

WYNIKI FINANSOWE ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2019 r.

14 MAJA 2019 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 twierdzenia dotyczące przeszłości 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

8 projektów
zakończonych
w sprzedaży

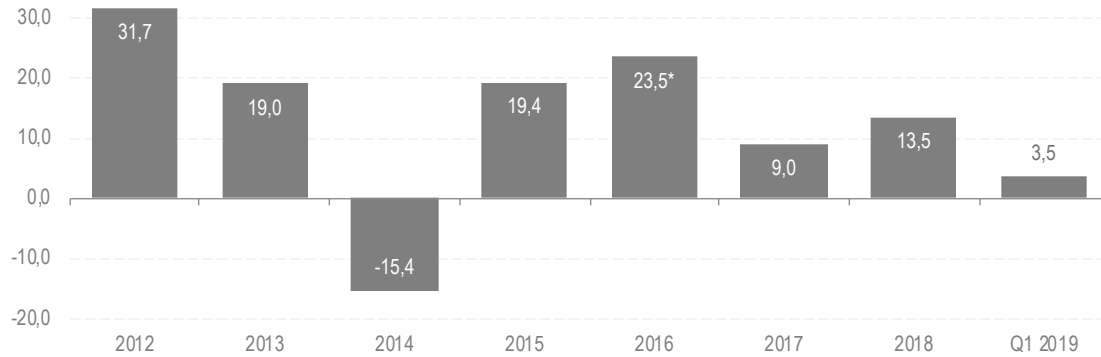
(na koniec marca 2019 r. oferta
Spółki obejmowała 849 lokali)

12 kolejnych inwestycji
w przygotowaniu
obejmujących niemal
4 600 lokali
+ projekt Nova
Królikarnia (etapy
objęte opcjami zakupu)

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

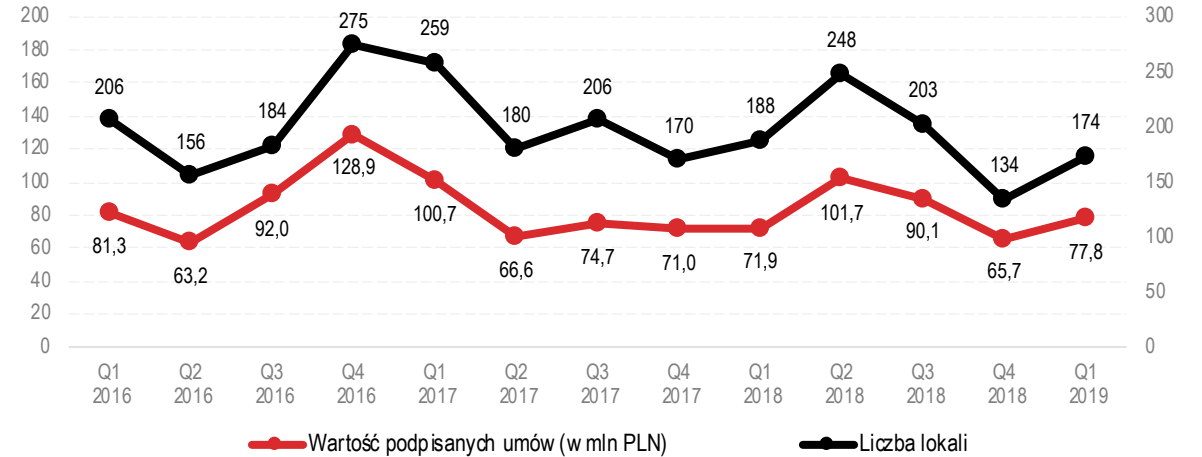


WYNIK NETTO (MLN PLN)



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

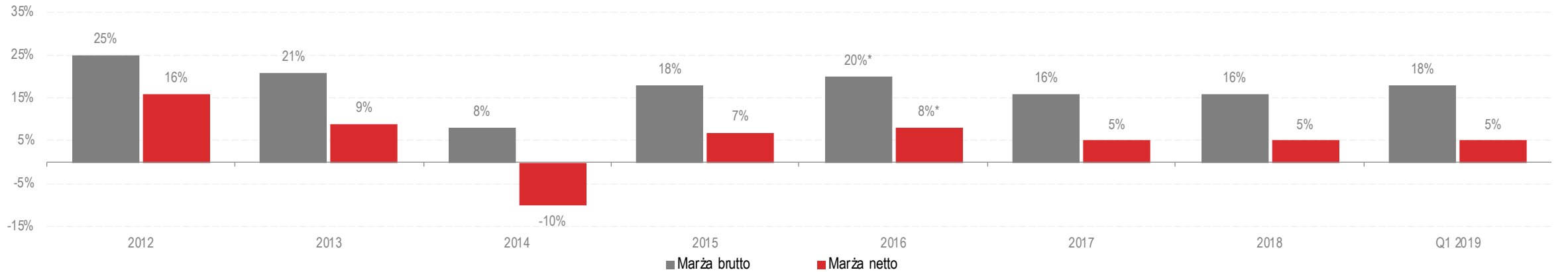
174 LOKALE SPRZEDANE W I KWARTALE 2019 r.



—•— Wartość podpisanych umów (w mln PLN)

—•— Liczba lokali

MARŻE (%)



* Z wyłączeniem sprzedaży projektu Nova Królikarnia

1488 LOKALI O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI BLISKO 81 600 M², W TYM 760 LOKALI W WARSZAWIE**TULIP WILANÓW**

- Rozpoczęcie: 1Q 2019
- Planowane zakończenie: 4Q 2020
- 150 mieszkań, PUM: 9600 m²
- Lokalizacja: Warszawa, Wilanów
- 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 III**

- Rozpoczęcie: 1Q 2019
- Planowane zakończenie: 4Q 2020
- 196 mieszkań, PUM: 10 200 m²
- Lokalizacja: Warszawa, Białołęka

**NOVA KRÓLIKARNIA
(2 ETAPY)**

- Etap 2b z 28 lokalami i PUM 2 300 m²; planowane zakończenie: 2Q 2019
- Etap 2c z 18 domami i PUM 3 600 m²; planowane zakończenie: 3Q 2020
- Lokalizacja: Warszawa, Mokotów

1488 LOKALI O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI BLISKO 81 600 M², W TYM 728 WE WROCŁAWIU, SZCZECINIE I POZNANIU



VITALIA II

- Rozpoczęcie: 4Q 2017
- Zakończenie: kwiecień 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 I V

- Rozpoczęcie: 4Q 2017 i 1Q 2019
- Planowane zakończenie: 4Q 2019 i 3Q 2020
- IV etap: 111 mieszkań, PUM 5 800 m²
- V etap: 115 mieszkań, PUM 6 000 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 MARCA 2019 r. OFERTA SPÓŁKI OBEJMOWAŁA 81 GOTOWYCH LOKALI O POWIERZCHNI 7200 M² W 8 PROJEKTACH



MIASTO MOJE I & II

- 15 lokali w ofercie na dzień 31 marca
- Łącznie 336 mieszkań i 17 lokali komercyjnych
- Lokalizacja: Warszawa , ul. Marywilska



MOKO

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



MŁODY GRUNWALD I - III

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



NOVA KRÓLIKARNIA 1A-1E, 2A

- 12 lokali w ofercie na dzień 31 marca
- Łącznie 143 mieszkań i 8 lokali komercyjnych
- Lokalizacja: Warszawa, Mokotów



CHILLI CITY IV

- 19 lokali w ofercie na dzień 31 marca
- Łącznie 45 lokali mieszkalnych
- Lokalizacja: Poznań, Tulce

Ponadto, oferta Ronsona obejmowała 17 gotowych lokali w ramach inwestycji: Verdis (8), Sakura (3), Espresso (1), Vitalia I (1), Kamienica Jeżyce I (1), Impresio I (1), Panoramika (1) i City Link (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: 1 działka



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	3 290	191 200
Poznań	226	15 500
Wrocław	478	28 300
Szczecin	602	52 500
Suma	4 596	287 500

* 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)
Panoramika – etapy w przygotowaniu	Szczecin	60	3 000
Vitalia – etapy w przygotowaniu	Wrocław	81	6 800
Miasto Moje – etapy w przygotowaniu	Warszawa	961	47 500
Suma częściowa – kolejne etapy projektów w realizacji		1 102	57 300
Ursus	Warszawa	1 600	83 800
Matisse I	Wrocław	397	21 500
Chopin	Szczecin	467	38 300
Falenty	Warszawa	160	23 500
Renaissance	Warszawa	224	15 800
Bełchatowska 28	Poznań	50	3 200
Naturalis	Warszawa	345	20 600
Vivaldi	Szczecin	75	11 200
Suma częściowa – pozostałe projekty w przygotowaniu		3 494	230 200
Łącznie (stan na 31 marca 2019 r.)*		4 596	287 500

* Zestawienie nie obejmuje gruntu w projekcie Nova Królikarnia (9 200 m² PUM) nabytego w ramach pierwszej opcji zakupu zrealizowanej w kwietniu 2019 r. oraz 12 300 m² PUM gruntów w ramach pozostałych dwóch opcji zakupu.

II.

WYNIKI FINANSOWE

ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2019 r.

PRZEKAZANIA LOKALI / PRZYCHODY / MARŻA BRUTTO

Projekt	Lokalizacja	Przychody		Marża brutto / zysk brutto	
		lokale	mln zł	%	mln zł
Miasto Moje I i II	Warszawa	105	33.8	22.2%	7.5
Nova Królikarnia 1a - 1e	Warszawa	10	13.9	14.5%	2.0
Nova Królikarnia 2a	Warszawa	4	3.1	10.4%	0.3
Espresso	Warszawa	3	1.2	15.5%	0.2
Moko	Warszawa	2	2.0	26.2%	0.5
Młody Grunwald	Poznań	2	1.4	-0.3%	-
Panoramika II & III	Szczecin	2	0.9	0.2%	-
Vitalia I	Wrocław	1	0.8	21.6%	0.2
Chilli IV	Poznań	2	0.6	0.9%	-
Inne *		1	1.8	n.a.	0.9
Łącznie bez JV		132	59.5	19.6%	11.6
Sprzedaż gruntu			6.5	n.a.	0.2
Łącznie / Średnia		132	66.0	17.9%	11.8
City Link I & II **	Warszawa	13	5.3	25.5%	1.3
Łącznie z JV		145	71.3	18.5%	13.2

- Liczba lokali przekazanych klientom w pierwszym kwartale 2019 r. wyniosła 132 (145 łącznie z lokalami przekazanymi w projekcie City Link I)
- W pierwszych trzech miesiącach 2019 r. Spółka ukończyła budowę projektów: Miasto Moje II, Nova Królikarnia 2a oraz City Link II . Większość przychodów rozpoznanych w tym okresie pochodziła z tych inwestycji; projekt Miasto Moje z marżą brutto na poziomie 22% odpowiadał za 57% przychodów.
- Średnia cena mieszkań przekazanych klientom w pierwszych trzech miesiącach 2019 r. wyniosła 442 tys. zł (bez VAT) w porównaniu z 418 tys. zł (bez VAT) w 2018 r. Wzrost wynikał przede wszystkim z oddania do użytku lokali w projektach Nova Królikarnia i City Link, w których ceny za m² są wyższe, a także z wzrostu średnich jednostkowych cen sprzedaży.
- Sprzedaż gruntu odnosi się do sprzedaży nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Buforowej za kwotę 6,5 mln zł.

* Pozycja Inne obejmuje głównie przychody z usług zarządczych świadczonych na rzecz spółek joint venture (JV) oraz przychody z najmu, a także przychody ze sprzedaży 1 lokalu, miejsc parkingowych i komórek lokatorskich w projektach zakończonych w ubiegłych latach.

** Dane prezentujące 100% wyników JV

	Q1 2019	Q1 2018	zmiana	zmiana %
Przychody z realizowanych projektów	59.5	80.2	(20.7)	-26%
Przychody ze sprzedaży usług i gruntów	6.5	-	6.5	n.a
Przychody łącznie	66.0	80.2	(14.2)	-18%
Koszty sprzedaży projektów mieszkaniowych	(47.9)	(69.6)	21.7	-31%
Koszty sprzedaży gruntu	(6.3)	-	(6.3)	n.a
Zysk brutto na sprzedaży	11.8	10.6	1.2	11%
Koszty sprzedaży i marketingu	(1.2)	(1.1)	(0.1)	9%
Koszty ogólnego zarządu	(4.5)	(4.6)	0.1	-2%
Udział w zysku / (stracie) w ramach joint venture	0.2	2.7	(2.5)	-93%
Pozostałe przychody / koszty operacyjne netto	(0.6)	(0.6)	-	0%
Zysk / (strata) z działalności operacyjnej	5.7	7.0	(1.3)	-19%
Wynik operacji finansowych netto	(1.2)	(1.5)	0.3	-20%
Zysk / (strata) przed opodatkowaniem	4.5	5.5	(1.0)	-18%
Podatek dochodowy	(1.0)	(1.1)	0.1	n.a
Zysk / (strata) netto	3.5	4.4	(0.9)	-20%
Zysk / (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	3.5	3.9	(0.4)	-10%
Marża brutto z projektów mieszkaniowych	19.6%	13.2%	n.a.	n.a.
Marża brutto	17.9%	13.2%	n.a.	n.a.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

- Przychody z realizowanych projektów mieszkaniowych zmalały r/r o 20,7 mln zł (tj. o 26%) z 80,2 mln zł w I kwartale 2018 r. do 59,5 mln zł w I kwartale 2019 r., co wynika głównie z mniejszej całkowitej powierzchni lokali przekazanych klientom.
- Przychody ze sprzedaży gruntów dotyczą sprzedaży nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Buforowej za kwotę 6,5 mln zł.
- Koszty sprzedaży lokali mieszkalnych zmalały o 21,7 mln zł (tj. o 31%) z 69,6 mln zł w I kwartale 2018 r. do 47,9 mln zł w I kwartale 2019 r., co wynika przede wszystkim z mniejszej całkowitej powierzchni lokali przekazanych klientom.
- Marża brutto na sprzedaży lokali mieszkalnych w I kwartale 2019 r. wyniosła 19,6%, w porównaniu do 13,2% w okresie pierwszych trzech miesięcy 2018 r.

WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA NETTO

na dzień 31 marca 2019 r.

DŁUG NETTO / KAPITAŁ WŁASNY: 33,5%
DŁUG NETTO / KAPITAŁ WŁASNY: 31,2%
 (wyliczany zgodnie z warunkami emisji obligacji)

DANE BILANSOWE (MLN ZŁ)

	31.03.2019	31.12.2018	31.12.2017
Kapitał własny	346.9	343.5	337.9
Zadłużenie bankowe	21.3	37.7	13.9
Zadłużenie z tytułu obligacji	228.9	205.6	197.3
Otrzymane zaliczki	168.3	152.5	102.2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	134.1	100.8	64.9
Zapasy i bank ziemi	670.3	643.2	512.1
Aktywa razem	865.7	805.1	705.8
Dług netto	116.1	142.5	146.3
Dług netto / Kapitał własny	33.5%	41.5%	43.3%
Dług netto / Aktywa razem	13.4%	17.7%	20.7%
Aktywa netto na akcję (PLN)	2.12	2.09	2.06

RACHUNEK PRZEPIŁWÓW PIENIĘŻNYCH

	I kwartał	
	2019	2018
	(tys. zł)	
Przepiływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	33 838	19 764
Przepiływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(3 907)	1 297
Przepiływy pieniężne netto z działalności finansowej	3 343	(9 190)

- Dodatnie przepiływy pieniężne netto z działalności operacyjnej wyniosły 33,8 mln zł i obejmowały głównie zaliczki od klientów na zakup lokali mieszkalnych w kwocie 74,6 mln zł, pomniejszone o bezpośrednie wydatki związane z pracami budowlanymi w kwocie 38 mln zł.
- Ujemne przepiływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły 3,9 mln zł: kwota 5,9 mln zł dotyczyła nabycia projektu Tulip Wilanów i została częściowo skompensowana wpływami z projektu City Link w wysokości 2,3 mln zł.
- Dodatnie przepiływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 3,3 mln zł i obejmowały głównie wpływy netto z tytułu emisji obligacji w kwocie 21,6 mln zł, pomniejszone o spłatę zobowiązań w kwocie 16,4 mln zł.

	mln zł
Gotowe lokale	96,8
Projekty w realizacji	274,0
Bank ziemi *	268,2
Prawo użytkowania wieczystego **	31,1
Razem	670,3

* 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 oraz Tulip Wilanów, które nie są objęte konsolidacją (udział Ronson Development w tych projektach wynosi 50%).

** Wdrożenie MSSF 16

PROJEKTY UKOŃCZONE

177 lokali (w tym 97 sprzedanych, ale jeszcze nie przekazanych)

PROJEKTY W REALIZACJI

W budowie i/lub w sprzedaży:

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

ATRAKCYJNY BANK ZIEMI (4 596 LOKALI, 287 500 M² PUM)

Wg miast:

Warszawa	3 290 lokali	191 200 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	221 400 PUM (77%)*
Pomiędzy	1 000 a 2 000 zł	62 900 PUM (22%)
Powyżej	2 000 zł	3 200 PUM (1%)

* Zestawienie nie obejmuje gruntu w projekcie Nova Królikarnia (9 200 m² PUM) nabytego w ramach pierwszej opcji zakupu zrealizowanej w kwietniu 2019 r. oraz 12 300 m² PUM gruntów w ramach pozostałych dwóch opcji zakupu.

	mln zł
Obligacje	228,9
Kredyty bankowe	21,3
Łącznie	250,2

KREDYTY BANKOWE

Terminy zapadalności kredytów dopasowane do cyklu budowlanego projektów.

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

OBLIGACJE

Seria	Nazwa na Catalystr	Wartość nominalna (zł)	Oprocentowanie nominalne	Częstotliwość wypłaty kuponu	Dzień emisji	Termin wykupu
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)	Quarterly	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
U*	RON 0123	32.317.000	WIBOR 6M + 3,50%	Półrocznie	31/01/2019	31/01/2023
Łącznie		227.317.000				

* Obligacje serii R są zabezpieczone hipotecznie. Obligacje serii U będą zabezpieczone hipotecznie.

** Obligacje serii J (15,5 mln zł) oraz serii O (10,0 mln zł) zostały wykupione w kwietniu 2019 r.

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

Zobowiązania z tytułu obligacji na 31 marca 2019 r. wynosiły 228,9 mln zł (wobec 205,5 mln zł na 31 grudnia 2018 r.), na co składa się wartość nominalna wyemitowanych obligacji w wysokości 227,3 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 (1,8 mln zł).

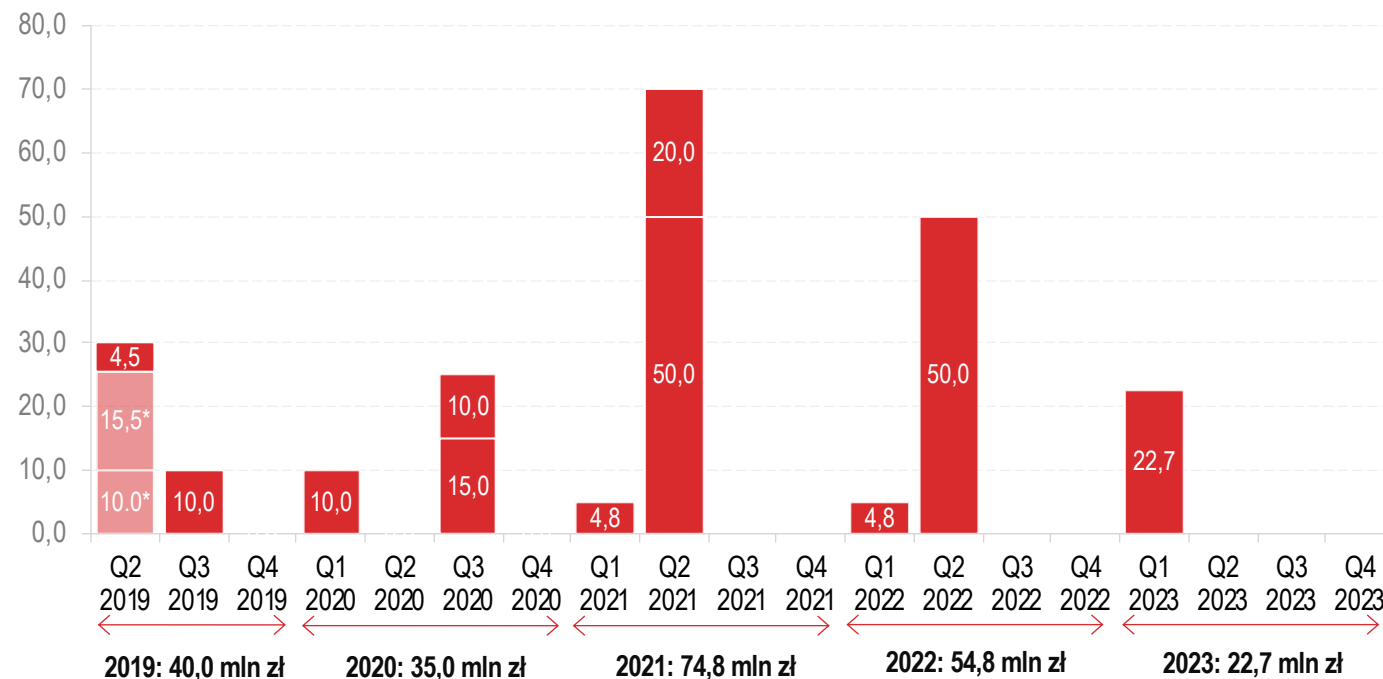
	mln zł
Obligacje	228,9
Kredyty bankowe	21,3
Łącznie	250,2

KREDYTY BANKOWE

Terminy zapadalności kredytów dopasowane do cyklu budowlanego projektów.

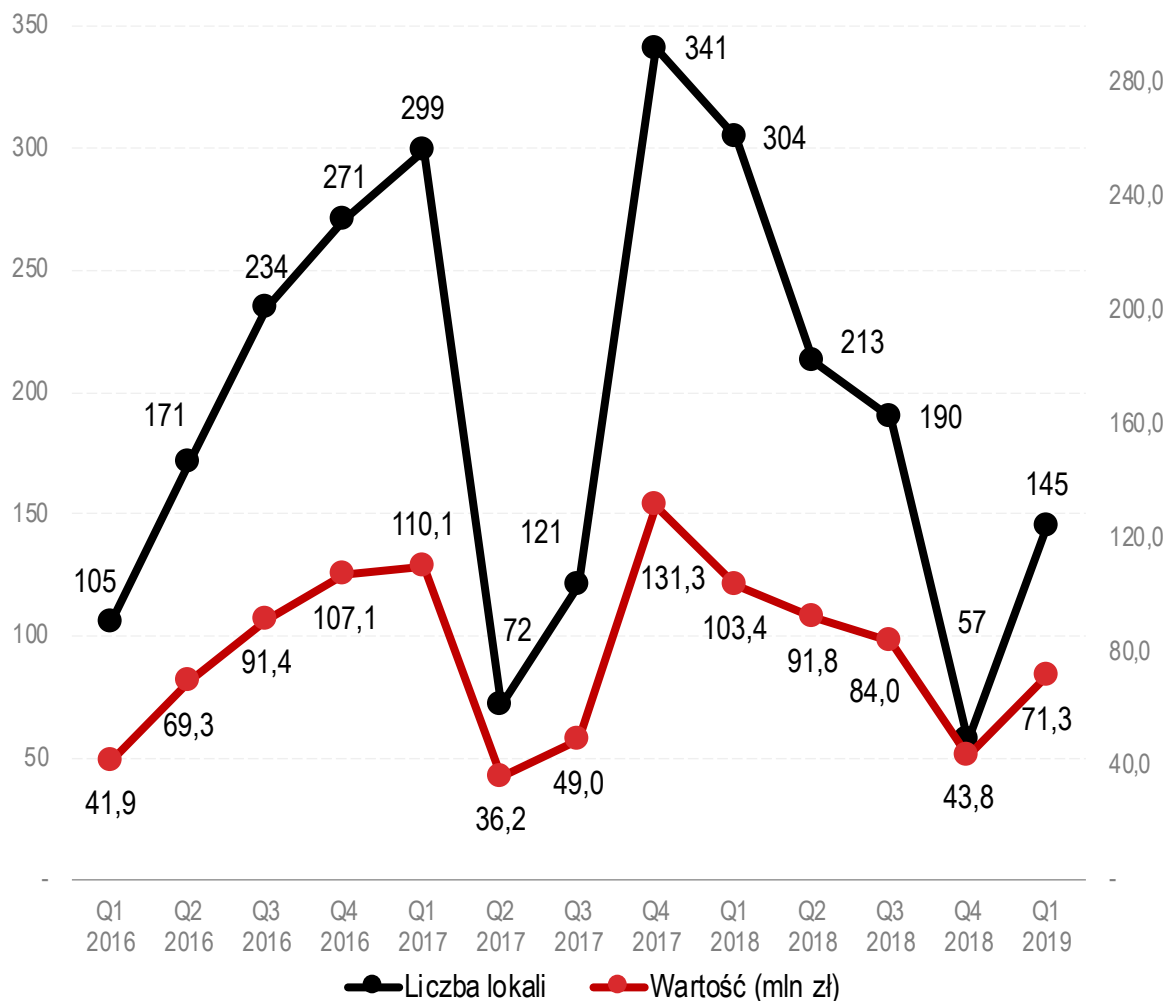
Koszty odsetkowe w odniesieniu do projektów w budowie są kapitalizowane w zapasach.

ZAPADALNOŚĆ OBLIGACJI (MLN ZŁ / KWARTALNIE)



* Obligacje serii J (15,5 mln zł) oraz serii O (10,0 mln zł) zostały wykupione w kwietniu 2019 r.

Zobowiązania z tytułu obligacji na 31 marca 2019 r. wynosiły 228,9 mln zł (wobec 205,5 mln zł na 31 grudnia 2018 r.), na co składa się wartość nominalna wyemitowanych obligacji w wysokości 227,3 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 (1,8 mln zł).

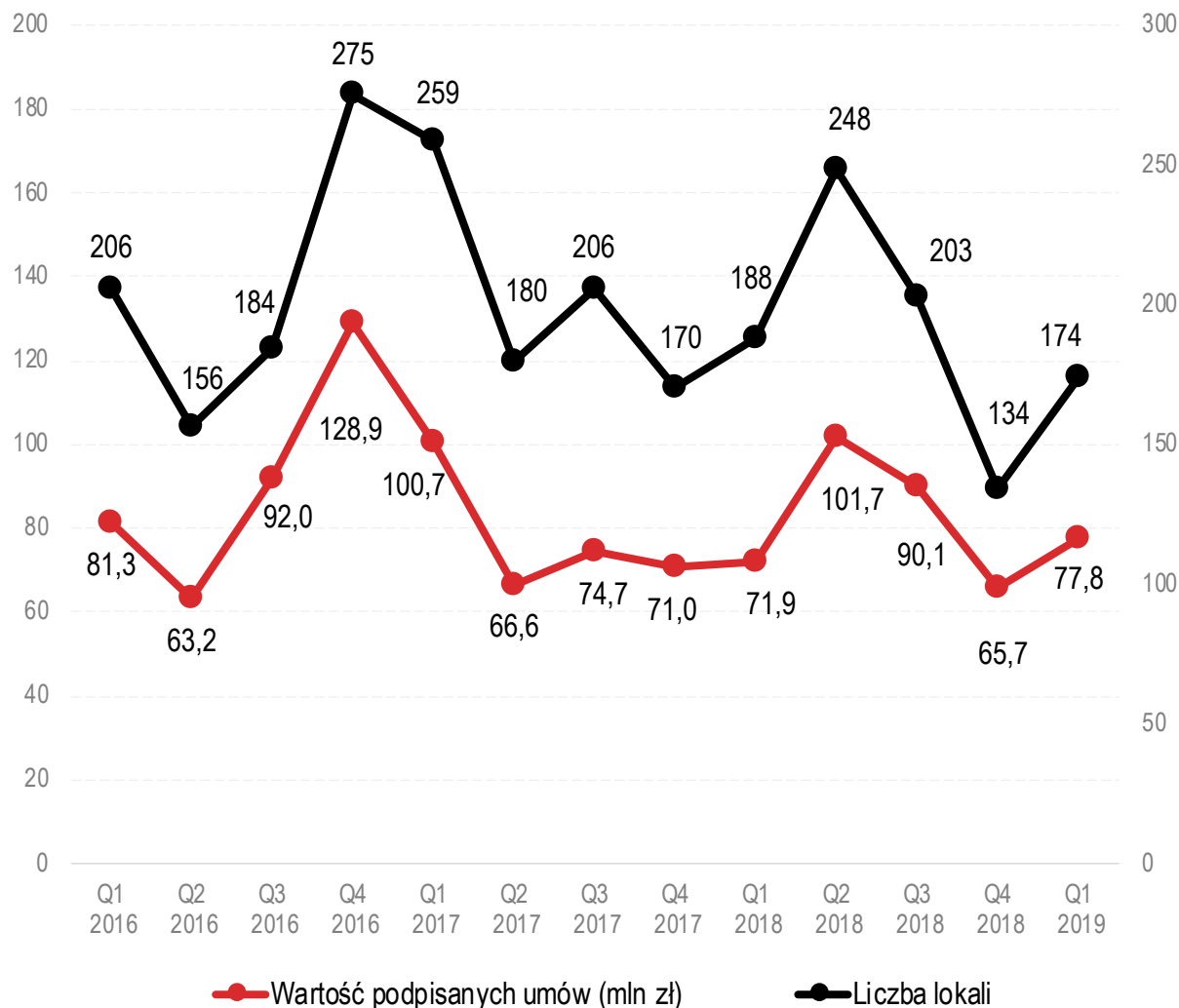


- W okresie pierwszych trzech miesięcy 2019 r. większość przychodów Spółki pochodziła z projektów: Miasto Moje I i II (drugi etap ukończono w lutym 2019 r.) oraz Nova Królikarnia 1a - 1e i 2a.
- W wyniku przekazania klientom 132 lokali (w projektach objętych pełną konsolidacją) rozpoznano przychody w wysokości 59,5 mln zł. Ponadto, 13 lokali o łącznej wartości 5,3 mln zł zostało przekazanych klientom w projekcie City Link I i II (joint venture, udział Spółki: 50%).

LOKALE SPZEDANE, ALE JESZCZE NIE PRZEKAZANE (996 LOKALI O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 427,2 MLN ZŁ)

Ukończone projekty	Lokale	mln zł	Projekty w budowie	Lokale	mln zł
City Link I & II	179	82.1	City Link III	316	150.9
Miasto Moje I & II	40	15.1	Grunwald2	112	32.5
Nova Królikarnia 2a	37	26.5	Marina Miasto	93	29.1
Nova Królikarnia 1a - 1e	8	9.2	Vitalia II	75	24.9
Espresso	1	0.5	Panoramika IV	74	17.8
Moko	4	4.5	Miasto Moje III	23	5.8
Vitalia I	1	0.4	Nova Królikarnia 2b	22	17.3
Chilli IV	2	0.5	Panoramika V	2	0.5
Młody Grunwald	-	0.1	Nova Królikarnia 2c	3	7.3
Inne (starsze) projects	4	2.3			
Łącznie	276	141.2	Łącznie	720	286.0

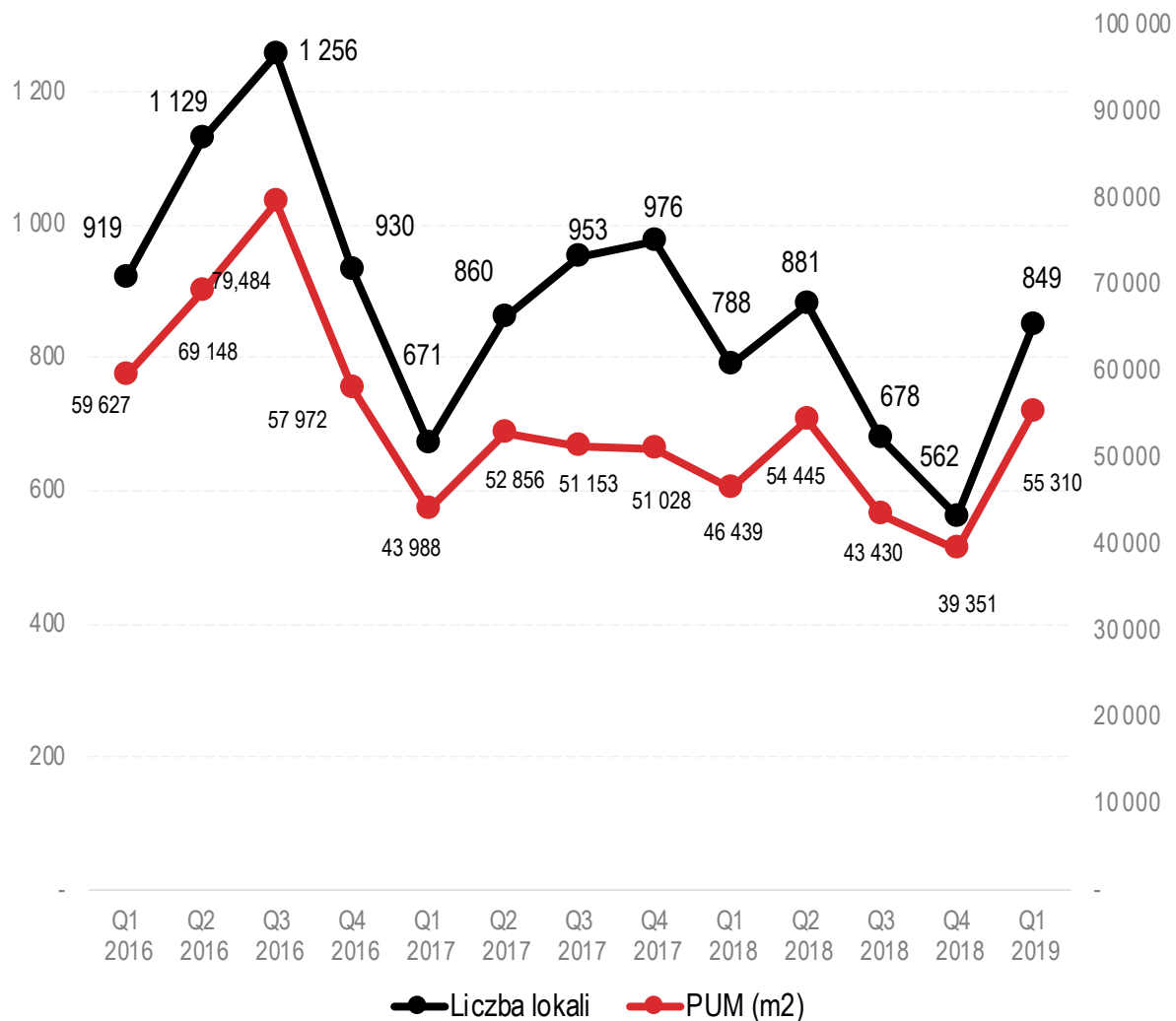
174 LOKALE SPRZEDANE W I KWARTALE 2019 r.



- W I kwartale 2019 r. sprzedano łącznie 174 lokale, co było wynikiem zbliżonym do osiągniętego w I kwartale 2018 r. (188 lokali), natomiast pod względem wartości podpisanych umów zanotowano wzrost o 8% r/r do 77,8 mln zł (wobec 71,9 mln zł).
- Najlepiej sprzedającymi się projektami były: City Link oraz Miasto Moje w Warszawie oraz Grunwald² w Poznaniu.
- Średnia cena mieszkań sprzedanych w I kwartale 2019 r. wyniosła 447 tys. zł i była wyższa od średniej ceny mieszkań sprzedanych w 2018 r. (426 tys. zł).

LOKALE SPRZEDANE W I KWARTALE 2019 (ŁĄCZNIE 174)

Ukończone projekty		Projekty w budowie	
Miasto Moje I & II	17	Grunwald2	41
Panoramika II & III	1	City Link III	30
Młody Grunwald	1	Miasto Moje III	23
Nova Królikarnia 1a - 1e	4	Miasto Marina	17
Vitalia I	1	Panoramika IV	17
Chilli IV	2	Vitalia II	7
Nova Królikarnia 2a	3	Panoramika V	2
Espresso	3	Nova Królikarnia 2b	1
Other (old) projects	1	Nova Królikarnia 2c	3
Łącznie	33	Łącznie	141



- Spółka systematycznie wprowadza do sprzedaży nowe projekty, dążąc do utrzymania oferty na poziomie od 700 do 1.200 lokali. W I kwartale 2019 r. Spółka rozpoczęła budowę 461 lokali (Miasto Moje III – 196 lokali o powierzchni 10.200 m2, Panoramika V – 115 lokali o powierzchni 6.000 m2, Tulip Wilanów [udział 50%] – 150 lokali o powierzchni 9.600 m2).
- W kwietniu 2019 r. rozpoczęto realizację projektu Vitalia III – 81 lokali o powierzchni 4.700 m2.
- Ponadto, Spółka rozpoczęła przedsprzedaż (zawieranie umów rezerwacyjnych) w projekcie Ursus Centralny I. Do 13 maja 2019 r. zawarto 42 umowy rezerwacyjne.

LOKALE W OFERCIE SPRZEDAŻY (ŁĄCZNIE 849)

Ukończone projekty		Projekty w budowie	
Chilli IV	19	Grunwald2	156
Młody Grunwald	15	Panoramika V	113
Moko	3	Marina Miasto	58
Nova Królikarnia 1a - 1e	8	Panoramika IV	37
Miasto Moje I & II	15	Miasto Moje III	173
Espresso	1	Vitalia II	8
Vitalia I	1	City link III	52
City Link I	1	Nova Królikarnia 2b	6
Nova Królikarnia 2a	4	Nova Królikarnia 2c	15
Inne (starsze) projekty	14	Wilanów Tulip	150
Łącznie	81	Łącznie	768

III.

**PODSUMOWANIE OSIĄGNIĘĆ SPÓŁKI
W I KWARTALE 2019 r.
ORAZ PERSPEKTYW NA CAŁY ROK**

DOKONANIA SPÓŁKI W OKRESIE TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 31 MARCA 2019 r.

- Sprzedaż 174 lokali (o wartości 77,8 mln zł) wobec 188 lokali (71,9 mln zł) w I kwartale 2018 r.
- Przekazanie klientom 132 lokali i rozpoznanie z tego tytułu 59,5 mln zł skonsolidowanych przychodów, całkowity rezultat w ujęciu ekonomicznym: 145 przekazanych lokali (64,8 mln zł) wobec odpowiednio 243 lokali (80,2 mln zł) i 304 lokali (103,4 mln zł) w analogicznym okresie 2018 r.
- Zysk netto przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej w wysokości 3,5 mln zł.
- Niskie zadłużenie netto na poziomie 33,5% kapitałów własnych (31,2% uwzględniając środki na rachunkach escrow).
- Nabycie projektu Tulip Wilanów (150 lokali o powierzchni 9.600 m²) za cenę 15 mln zł (w ramach JV – udział Spółki: 7,5 mln zł).
- Ukończenie budowy 382 lokali o łącznej powierzchni 20.100 m², w tym Miasto Moje II (148 lokali), City Link II (189 lokali) oraz Nova Królikarnia 2a (45 lokali).
- Rozpoczęcie budowy 461 lokali o łącznej powierzchni 25.800 m², w tym Miasto Moje III (196 lokali), Panoramika V (115 lokali) oraz Tulip Wilanów (150 lokali, w ramach JV).
- Emisja obligacji serii U o wartości 32,3 mln zł z terminem wykupu w styczniu 2023 r. i oprocentowaniu WIBOR 6M + 3.5%.
- Zawarcie umowy kredytowej na finansowanie projektu Grunwald2 o łącznej wartości 57,7 mln zł.
- Sprzedaż gruntu we Wrocławiu (Matisse II) za łączną cenę 6,5 mln zł.
- Przyjęcie i realizacja programu skupu akcji własnych, zakładającego nabycie do 2,5 mln akcji za kwotę do 2,0 mln zł. Do końca marca 2019 r. skupiono 79.342 akcji własnych, stanowiących 0.05% kapitału zakładowego Spółki.

OSTATNIE WYDARZENIA (PO 31 MARCA 2019 r.)

- Realizacja pierwszej opcji nabycia dot. projektu Nova Królikarnia – nabyto 4 podetapy obejmujące 84 lokali o łącznej powierzchni 9.200 m² – za cenę 33,9 mln zł (7 mln zł płatne w kwietniu 2019 r., 16,9 mln zł w październiku 2019 r. i 10 mln zł w październiku 2020 r.)
- Ukończenie projektu Vitalia II – 83 lokale o łącznej powierzchni 4.800 m².
- Rozpoczęcie realizacji projektu Vitalia III – 81 lokali o łącznej powierzchni 6.800 m².

174 lokale
Sprzedaż**145 lokali**
Przekazania***3,5 mln zł**
Zysk netto

* Z uwzględnieniem 13 lokali przekazanych w projekcie City Link I i II (udział Spółki: 50%)

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

NOWE PROJEKTY

- Ursus Centralny I, 138 lokali
- Matisse I, 121 lokali
- Chopin I, 54 lokale



KOLEJNE ETAPY REALIZOWANYCH PROJEKTÓW



- Miasto Moje IV, 176 lokali
- Vitalia III, 81 lokali – budowa rozpoczęta w kwietniu 2019 r.
- Nova Królikarnia 3a-3d, 84 lokale

**ŁĄCZNIE:
6 NOWYCH PROJEKTÓW / ETAPÓW
OBEJMUJĄCYCH 654 LOKALE**

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

- Na koniec marca 2019 r. Ronson miał 177 wybudowanych lokali, które nie zostały jeszcze przekazane klientom, z czego 97 to lokale już sprzedane, a 80 pozostawało w ofercie sprzedaży. Łączna wartość już zakontraktowanych lokali wynosiła 59,1 mln zł. Oczekuje się, że większość tych lokali zostanie przekazanych klientom do końca 2019 r.
- Ponadto, 180 ukończonych i jeszcze nie przekazanych lokali znajdowało się w projekcie City Link I & II, w którym udział Spółki wynosi 50% (JV). Łączna wartość już zakontraktowanych lokali w tym projekcie wynosiła 82,1 mln zł. Oczekuje się, że większość 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 - II	15.1	40	15	55	22.2%
Nova Królikarnia 1a - 1e	9.2	8	8	16	14.5%
Nova Królikarnia 2a	26.5	37	4	41	10.4%
Espresso	0.5	1	1	2	15.5%
Moko	4.5	4	3	7	26.2%
Młody Grunwald	0.1	0	15	15	-0.3%
Vitalia I	0.4	1	1	2	21.5%
Chilli IV	0.5	2	19	21	0.9%
Inne	2.3	4	14	18	n.a.
Łącznie z wyłączeniem JV	59.1	97	80	177	
City link I & II	82.1	179	1	180	25.5%
Łącznie z uwzględnieniem JV	142.0	276	81	357	

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

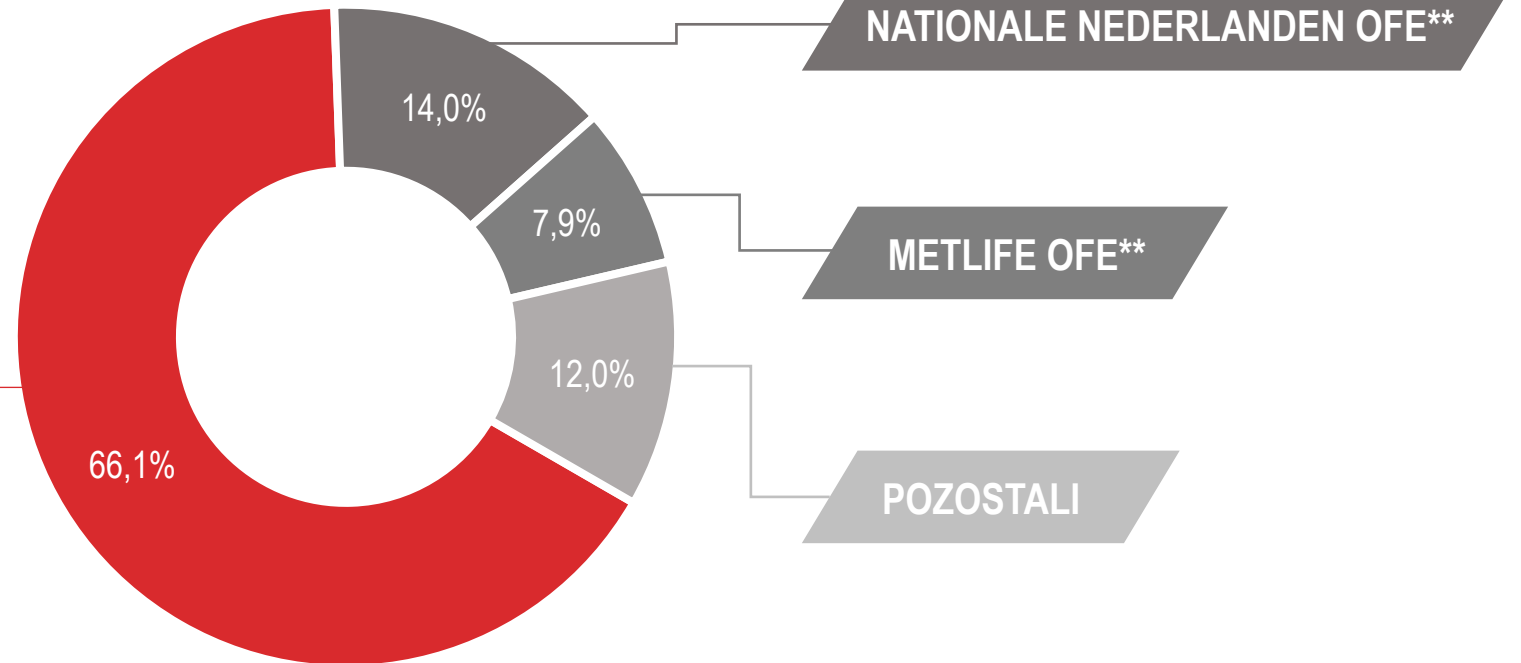
Nazwa projektu	Termin rozpoczęcia	Termin zakończenia	Liczba sprzedanych lokali	Liczba lokali na sprzedaż	Łączna liczba lokali
Vitalia II	2017 Q4	Ukończony	75	8	83
Nova Królikarnia 2b	2018 Q1	2019 Q2	22	6	28
Miasto Marina	2017 Q3	2019 Q2	93	58	151
City Link III	2017 Q2	2019 Q4	316	52	368
Panoramika IV	2017 Q4	2019 Q4	74	37	111
Razem 2019			580	161	741
Grunwald2	2018 Q2	2020 Q2	112	156	268
Nova Królikarnia 2c	2018 Q4	2020 Q3	3	15	18
Miasto Moje III	2019 Q1	2020 Q4	23	173	196
Panoramika V	2019 Q1	2020 Q3	2	113	115
Wilanow Tulip (under JV – 50%)	2019 Q1	2020 Q4	-	150	150
Razem 2020			140	607	747
RAZEM			720	768	1 488

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 publicznie dostępnych informacji

<i>(tys. PLN)</i>	1 stycznia 2019	Nowe nabycia	Zmiana amortyzacji	Korekta wartości godziwej	Ukończenie projektów	31 marca 2019
Prawo użytkowania aktywów związanych z zapasami	32 977	-	(115)	-	(1 592)	31 270
Prawo użytkowania aktywów związanych z nieruchomościami inwestycyjnymi	553	-	n.a	-	n.a	553

<i>(tys. PLN)</i>	1 stycznia 2019	Nowe nabycia	Koszty finansowe	Płatności	Ukończenie projektów	31 marca 2019
Zobowiązania leasingowe związane z zapasami	32 977	-	555	(1 695)	(1 516)	30 321
Zobowiązania leasingowe związane z nieruchomościami inwestycyjnymi	553	-	9	(37)	n.a	525

DZIĘKUJEMY