Vitalia II	56
Marina Miasto	38
Panoramika IV	31
City Link II	11
Nova Królikarnia 2a	19
Nova Królikarnia 2b	10

Łącznie

483



- Spółka systematycznie wprowadza do sprzedaży kolejne projekty, utrzymując ofertę na poziomie od 700 do 1200 lokali.
- Uwzględniając projekt Nova Królikarnia nabyty 10 kwietnia 2018 r. oraz Grunwald2, który wszedł do oferty w kwietniu 2018 r., a także bardzo dobre wyniki sprzedażowe w trzecim kwartale br., oferta Spółki na koniec września 2018 r. obejmowała 678 lokali.

LOKALE W OFERCIE NA 30.09.2018 (ŁĄCZNIE 678)

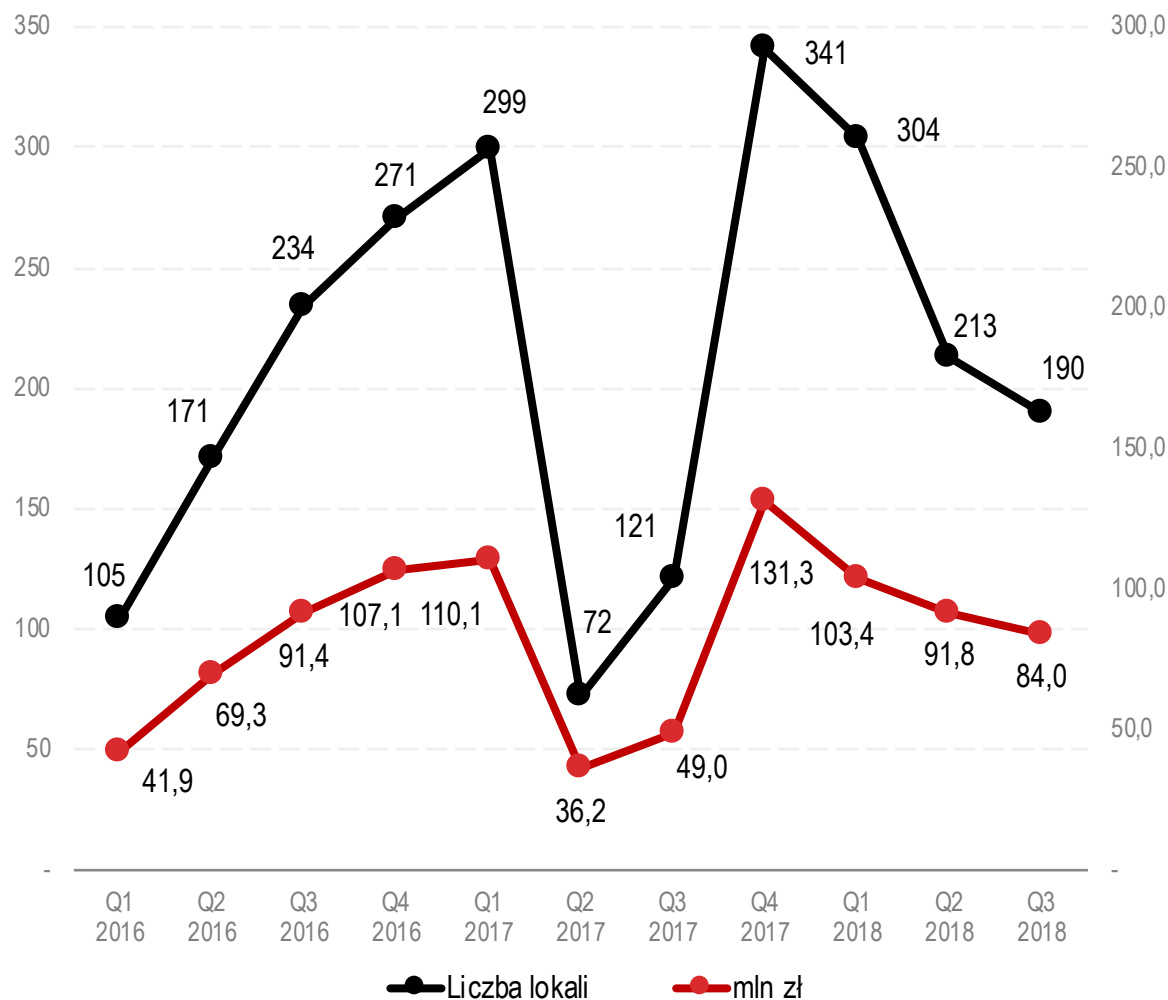
Zakończone projekty

Chilli City IV	21
Młody Grunwald I - III	17
Moko	10
Nova Królikarnia 1a - 1d	12
Miasto Moje I	9
Panoramika III	2
Espresso II	4
Vitalia I	3
City Link I	2
Inne (starsze) projekty	15

Projekty w budowie

Grunwald2	205
City Link III	124
Miasto Marina	98
Panoramika IV	78
Miasto Moje II	38
Vitalia II	21
Nova Królikarnia 2a	11
Nova Królikarnia 2b	8

Łącznie
95
Łącznie
583



- W ciągu pierwszych dziewięciu miesięcy 2018 r. większość przychodów Spółki pochodziła z projektów: Espresso IV, Miasto Moje I oraz Nova Królikarnia 1a-1e, ukończonych w tym roku, a także Panoramika III i Młody Grunwald III, ukończonych w IV kwartale 2017 r. Projekt Nova Królikarnia, nabyty 10 kwietnia 2018 r., odpowiadał za 47,9 mln zł przychodów Spółki rozpoznanych w okresie trzech kwartałów 2018 r.
- W wyniku przekazania klientom 641 lokali (w projektach objętych pełną konsolidacją) rozpoznano skonsolidowane przychody w wysokości 251,1 mln zł. Całkowite przychody w ujęciu ekonomicznym wyniosły 279,2 mln zł (łącznie 707 przekazanych lokali).

**LOKALE SPRZEDANE, ALE JESZCZE NIE PRZEKAZANE
 (890 LOKALI O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 390,6 MLN ZŁ)**

Ukończone projekty	Lokale	mln zł	Projekty w budowie	Lokale	mln zł
Nova Królikarnia 1a - 1e	35	37.8	City Link III	244	108.3
Miasto moje I	13	6.4	City Link II	189	84.8
Młody Grunwald I - III	8	4.3	Miasto Moje II	110	33.1
City Link I	5	3.7	Vitalia II	62	20.0
Moko	5	4.6	Grunwald2	63	17.7
Panoramika II & III	4	1.1	Marina Miasto	53	14.4
Chilli IV	3	0.9	Panoramika IV	33	7.4
Espresso II, III & IV	2	1.1	Nova Królikarnia 2a	34	24.3
Vitalia I	1	0.6	Nova Królikarnia 2b	20	16.1
Inne (starsze) projekty	6	4.0			
Łącznie	82	64.5	Łącznie	808	326.1

III.

**PODSUMOWANIE OSIĄGNIĘĆ SPÓŁKI
W OKRESIE TRZECH KWARTAŁÓW
ORAZ PERSPEKTYWY NA 2018 ROK**

OSIĄGNIĘCIA SPÓŁKI W OKRESIE 9 MIESIĘCY 2018:

- Sprzedaż 639 lokali
- Przekazanie klientom 641 lokali i rozpoznanie 253,3 mln zł skonsolidowanych przychodów; całkowite przychody w ujęciu ekonomicznym (uwzględniając JV) wyniosły 279,2 mln zł (przekazanie łącznie 707 lokali)
- Całkowity zysk netto w wysokości 17,4 mln zł, w tym 15,8 mln zł zysku przypadającego akcjonariuszom spółki dominującej
- Niskie zadłużenie netto na poziomie 37% kapitałów własnych (32% uwzględniając środki na rachunkach escrow)
- Finalizacja nabycia projektu Nova Królikarnia za cenę 83,8 mln zł od Global City Holdings
- Finalizacja zakupu działki w warszawskiej dzielnicy Ursus za cenę 81,75 mln zł, co pozwoli na budowę ok. 1600 lokali
- Ukończenie budowy 457 lokali o łącznej powierzchni 29 600 m², w tym 146 lokali w Espresso IV, 205 lokali w Miasto Moje I oraz 106 lokali w projekcie Nova Królikarnia 1a–1e
- Emisja obligacji serii T o wartości nominalnej 50 mln zł zapadających w maju 2022 i oprocentowaniu WIBOR 6M + 3,5%
- Zawarcie trzech umów kredytowych na finansowanie projektów Spółki o łącznej wartości 75 mln zł
- Odpisy dotyczące projekty Młody Grunwald w wysokości 0,7 mln zł
- Rozpoczęcie budowy projektu Grunwald2 (268 lokali o łącznej powierzchni 14 500 m²) oraz Nova Królikarnia 2b (28 lokali o łącznej powierzchni 2 300 m²)
- Aktualizacja polityki dywidendowej: 50% skonsolidowanego zysku netto, ale nie mniej niż 9,9 mln zł

OSTATNIE WYDARZENIA (PO 30 WRZEŚNIA 2018):

- Wypłata 9,9 mln zł dywidendy (0,06 zł dywidendy na akcję) – 4 października br.
- Finalizacja przeniesienia siedziby rejestrowej Spółki z Holandii do Polski – 31 października br.
- Nabycie udziałów mniejszościowych (18%) w projekcie Espresso za łączną cenę 3,8 mln zł (wartość księgową: 5,7 mln zł)
- Płatność raty do GCH w kwocie 30 mln zł

639 lokali
Sprzedaż***707 lokali**
Przekazania****17,4 mln zł**
Zysk netto***

* Z uwzględnieniem 15 lokali sprzedanych w City Link I i II (udział Spółki: 50%)

** Z uwzględnieniem 66 lokali w City Link I (udział Spółki: 50%)

*** Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej wyniósł 15,8 mln zł

PLANY SPÓŁKI NA 2018 ROK:

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

Przekazanie klientom około 800 lokali

Przygotowanie oraz rozpoczęcie sprzedaży i budowy ponad 700 lokali

Ukończenie budowy łącznie 457 lokali

Rozbudowa banku ziemi poprzez zakup nowych działek, głównie w Warszawie

Dalsze umacnianie marki Ronson

NOWA LOKALIZACJA**URSUS CENTRALNY, WARSZAWA**

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

KOLEJNE ETAPY REALIZOWANYCH PROJEKTÓW

- Panoramika V, 115 lokali
- Miasto Moje III, 196 lokali
- Nova Królikarnia 2c, 18 lokali



**ŁĄCZNIE:
4 NOWE PROJEKTY / ETAPY
OBEJMUJĄCE 480 LOKALI**

UKOŃCZONE PROJEKTY, KTÓRE MOGĄ MIEĆ WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE W 2018 r.

Na koniec września 2018 r. Ronson miał 177 wybudowanych lokali, które nie zostały jeszcze przekazane klientom, z czego 82 to lokale już sprzedane, a 95 pozostawało w ofercie sprzedaży.

Łączna wartość już zakontraktowanych lokali wynosiła 64,5 mln zł. Oczekuje się, że większość tych lokali zostanie przekazanych klientom do końca 2018 r.

Nazwa projektu	Podpisane umowy		Liczba lokali na sprzedaż	Łączna liczba lokali	Marża brutto (%)
	(mln zł)	Liczba lokali			
Miasto Moje I	6.4	13	9	22	24.1%
Espresso II, III & IV	1.1	2	4	6	21.8%
Młody Grunwald I - III	4.3	8	17	25	0.0%
Nova Królikarnia 1a - 1e	37.8	35	12	47	12.8%
Moko	4.6	5	10	15	29.9%
Vitalia I	0.6	1	3	4	21.8%
Panoramika II & III	1.1	4	2	6	0.2%
Chilli IV	0.9	3	21	24	7.4%
Inne (starsze) projekty	4	6	15	21	N.A.
Łącznie z wyłączeniem JV	60.8	77	93	170	
City Link I	3.7	5	2	7	30.0%
Łącznie z uwzględnieniem JV	64.5	82	95	177	

PROJEKTY W REALIZACJI, KTÓRE MOGĄ MIEĆ WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE W LATACH 2019-2020

Nazwa projektu	Termin rozpoczęcia	Termin zakończenia	Liczba sprzedanych lokali	Liczba lokali na sprzedaż	Łączna liczba lokali
Miasto Moje II	2017 Q3	2019 Q1	110	38	148
City Link II	2016 Q2	2019 Q1	189	-	189
Vitalia II	2017 Q4	2019 Q1	62	21	83
Nova Królikarnia 2a	2017 Q3	2019 Q1	34	11	45
Nova Królikarnia 2b	2018 Q1	2019 Q2	20	8	28
Miasto Marina	2017 Q3	2019 Q2	53	98	151
City Link III	2017 Q2	2019 Q4	244	124	368
Panoramika IV	2017 Q4	2019 Q4	33	78	111
Razem 2019			745	378	1 123
Grunwald2	2018 Q2	2020 Q2	63	205	268
Razem 2020			63	205	268
Łącznie			808	583	1 391

Projekt Nova Królikarnia

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

(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
Łącznie	17 000	30 000	31 915	78 915	11 900



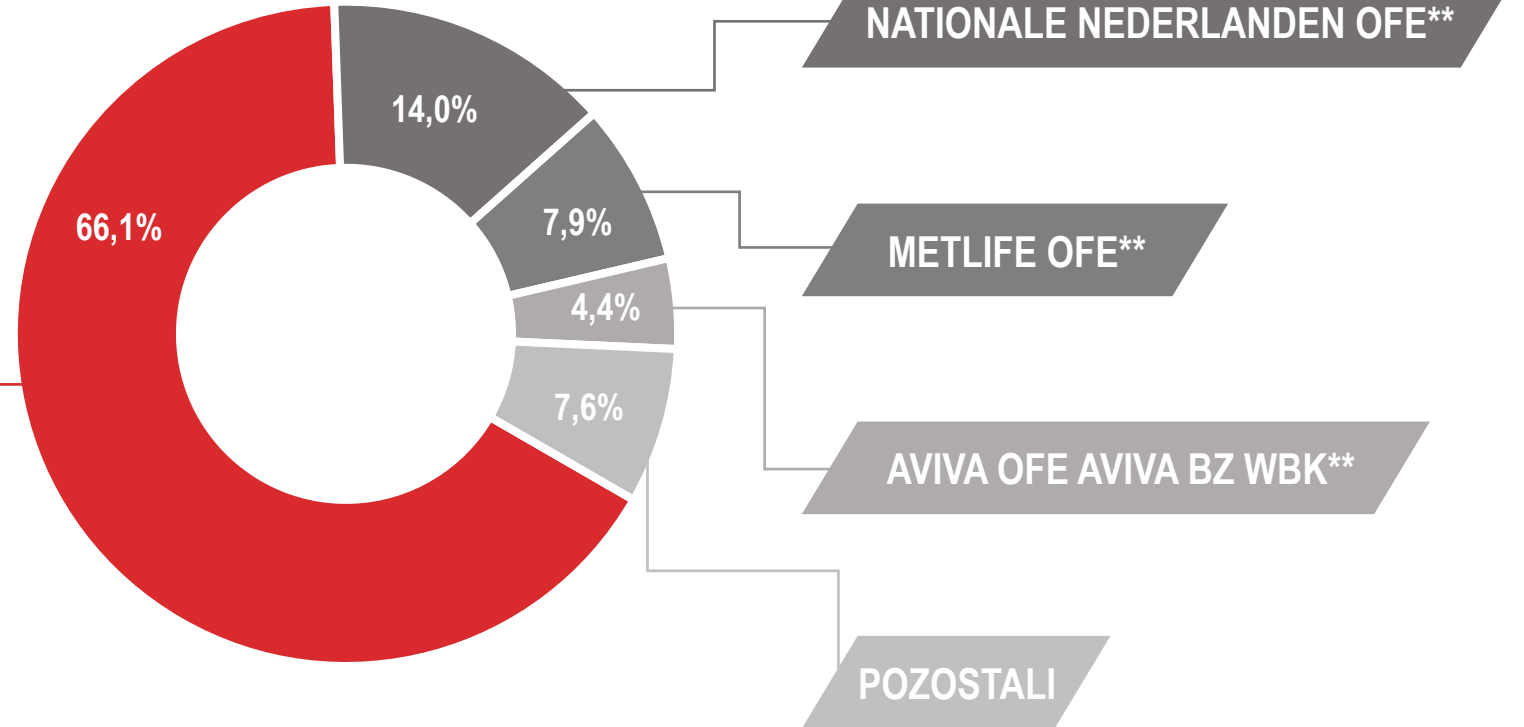
- 10 kwietnia 2018 r. Spółka sfinalizowała transakcję nabycia od Global City Holdings B.V. pierwszych dwóch etapów projektu Nova Królikarnia za 83,8 mln zł (etapy te obejmują 197 lokali o łącznej powierzchni 19.550 m²);
- Do 30 września 2018 r. Spółka zapłaciła GCH kwotę 40,8 mln zł, w październiku 2018 r. zapłacono 30 mln zł, natomiast pozostałe 13 mln zł zostanie zapłacone w kwietniu 2019 r.
- Ronson uzyskał ponadto opcje zakupu pozostałych etapów projektu Nova Królikarnia (obejmują one 161 lokali o łącznej powierzchni 21.500 m²) za łączną kwotę 78,9 mln zł.

ZAŁĄCZNIK



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 publicznie dostępnych informacji

DZIĘKUJEMY