

WYNIKI FINANSOWE ZA 2018 r. PREZENTACJA DLA MEDIÓW

14 MARCA 2019 r.

ZASTRZEŻENIE

Niniejsza prezentacja nie stanowi ani nie wchodzi w skład oferty lub zaproszenia lub zachęty do zbycia lub emisji lub zaproszenia do składania ofert zakupu lub subskrypcji jakichkolwiek papierów wartościowych Ronson Europe N.V. („Spółki”); niniejsza prezentacja ani jakakolwiek jej część ani fakt jej dystrybucji nie stanowią podstawy dla żadnej umowy i nie należy na nich polegać w związku z żadną umową.

Informacje zawarte w niniejszej prezentacji mogą ulec zmianie bez uprzedzenia, nie gwarantuje się ich dokładności i nie obejmują one wszystkich istotnych informacji dotyczących Spółki. Wszelkie 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.

ZESPÓŁ PREZENTUJĄCY ZARZĄD SPÓŁKI



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 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 z tzw. średniej półki
- 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 dzień 14 marca 2019 r. oferta
Spółki obejmowała ponad 900 lokali)

12 kolejnych inwestycji
w przygotowaniu
obejmujących niemal
4 900 lokali
+ projekt Nova
Królikarnia (etapy
objęte opcjami zakupu)

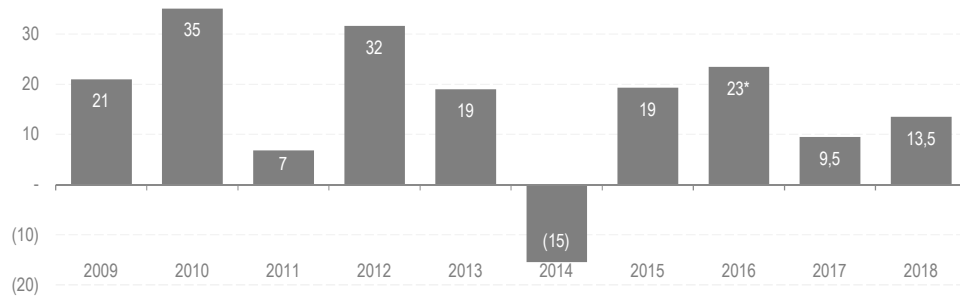
**ATRAKCYJNY BANK ZIEMI TO GŁÓWNY ATUT RONSONA
POTWIERDZAJĄCY DUŻY POTENCJAŁ WZROSTU**



PODSTAWOWE DANE FINANSOWE I OPERACYJNE

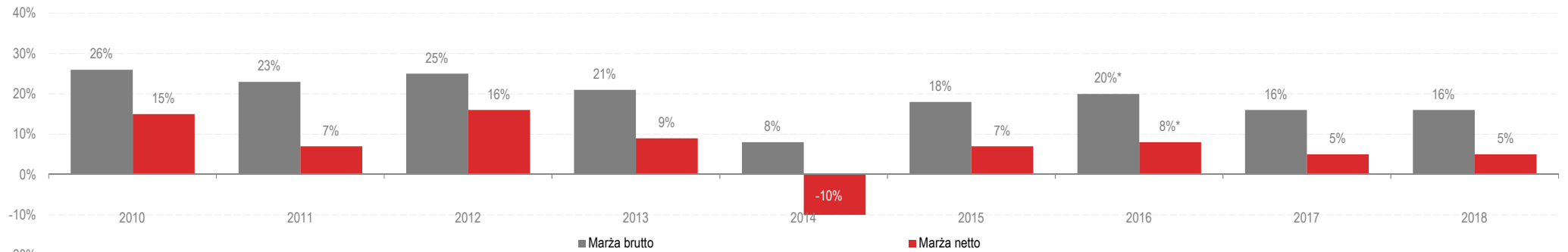
(ŹRÓDŁO: SPRAWOZDANIA FINANSOWE SPÓŁKI)

WYNIK NETTO (MLN PLN)



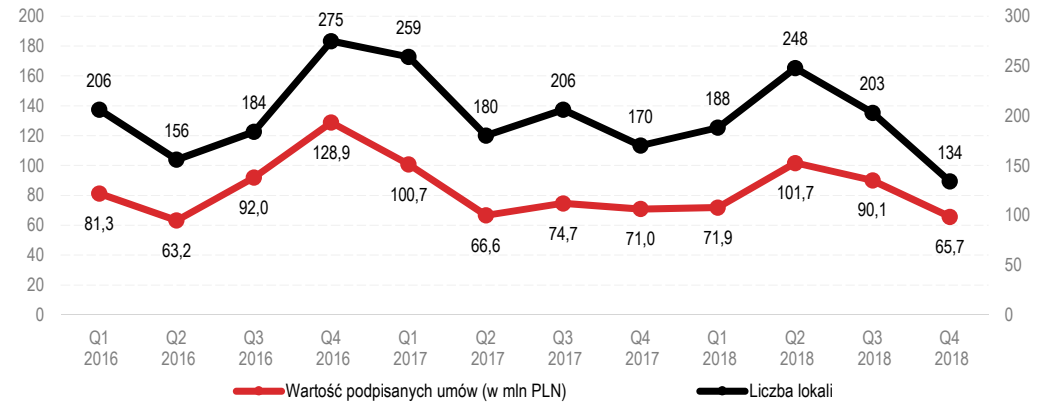
* Z wyłączeniem zysku netto ze sprzedaży projektu Nova Królikarnia (41 mln zł)

MARŻE (%)

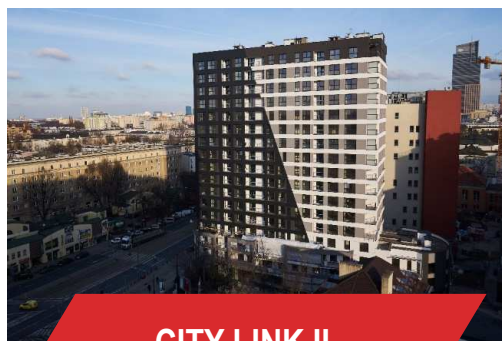


* W wyłączeniu sprzedaży projektu Nova Królikarnia

773 LOKALE SPRZEDANE W 2018 r.



1409 LOKALI O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI BLISKO 75 900 M², W TYM 796 LOKALI W WARSZAWIE



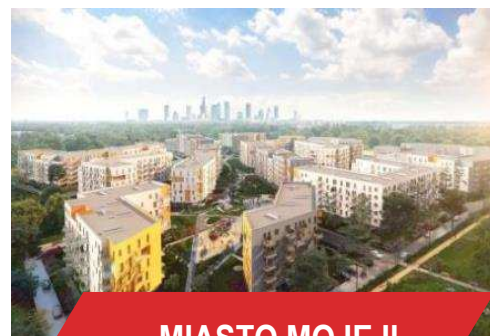
CITY LINK II

- 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
- Zakończenie: luty 2019
- 145 mieszkań i 3 lokale komercyjne PUM: 8100 m²
- Lokalizacja: Warszawa, Białołęka



**NOVA KRÓLIKARNIA
(3 ETAPY)**

- 2 etapy z 73 lokalami i PUM 5.500 m²; planowane zakończenie: 1H 2019
- 1 etap z 18 domami i PUM 3,600 m²; planowane zakończenie Q2 2020
- Lokalizacja: Warszawa, Mokotów

1409 LOKALI O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI BLISKO 75 900 M², W TYM 613 WE WROCŁAWIU, SZCZECINIE I POZNANIU



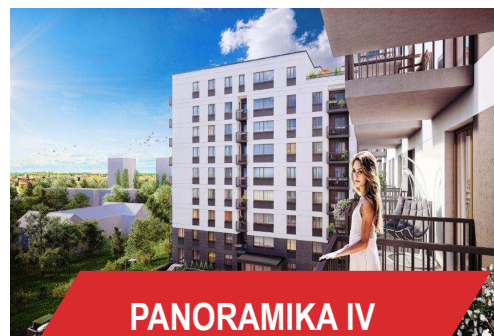
VITALIA II

- Rozpoczęcie: 4Q 2017
- Planowane zakończenie: 2Q 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

UKOŃCZONE PROJEKTY POZOSTAJĄCE W OFERCIE SPRZEDAŻY

NA KONIEC GRUDNIA 2018 r. OFERTA SPÓŁKI OBEJMOWAŁA 82 GOTOWE LOKALE O POWIERZCHNI 7700 M² W RAMACH 9 PROJEKTÓW W 4 MIASTACH



CITY LINK I

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



MIASTO MOJE I

- 7 lokali w ofercie na dzień 31 grudnia
- Łącznie 191 mieszkań i 14 lokali komercyjnych
- Lokalizacja: Warszawa, ul. Marywilska



MOKO I - II

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



MŁODY GRUNWALD I - III

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



PANORAMIKA II & III

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



NOVA KRÓLIKARNIA 1A - 1E

- 12 lokali w ofercie na dzień 31 grudnia
- Łącznie 98 apartamentów i 8 lokali komercyjnych
- Lokalizacja: Warszawa, Mokotów



CHILLI IV

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

Ponadto, oferta Ronsona obejmowała 21 gotowych lokali w ramach inwestycji: Verdis (8), Sakura (3), Espresso II (4), Vitalia I (2), Kamienica Jeżyce I-II (2), Impresio I-II (1), Panoramika I (1).

OBCENOCĆ W MIASTACH O DUŻYM POTENCJALE EKONOMICZNYM I DEMOGRAFICZNYM

BIURO SPRZEDAŻY

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

SZCZECIN

BIURO SPRZEDAŻY

- Zakończone projekty: 4
- Inwestycje:
 - w realizacji: 1
 - bank ziemi: 2 działki

POZNAŃ

WARSZAWA

WROCLAW

BIURO SPRZEDAŻY

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

SIEDZIBA SPÓŁKI

- 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*: Warszawa	lokale: 3 486	PUM (m ²) 201 300
Poznań	226	15 500
Wrocław	478	28 300
Szczecin	717	58 300
Suma	4 907	303 400

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

BANK ZIEMI RONSON DEVELOPMENT

	Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	PUM (m ²)
1	Panoramika – etapy w przygotowaniu	Szczecin	175	8 800
3	Vitalia – etapy w przygotowaniu	Wrocław	81	6 800
4	Miasto Moje – etapy w przygotowaniu	Warszawa	1 157	57 600
	Suma częściowa – pozostałe etapy projektów w realizacji		1 413	73 200
1	Ursus	Warszawa	1 600	83 800
2	Matisse I	Wrocław	397	21 500
3	Chopin	Szczecin	467	38 300
4	Falenty	Warszawa	160	23 500
5	Renaissance	Warszawa	224	15 800
6	Belchatowska 28	Poznań	50	3 200
7	Naturalis	Warszawa	345	20 600
8	Chilli	Poznań	176	12 300
9	Vivaldi	Szczecin	75	11 200
	Suma częściowa – pozostałe projekty w przygotowaniu		3 494	230 200
Łącznie na 31 grudnia 2018 r.			4 907	303 400
Projekty rozpoczęte w I kwartale 2019 r.				
	Miasto Moje III	Warszawa	(196)	(10,100)
	Panoramika V	Szczecin	(115)	(5,800)
Łącznie na dziś			4 596	287 500

* Zestawienie nie obejmuje gruntów w projekcie Nova Królikarnia objętych opcjami zakupu (21.500 m² PUM) i Wilanów Tulip w ramach JV

II.

WYNIKI FINANSOWE

ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2018 r.

WYNIKI FINANSOWE: PRZYCHODY I MARŻA BRUTTO

ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2018 r.

PRZEKAZANIA LOKALI / PRZYCHODY / MARŻA BRUTTO

Projekt	Lokalizacja	1Q 2018		2Q 2018		3Q 2018		4Q 2018		Przychody		Marża / zysk brutto	
		Lokale	mln zł	Lokale	mln zł	Lokale	mln zł	Lokale	mln zł	Lokale	mln zł	%	mln zł
Nova Królikarnia 1a-1e	Warszawa	-	-	24	18.9	29	29.0	21	21.1	74	69.0	12.9%	8.9
Miasto Moje I	Warszawa	-	-	60	16.9	123	34.6	10	5.0	193	56.5	23.8%	13.5
Espresso II, III & IV	Warszawa	59	23.5	78	32.8	8	3.6	1	0.6	146	60.5	21.7%	13.1
Moko	Warszawa	10	9.3	7	6.5	5	4.6	6	5.2	28	25.6	29.4%	7.5
Młody Grunwald I - III	Poznań	43	14.6	15	6.2	8	4.4	8	4.2	74	29.4	-0.4%	(0.1)
Panoramika II & III	Szczecin	100	21.5	19	4.7	6	2.1	4	1.2	129	29.5	0.1%	0.0
Vitalia I	Wrocław	17	5.6	4	1.7	3	1.7	1	0.6	25	9.7	21.3%	2.1
Chilli IV	Poznań	11	2.7	2	0.4	3	0.8	1	0.3	17	4.2	7.1%	0.3
Inne ^(*)		3	2.9	1	1.9	3	2.3	2	2.7	9	9.8	-	3.3
Odpisy		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.9)
Łącznie bez JV		243	80.2	210	90.0	188	83.1	54	40.8	695	294.1	15.5%	45.7
City Link I ^(**)	Warszawa	61	23.2	3	1.8	2	1.0	3	2.9	69	28.9	30.1%	8.7
Łącznie z JV		304	103.4	213	91.8	190	84.1	57	43.7	764	323.0	16.8%	54.4

- Liczba lokali przekazanych klientom w 2018 r. wyniosła 695 (764 łącznie z lokalami przekazanymi w projekcie City Link I).
- W 2018 r. Spółka ukończyła budowę projektów: 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, Młody Grunwald III oraz City Link I.
- Średnia cena mieszkań przekazanych klientom w 2018 r. wyniosła 418 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 projekcie Nova Królikarnia, w którym ceny za m² są wyższe.
- Saldo odpisów w kwocie 2,9 mln zł obejmuje rozpoznanie nowych odpisów w kwocie 4,4 mln zł oraz korektę wcześniej utworzonych odpisów w kwocie 1,5 mln zł.

* Pozycja Inne obejmuje głównie przychody z usług zarządczych świadczonych na rzecz spółek JV oraz przychody z najmu, a także przychody ze sprzedaży 9 lokali, miejsc parkingowych i komórek lokatorskich w projektach zakończonych w ubiegłych latach.

** Dane prezentujące 100% wyników JV.

WYNIKI FINANSOWE

(MLN ZŁ) ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2018 r.

(mln zł)	2018	2017	zmiana	zmiana %	4Q 2018	4Q 2017	zmiana	zmiana %
Przychody z projektów mieszkaniowych	291.8	224.4	67.4	30%	40.3	48.5	(8.2)	-17%
Przychody ze sprzedaży usług i gruntów	2.3	7.3	(5.0)	-68%	0.5	1.0	(0.5)	-50%
Przychody łącznie	294.1	231.7	62.4	27%	40.8	49.5	(8.7)	-18%
Koszty sprzedaży	(248.4)	(193.7)	(54.7)	28%	(37.2)	(40.8)	3.6	-9%
Zysk brutto na sprzedaży	45.7	38.0	7.7	20%	3.6	8.7	(5.1)	-59%
Koszty sprzedaży i marketingu	(5.1)	(5.7)	0.6	-11%	(1.3)	(2.0)	0.7	-35%
Koszty ogólnego zarządu	(17.7)	(19.3)	1.6	-8%	(3.4)	(5.0)	1.6	-32%
Udział w zysku / (stracie) z joint venture	2.8	11.3	(8.5)	-75%	0.2	11.7	(11.5)	-98%
Pozostałe przychody / (koszty) operacyjne netto	(2.4)	(3.6)	1.2	-33%	(0.8)	(0.4)	(0.4)	100%
Zysk / (strata) z działalności operacyjnej	23.3	20.7	2.6	13%	(1.7)	13.0	(14.7)	-
Koszty finansowe netto	(4.7)	(6.9)	2.2	-32%	(0.9)	(1.6)	0.7	-44%
Zysk / (strata) przed opodatkowaniem	18.6	13.8	4.8	35%	(2.6)	11.4	(14.0)	-
Podatek dochodowy	(3.6)	(2.6)	(1.0)	n.a	0.3	(2.1)	2.4	-
Zysk / (strata) netto	15.0	11.2	3.8	34%	(2.3)	9.3	(11.6)	-
Zysk / (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	13.5	9.5	4.0	42%	(2.3)	9.3	(11.6)	-
Marża brutto	15.5%	16.4%	-0.9%	-	8.8%	17.6%	-	-
Rentowność netto	5.1%	4.8%	0.3%	-	-5.6%	18.8%	-	-

RACHUNEK WYNIKÓW

- Przychody z realizowanych projektów mieszkaniowych wzrosły r/r o 67,4 mln zł (30%) z 224,4 mln zł w 2017 r. do 291,8 mln zł w 2018 r., co wynika głównie ze wzrostu całkowitej powierzchni lokali przekazanych klientom.
- Pozostałe koszty operacyjne netto zmalały o 1,2 mln zł (33%) z 3,6 mln zł w 2017 r. do 2,4 mln zł w 2018 r. w wyniku spadku kosztów utrzymania niesprzedanych lokali, co jest związane głównie ze zmniejszeniem wartości gotowych produktów z 215,6 mln zł na dzień 1 stycznia 2017 r. oraz 138,5 mln zł na dzień 1 stycznia 2018 r. do 77,4 mln zł na dzień 31 grudnia 2018 r., a także ze wzrostu przychodów z najmu.
- Koszty finansowe netto zmalały r/r o 2,2 mln zł głównie z uwagi na zmianę klasyfikacji projektu Ursus z pozycji Zaliczki na zakup ziemi na Zapasy.

BILANS

(MLN ZŁ) DANE NA KONIEC OKRESU

WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA NETTO
na dzień 31 grudnia 2018 r.

DŁUG NETTO / KAPITAŁ WŁASNY: 41,5%

DŁUG NETTO / KAPITAŁ WŁASNY: 39%
(wyliczany zgodnie z warunkami emisji obligacji)

DANE BILANSOWE (MLN ZŁ)

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Kapitał własny	343.5	337.9	359.6
Zadłużenie bankowe	37.7	13.9	1.9
Zadłużenie z tytułu obligacji	205.6	197.3	222.6
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	100.8	64.9	69.1
Zapasy i bank ziemi	643.2	512.1	574.1
Aktywa razem	805.1	705.8	743.4
Dług netto	142.5	146.3	157.0
Dług netto / Kapitał własny	41.5%	43.3%	43.7%
Dług netto / Aktywa razem	17.7%	20.7%	21.1%
Aktywa netto na akcję (PLN)	2.09	2.06	2.19

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	2018	2017
	(tys. zł)	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	82 185	27 411
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(66 382)	16 279
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	20 165	(47 886)

- Dodatnie przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej wyniosły 82,2 mln zł i obejmowały głównie zaliczki od klientów na zakup lokali mieszkalnych w kwocie 279,8 mln zł pomniejszone o bezpośrednie wydatki związane z pracami budowlanymi w kwocie 145,6 mln zł, zapłacone odsetki w kwocie 12,2 mln zł oraz koszty ogólnego zarządu w kwocie 25 mln zł.
- Ujemne przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły 66,4 mln zł i związane były głównie z zakupem projektu Nova Królikarnia w kwocie 68,1 mln zł.
- Dodatnie przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 20,2 mln zł i obejmowały głównie wpływy netto z tytułu emisji obligacji w kwocie 7,2 mln zł oraz kredytów bankowych w kwocie 22,8 mln zł, pomniejszone o wypłaconą dywidendę w kwocie 9,8 mln zł.

ZAPASY

DANE NA 31 GRUDNIA 2018

	mln zł
Gotowe lokale	77,4
Projekty w realizacji	281,6
Bank ziemi*	284,2
Razem	643,2

* Z uwzględnieniem wszystkich skapitalizowanych kosztów, tj. ceny zakupu, kosztów transakcyjnych, kosztów związanych z przygotowaniem inwestycji, projektowaniem, kosztami finansowymi itp. Obejmuje grunty przeznaczone pod budowę w kwocie 46,3 mln zł prezentowane jako aktywa trwałe.

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

PROJEKTY UKOŃCZONE

116 lokali (w tym 35 sprzedanych, ale jeszcze nie przekazanych)

PROJEKTY W REALIZACJI

W budowie i/lub w sprzedaży:

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

ATRAKCYJNY BANK ZIEMI (4 907 LOKALI, 303,400 M² PUM)

Wg miast:

Warszawa	3 486 lokali	201 300 PUM*
Poznań	226 lokali	15 500 PUM
Wrocław	478 lokali	28 300 PUM
Szczecin	717 lokali	58 300 PUM

Wg wartości księgowej na 1m² PUM:

Poniżej 1 000 zł	231 500 PUM (74%)*
Pomiędzy 1 000 a 2 000 zł	68 700 PUM (24%)
Powyżej 2 000 zł	3 200 PUM (2%)

* Nie obejmuje gruntów w projekcie Nova Królikarnia objętych opcjami zakupu (21.500 m² PUM) i Wilanów Tulip w ramach JV

STRUKTURA ZADŁUŻENIA

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2018 r.

	mln zł
Obligacje	205,5
Kredyty bankowe	37,7
Łącznie	243,2

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
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% (stałe)	Kwartalnie	18/08/2016	18/08/2020
Q	RON 0720	15,000,000	WIBOR 6M + 3,50%	Półrocznie	29/07/2016	29/07/2020
R*	RON 0521	50,000,000	WIBOR 6M + 2,85%	Półrocznie	24/05/2017	24/05/2021
S	(nie notowane)	20,000,000	WIBOR 6M + 3,40%	Półrocznie	19/06/2017	19/06/2021
T	RON 0522	50,000,000	WIBOR 6M + 3,50%	Półrocznie	07/05/2018	09/05/2022
Łącznie		205,000,000				

Transza R jest zabezpieczona hipotecznie.

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

Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 31 grudnia 2018 r. wynosiły 205,5 mln zł (wobec 197,3 mln zł na koniec grudnia 2017 r.), na co składa się wartość nominalna wyemitowanych obligacji w wysokości 205 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 (1,4 mln zł).

STRUKTURA ZADŁUŻENIA

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2018 r.

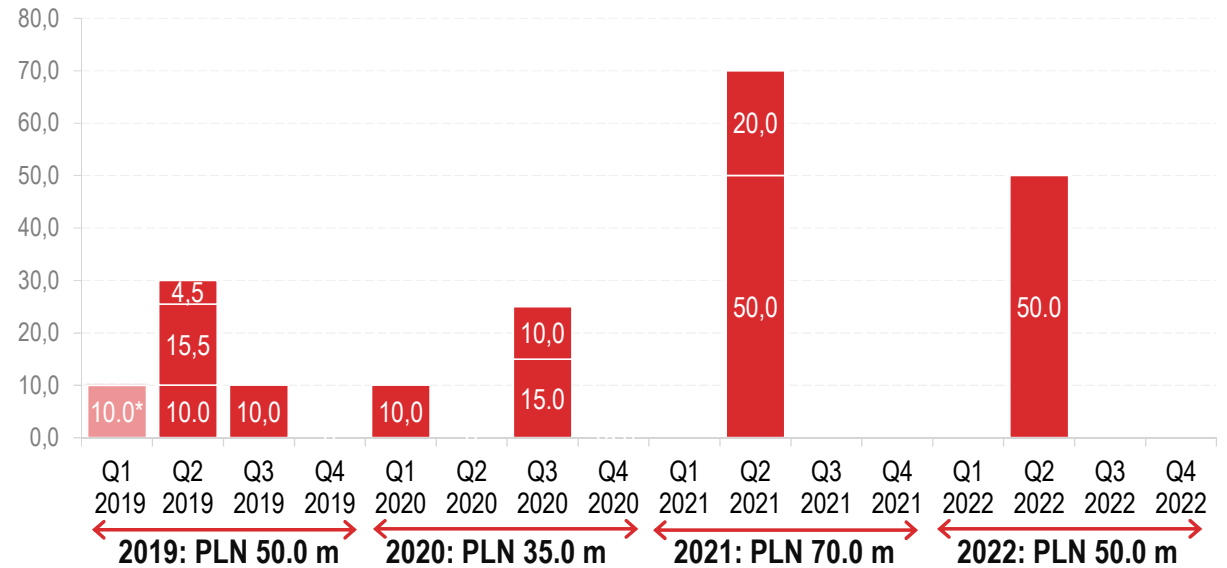
	mln zł
Obligacje	205,5
Kredyty bankowe	37,7
Łącznie	243,2

ZADŁUŻENIE BANKOWE

Terminy zapadalności kredytów dopasowane do cyklu budowlanego projektów.

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

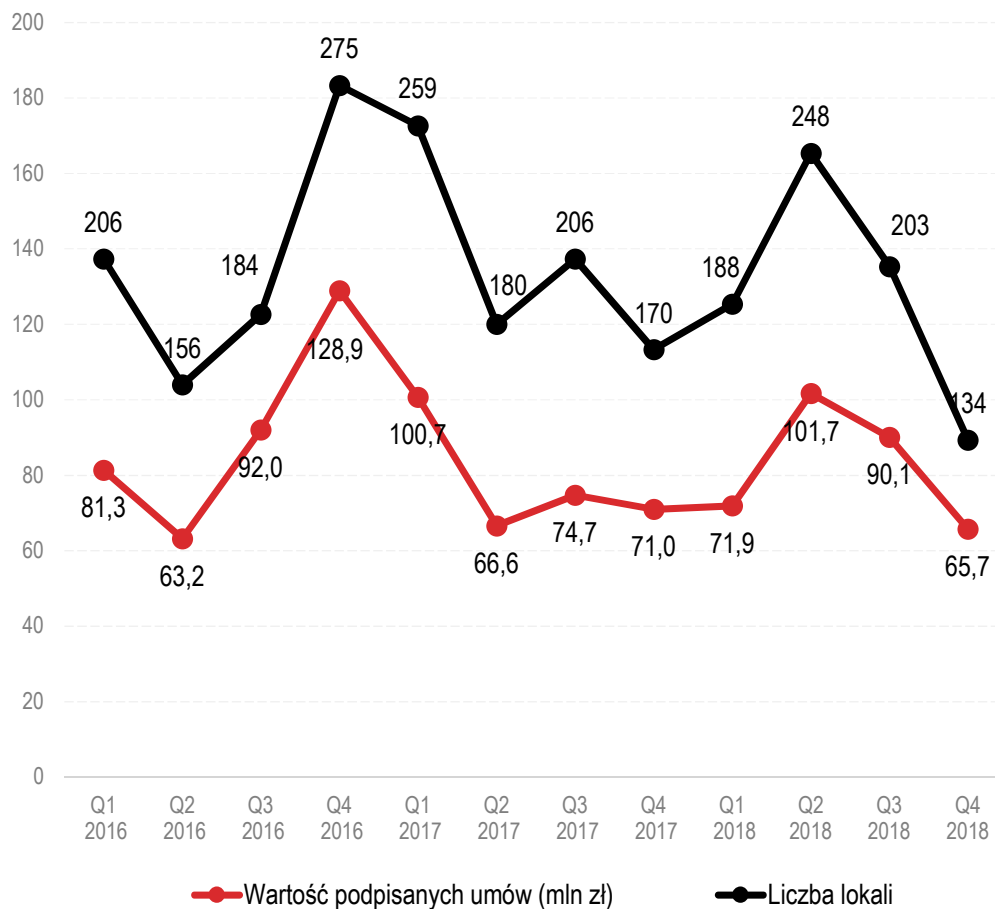
ZAPADALNOŚĆ OBLIGACJI (MLN ZŁ / KWARTALNIE)



Obligacje o wartości 10,0 mln zł zostały wykupione w styczniu 2019 r.

W styczniu 2019 r. Spółka wyemitowała obligacje serii U o łącznej wartości nominalnej 32,3 mln zł z terminem wykupu w styczniu 2023 r. oraz oprocentowaniem równym stawce WIBOR 6M +3,5%. Obligacje te podlegają obowiązkowej amortyzacji i są zabezpieczone hipotecznie na części projektów Spółki.

773 LOKALE SPRZEDANE W 2018 r.



- W 2018 r. łącznie sprzedano 773 lokale, co było wynikiem zbliżonym do osiągniętego w 2017 r. (815 lokali). Pod względem wartości zawartych umów sprzedaży zanotowano wzrost o 5% z 313 mln zł do 329 mln zł.
- 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 2018 r. wyniosła 426 tys. zł i była wyższa od średniej ceny mieszkań sprzedanych w 2017 r. (384 tys. zł).

LICZBA LOKALI SPRZEDANYCH W 2018 r. (ŁĄCZNIE 773)

Zakończone projekty

Miasto Moje I	44
Panoramika II & III	30
Młody Grunwald I-III	29
Moko	25
Nova Królikarnia 1a - 1e	13
Vitalia I	9
Chilli IV	8
City Link I	5
Espresso II-IV	2
Inne (starsze) projekty	4

Łącznie

169

Projekty w budowie

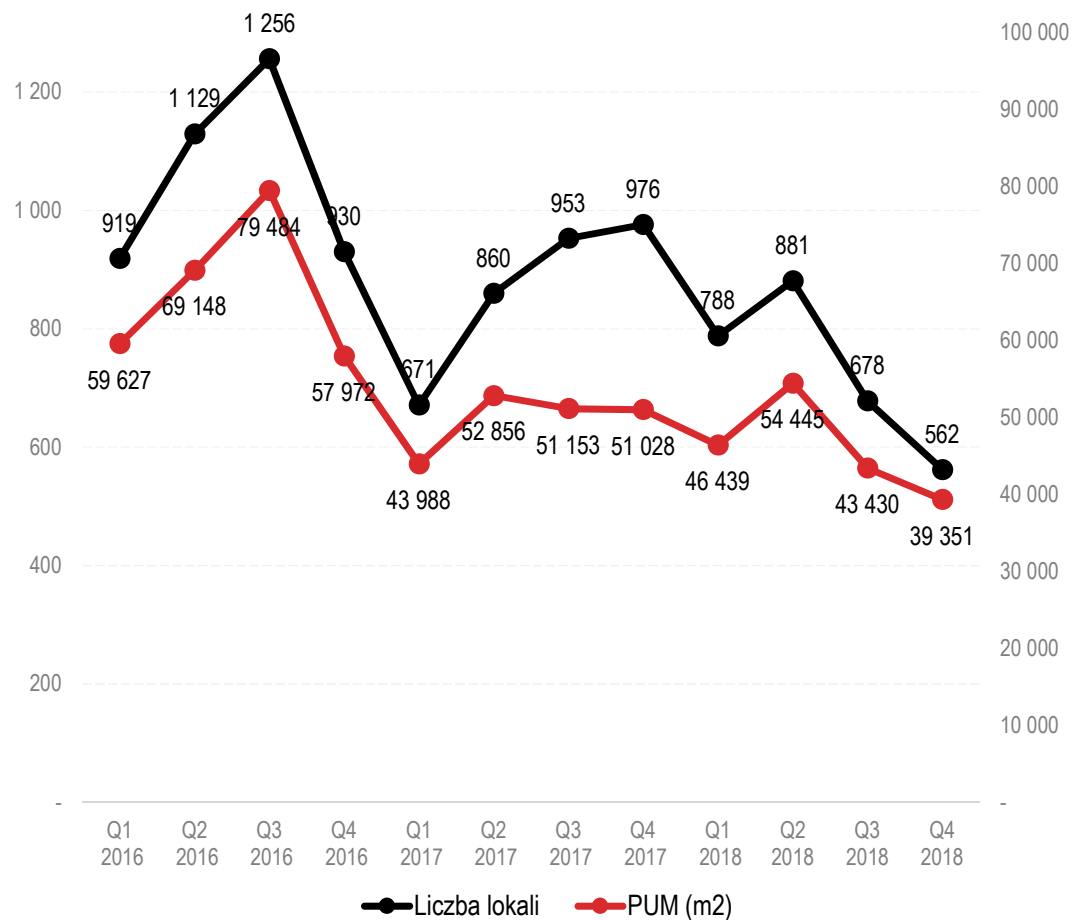
City Link III	195
Miasto Moje II	115
Grunwald ²	71
Vitalia II	62
Miasto Marina	61
Panoramika IV	55
City Link II	11
Nova Królikarnia 2a	23
Nova Królikarnia 2b	11

Łącznie

604

LICZBA LOKALI W OFERCIE (NA KONIEC OKRESU)

31 GRUDNIA 2018 r.



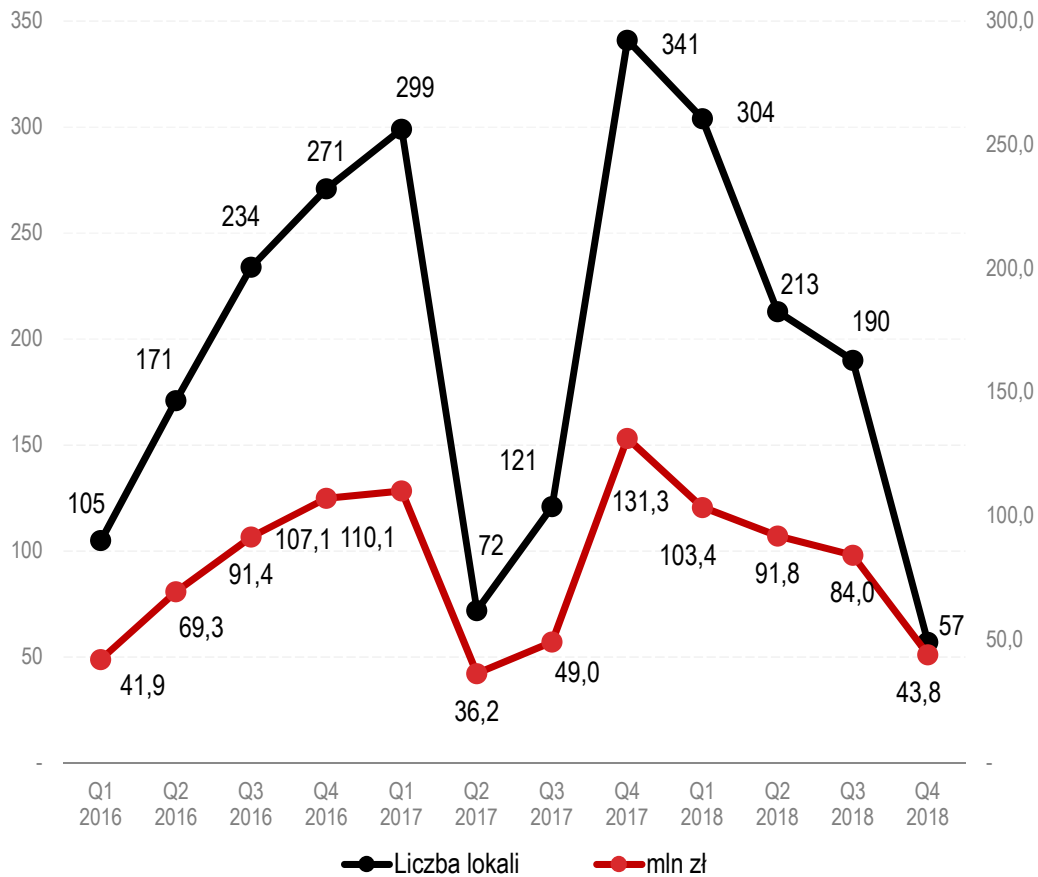
- Spółka systematycznie wprowadza do sprzedaży kolejne projekty, utrzymując ofertę na poziomie od 700 do 1200 lokali. Uwzględniając projekt Nova Królikarnia nabyty 10 kwietnia 2018 r. oraz Grunwald², który wszedł do oferty w kwietniu 2018 r., a także bardzo dobre wyniki sprzedażowe w drugiej połowie ubiegłego roku, oferta Spółki na koniec grudnia 2018 r. obejmowała 562 lokale.
- Spółka rozpoczęła budowę 468 lokali w I kwartale 2019 r.

LOKALE W OFERCIE NA 31.12.2018 (ŁĄCZNIE 562)

Zakończone projekty		Projekty w budowie	
Chilli IV	21	Grunwald ²	197
Młody Grunwald I - III	16	City Link III	82
Moko	3	Miasto Marina	75
Nova Królikarnia 1a - 1e	12	Panoramika IV	54
Miasto Moje I	7	Miasto Moje II	25
Panoramika III	1	Vitalia II	15
Espresso II	4	Nova Królikarnia 2a	7
Vitalia I	2	Nova Królikarnia 2b	7
City Link I	1	Nova Królikarnia 2c	18
Inne (starsze) projekty	15		
Łącznie	82	Łącznie	480

KWARTALNE PRZEKAZANIA / ROZPOZNANE PRZYCHODY

31 GRUDNIA 2018 r.



- W 2018 r. większość przychodów Spółki pochodziła z projektów: Espresso IV, Miasto Moje I oraz Nova Królikarnia 1a-1e, ukończonych w pierwszej połowie ubiegłego 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 69 mln zł przychodów Spółki rozpoznanych w 2018 r.
- W wyniku przekazania klientom 695 lokali (w projektach objętych pełną konsolidacją) rozpoznano skonsolidowane przychody w wysokości 294,1 mln zł. Całkowite przychody w ujęciu ekonomicznym wyniosły 323 mln zł (łącznie 764 przekazanych lokali).

LOKALE SPRZEDANE, ALE JESZCZE NIE PRZEKAZANE (967 LOKALI O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 412,7 MLN ZŁ)

Ukończone projekty	Lokale	mln zł	Projekty w budowie	Lokale	mln zł
Nova Królikarnia 1a - 1e	14	18,2	City Link III	286	131,6
Miasto moje I	5	2,9	City Link II	189	84,8
Młody Grunwald I - III	1	0,7	Miasto Moje II	123	38,2
City Link I	3	2,3	Vitalia II	68	22,2
Moko	6	6,4	Grunwald2	71	20,5
Panoramika II & III	1	0,4	Miasto Marina	76	23,6
Chilli IV	2	0,6	Panoramika IV	57	13,1
Espresso II, III & IV	1	0,6	Nova Królikarnia 2a	38	27,3
Vitalia I	1	0,8	Nova Królikarnia 2b	21	16,7
Inne (starsze) projekty	4	1,8			
Łącznie	38	34,7	Łącznie	929	378,0

III.

**PODSUMOWANIE OSIĄGNIĘĆ
SPÓŁKI W 2018 ROKU
ORAZ PERSPEKTYWY NA 2019 ROK**

OSIĄGNIĘCIA SPÓŁKI W ROKU ZAKOŃCZONYM 31 GRUDNIA 2018

- Sprzedaż 773 lokali w porównaniu z 815 lokalami w 2017 r.
- Przekazanie klientom 695 lokali i rozpoznanie 294,1 mln zł skonsolidowanych przychodów; całkowite przychody w ujęciu ekonomicznym (uwzględniając JV) wyniosły 323 mln zł (przekazanie łącznie 764 lokali) w porównaniu z odpowiednio 584 lokalami (231,7 mln zł) oraz 833 lokalami (326,7 mln zł) w 2017 r.
- Całkowity zysk netto w wysokości 15,1 mln zł, w tym 13,5 mln zł zysku przypadającego akcjonariuszom spółki dominującej
- Niskie zadłużenie netto na poziomie 41,5% kapitałów własnych (39% 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
- Nabycie udziałów mniejszościowych (18%) w projekcie Espresso za łączną cenę 3,8 mln zł (wartość księgową: 5,7 mln zł)
- 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
- Saldo odpisów w kwocie 2,9 mln zł
- Rozpoczęcie realizacji projektów o łącznej liczbie 314 lokali i powierzchni 20 500 m², w tym: Grunwald2 (268 lokali), Nova Królikarnia 2b (28 lokali) i Nova Królikarnia 2c (18 lokali)
- Aktualizacja polityki dywidendowej: 50% skonsolidowanego zysku netto, ale nie mniej niż 9,9 mln zł
- Wypłata 9,9 mln zł dywidendy (0,06 zł dywidendy na akcję) – 4 października 2018 r.
- Sfinalizowanie przeniesienia siedziby rejestrowej Spółki z Holandii do Polski – 31 października 2018 r.

773 lokale
Sprzedaż***764 lokale**
Przekazania****15,1 mln zł**
Zysk netto***

* Z uwzględnieniem 16 lokali sprzedanych w City Link I i II (udział Spółki: 50%)

** Z uwzględnieniem 69 lokali przekazanych w City Link I (udział Spółki: 50%)

*** Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej wyniósł 13,5 mln zł

OSTATNIE WYDARZENIA (PO 31 GRUDNIA 2018 r.)

- Emisja obligacji serii U o wartości nominalnej 32,3 mln zł z terminem wykupu w styczniu 2023 i oprocentowaniu WIBOR 6M + 3,5%. Obligacje podlegają obowiązkowej amortyzacji i są zabezpieczone hipotecznie na części projektów spółki.
- Zawarcie umowy kredytowej na finansowanie projektu Grunwald² o łącznej wartości 57,7 mln zł.
- Zawarcie finalnej umowy zakupu projektu Wilanów Tulip (w ramach joint venture, w którym udział Spółki wynosi 50%).
- Rozpoczęcie budowy projektu Miasto Moje III (196 lokali o łącznej powierzchni 10.100 m²), budowy i sprzedaży projektu Panoramika V (115 lokali o łącznej powierzchni 5.800 m²) oraz budowy osiedla Wilanów Tulip (157 mieszkań o łącznej powierzchni 8.700 m² w ramach joint venture, w którym udział Spółki wynosi 50%).
- Ukończenie budowy projektu Miasto Moje II (148 lokali o łącznej powierzchni 8.100 m²).
- Sprzedaż gruntu we Wrocławiu (Matisse II). Cena sprzedaży została ustalona na 6,5 mln zł (+ VAT) i została zapłacona przez kupującego.
- Podjęcie uchwały w sprawie skupu akcji własnych (o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 1,53% kapitału zakładowego Spółki, tj. nie więcej niż 2,5 mln akcji).



PLANY SPÓŁKI NA 2019 ROK:

Sprzedaż na poziomie zbliżonym do 2018 r., czyli około 800 lokali w 2019 r.

Przekazanie klientom około 800 lokali

Przygotowanie oraz rozpoczęcie sprzedaży i budowy ponad 1000 lokali

Ukończenie budowy łącznie ponad 1100 lokali

Dalsze umacnianie marki Ronson

PROJEKTY, KTÓRYCH ROZPOCZĘCIE PLANOWANE JEST W 2019 r.

NOWE PROJEKTY

- Ursus Centralny – I etap, 138 lokali
- Matisse I, 121 lokali
- Chopin I, 54 lokale
- Wilanów Tulip (udział Spółki 50%), 157 lokali – budowa rozpoczęta w 1Q 2019



KOLEJNE ETAPY REALIZOWANYCH PROJEKTÓW



- Panoramika V, 115 lokali – budowa rozpoczęta w 1Q 2019
- Miasto Moje III, 196 lokali – budowa rozpoczęta w 1Q 2019
- Miasto Moje IV, 176 lokali
- Vitalia III, 81 lokali

**ŁĄCZNIE:
8 NOWYCH PROJEKTÓW / ETAPÓW
OBEJMUJĄCYCH 1038 LOKALI**

UKOŃCZONE PROJEKTY, KTÓRE MOGĄ MIEĆ WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE W 2019 r.

Na koniec grudnia 2018 r. Ronson miał 116 wybudowanych lokali, które nie zostały jeszcze przekazane klientom, z czego 35 to lokale już sprzedane, a 81 pozostawało w ofercie sprzedaży.

Łączna wartość już zakontraktowanych lokali wynosiła 32,4 mln zł. Oczekuje się, że większość z tych lokali zostanie przekazanych klientom do końca 2019 r.

Nazwa projektu	Podpisane umowy sprzedaży		Liczba lokali na sprzedaż	Łączna liczba lokali	Marża brutto (%)
	(mln zł)	Liczba lokali			
Miasto Moje I	2,9	5	7	12	23,8%
Espresso II, III & IV	0,6	1	4	5	21,7%
Młody Grunwald I - III	0,7	1	16	17	-0,4%
Nova Królikarnia 1a - 1e	18,2	14	12	26	12,9%
Moko	6,4	6	3	9	29,4%
Vitalia I	0,8	1	2	3	21,3%
Panoramika II & III	0,4	1	1	2	0,1%
Chilli IV	0,6	2	21	23	0,0%
Inne (starsze) projekty	1,8	4	15	19	N.A.
Łącznie z wyłączeniem JV	32,4	35	81	116	
City Link I	2,3	3	1	4	30,1%
Łącznie z uwzględnieniem JV	34,7	38	82	120	

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

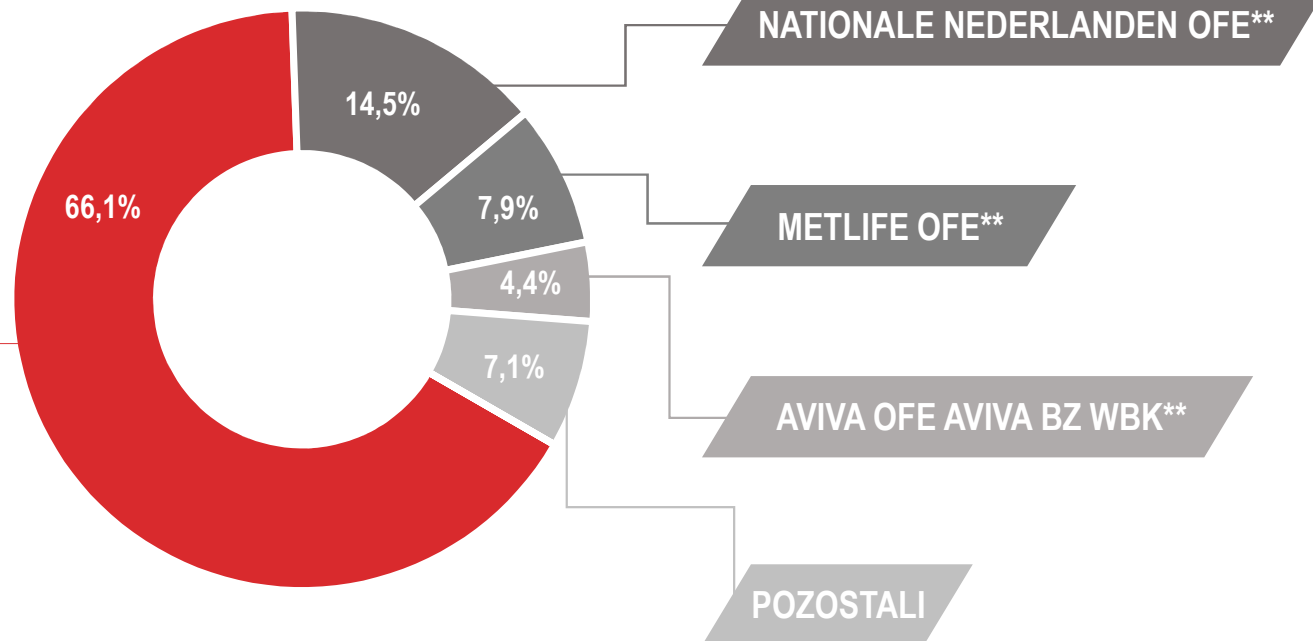
Nazwa projektu	Termin rozpoczęcia	Termin zakończenia	Liczba sprzedanych lokali	Liczba lokali na sprzedaż	Łączna liczba lokali
Miasto Moje II	2017 Q3	Ukończony	123	25	148
City Link II	2016 Q2	2019 Q1	189	-	189
Vitalia II	2017 Q4	2019 Q2	68	15	83
Nova Królikarnia 2a	2017 Q3	2019 Q1	38	7	45
Nova Królikarnia 2b	2018 Q1	2019 Q2	21	7	28
Miasto Marina	2017 Q3	2019 Q2	76	75	151
City Link III	2017 Q2	2019 Q4	286	82	368
Panoramika IV	2017 Q4	2019 Q4	57	54	111
Razem 2019			858	265	1123
Grunwald2	2018 Q2	2020 Q2	71	197	268
Nova Królikarnia 2c	2018 Q4	2020 Q2	-	18	18
Razem 2020			71	215	286
Łącznie na dzień 31.12.2018			929	480	1409
Miasto Moje III	2019 Q1	2020 Q4	-	196	196
Panoramika V	2019 Q1	2020 Q3	-	115	115
Wilanow Tulip (udział Spółki: 50%)	2019 Q1	2020 Q4	-	157	157
Rozpoczęte w 1Q 2019			-	468	468
RAZEM			929	948	1877

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 publicznie dostępnych informacji

DZIĘKUJEMY