

# WYNIKI FINANSOWE ZA I PÓŁROCZE 2019 r.

13 SIERPNIA 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 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 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. (EEE) (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** ukończonych  
projektów  
w sprzedaży

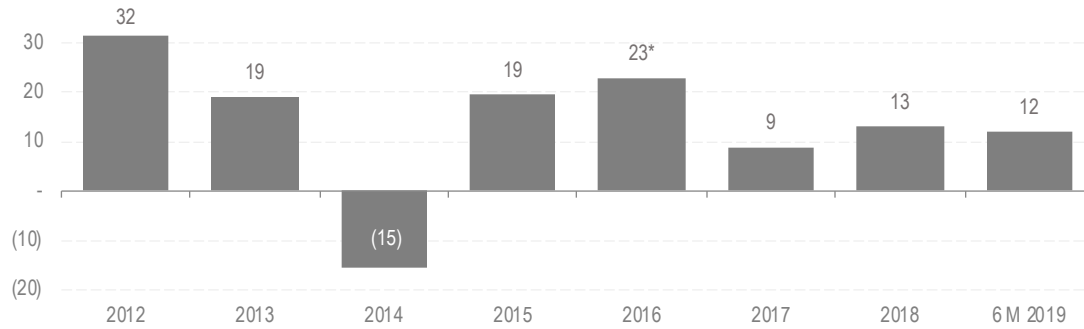
(na koniec czerwca 2019 r. oferta  
Spółki obejmowała 897 lokali)

**12** kolejnych inwestycji  
w przygotowaniu  
obejmujących niemal  
4 500 lokali  
+ projekt Nova  
Królikarnia (etapy  
objęte opcjami zakupu)

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

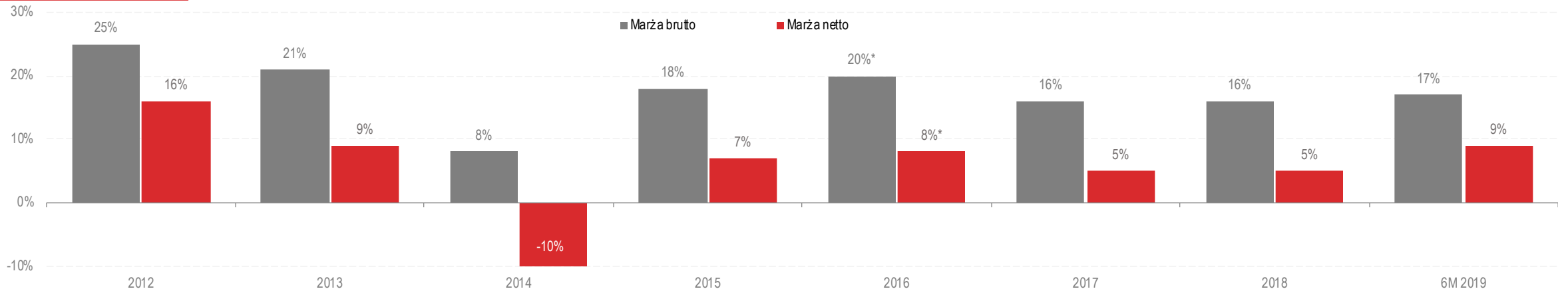


## WYNIK NETTO (MLN PLN)



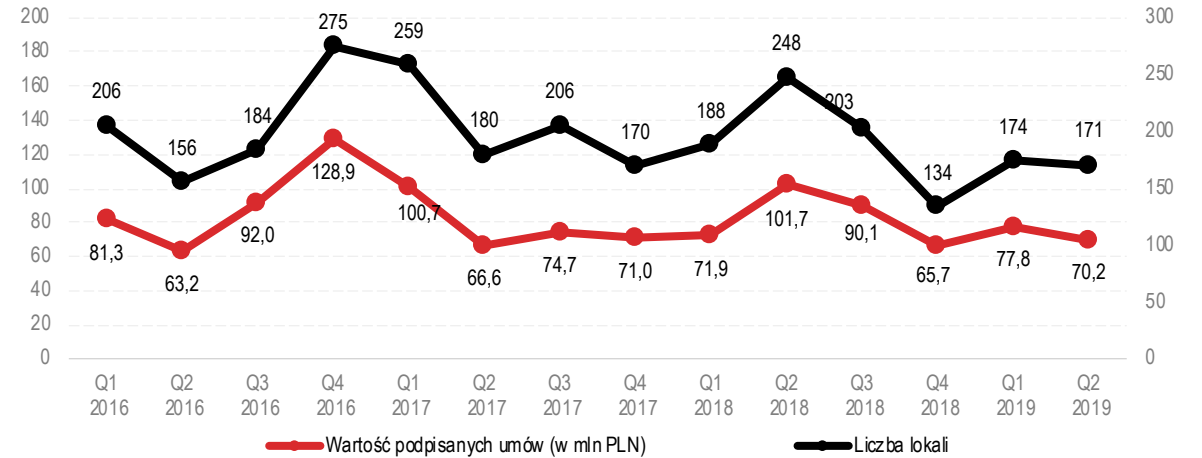
\* Z wyłączeniem zysku netto ze sprzedaży projektu Nova Królikarnia (41 mln zł)

## MARŻE (%)



\* Z wyłączeniem sprzedaży projektu Nova Królikarnia

## 345 LOKALI SPRZEDANYCH W I POŁOWIE 2019 r.\*



\* Ponadto, zawarto 70 umów rezerwacyjnych w projekcie Ursus Centralny I



**1445 LOKALI W BUDOWIE O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI BLISKO 82 800 M<sup>2</sup>, W TYM 870 LOKALI W WARSZAWIE****WILANÓW TULIP**

- Rozpoczęcie: 1Q 2019
- Planowane zakończenie: 4Q 2020
- 150 mieszkań; PUM: 9,600 m<sup>2</sup>
- Lokalizacja: Warszawa, Wilanów
- Udział Spółki w tym projekcie wynosi 50%

**CITY LINK III**

- Rozpoczęcie: 2Q 2017
- Planowane zakończenie: 4Q 2019
- 364 mieszkań i 4 lokale komercyjne; PUM: 18,700 m<sup>2</sup>
- Lokalizacja : Warszawa, Wola
- Udział Spółki w tym projekcie wynosi 100%

**MIASTO MOJE III**

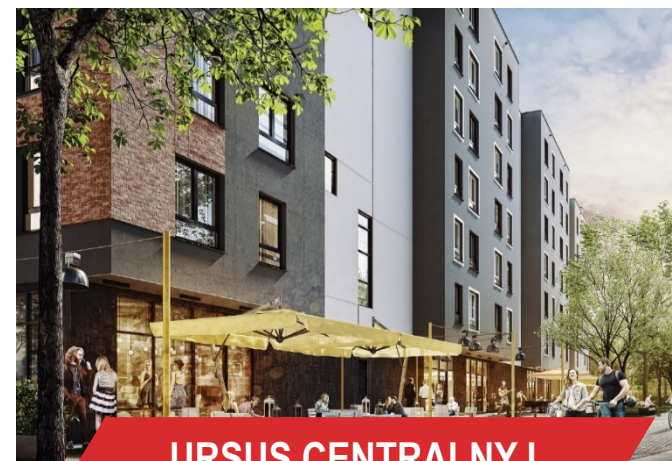
- Rozpoczęcie: 2Q 2019
- Planowane zakończenie: 4Q 2020
- 196 mieszkań; PUM: 10,200 m<sup>2</sup>
- Lokalizacja : Warszawa, Białoleka

1445 LOKALI W BUDOWIE O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI BLISKO 82 800 M<sup>2</sup>, W TYM 870 LOKALI W WARSZAWIE



**NOVA KRÓLIKARNIA 2C**

- Rozpoczęcie: 4Q 2018
- Planowane zakończenie: 3Q 2020
- 18 domów; PUM: 3,600 m<sup>2</sup>
- Lokalizacja: Warszawa, Mokotów



**URSUS CENTRALNY I**

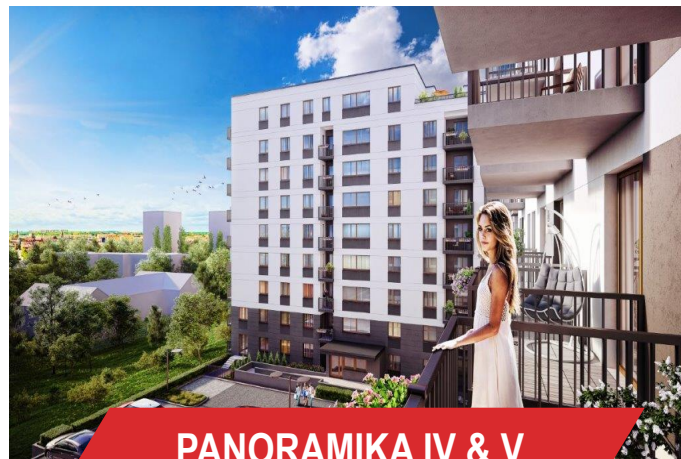
- Rozpoczęcie: 2Q 2019
- Planowane zakończenie: 1Q 2021
- 129 mieszkań i 9 lokali komercyjnych; PUM: 7,600 m<sup>2</sup>
- Lokalizacja: Warszawa, Ursus



1445 LOKALI W BUDOWIE O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI BLISKO 82 800 M<sup>2</sup>, W TYM 575 WE WROCŁAWIU, SZCZECINIE I POZNANIU

**VITALIA III**

- Rozpoczęcie: 2Q 2019
- Planowane zakończenie: 4Q 2020
- 81 mieszkań; PUM: 6,800 m<sup>2</sup>
- Lokalizacja: Krzyki, Wrocław

**PANORAMIKA IV & V**

- Rozpoczęcie: 4Q 2017 and Q1 2019
- Planowane zakończenie: 4Q 2019 i 3Q 2020
- 111 mieszkań; PUM: 5,800 m<sup>2</sup>
- 115 mieszkań; PUM: 6,000 m<sup>2</sup>
- Lokalizacja: Szczecin, ul. Duńska

**GRUNWALD<sup>2</sup>**

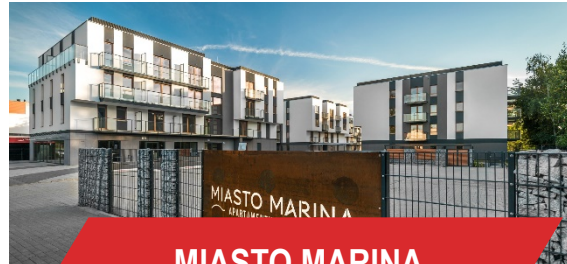
- Rozpoczęcie: 2Q 2018
- Planowane zakończenie: 2Q 2020
- 267 mieszkań i 1 lokal komercyjny;
- PUM: 14,500 m<sup>2</sup>
- Lokalizacja: Poznań, ul. Świerzawska

NA KONIEC CZERWCA 2019 r. OFERTA SPÓŁKI OBEJMOWAŁA 105 GOTOWYCH LOKALI O POWIERZCHNI 7800 M<sup>2</sup> W RAMACH 9 PROJEKTÓW



**MIASTO MOJE I & II**

- 10 lokali w ofercie na dzień 30 czerwca
- Łącznie 336 mieszkań i 17 lokali komercyjnych
- Lokalizacja: Warszawa, ul. Marywilska



**MIASTO MARINA**

- 46 lokali w ofercie na dzień 30 czerwca
- Łącznie 151 mieszkań
- Lokalizacja: Na Grobli, Wrocław



**NOVA KRÓLIKARNIA  
1A-1E, 2A & 2B**

- 11 lokali w ofercie na dzień 30 czerwca
- Łącznie 171 mieszkań i 8 lokali komercyjnych
- Lokalizacja: Warszawa, Mokotów



**MŁODY GRUNWALD**

- 13 lokali w ofercie na dzień 30 czerwca
- Łącznie 372 mieszkania i 21 lokali komercyjnych
- Lokalizacja: Poznań, Grunwald



**CHILLI CITY IV**

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



**MOKO**

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

Ponadto, oferta Ronson obejmowała 20 gotowych lokali w ramach inwestycji: Verdis (8), Sakura (3), Espresso (2), Vitalia I-II (2), Kamienica Jeżyce I (1), Impresio (1), Panoramika I (1) i City Link (2).

**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: 1
  - bank ziemi: 1 działka



**SIEDZIBA SPÓŁKI W POLSCE**

- Zakończone projekty: 25
- Inwestycje:
  - w realizacji: 5
  - bank ziemi: 3 działki

**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	3 236	192 800
Poznań	226	15 500
Wrocław	397	21 500
Szczecin	602	52 500
<b>Suma</b>	<b>4 461</b>	<b>282 300</b>

\* 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 <sup>2</sup> )
1	Panoramika – etapy w przygotowaniu	Szczecin	60	3000
2	Miasto Moje – etapy w przygotowaniu	Warszawa	961	47 500
3	Ursus Centralny – etapy w przygotowaniu	Warszawa	1 462	76 200
4	Nova Królikarnia 3a-3d – etapy w przygotowaniu	Warszawa	84	9200
	<b>Suma częściowa – pozostałe etapy projektów w realizacji</b>		<b>2 567</b>	<b>135 900</b>
1	Matisse I	Wrocław	397	21 500
2	Chopin	Szczecin	467	38 300
3	Falenty	Warsaw	160	23 500
4	Renaissance	Warsaw	224	15 800
5	Bełchatowska 28	Poznań	50	3200
6	Naturalis	Warsaw	345	20 600
7	Chilli	Poznań	176	12 300
8	Vivaldi	Szczecin	75	11 200
	<b>Suma częściowa – pozostałe projekty w przygotowaniu</b>		<b>1 894</b>	<b>146 400</b>
	<b>Łącznie*</b>		<b>4 461</b>	<b>282 300</b>

\* Zestawienie nie obejmuje gruntów w projekcie Nova Królikarnia objętych dwiema opcjami zakupu (12 300 m<sup>2</sup> PUM)

II.

# WYNIKI FINANSOWE

ZA OKRES SZEŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30.06.2019

(mln zł)	1 poł. 2019	1 poł. 2018	Zmiana r/r	2 kw. 2019	2 kw. 2018	Zmiana r/r
Przychody z projektów mieszkaniowych i usług	136.5	170.2	-20%	77.0	90.0	-14%
Przychody ze sprzedaży gruntów	6.5	-	n.a.	-	-	n.a.
<b>Przychody łącznie</b>	<b>143.0</b>	<b>170.2</b>	<b>-16%</b>	<b>77.0</b>	<b>90.0</b>	<b>-14%</b>
Koszty sprzedaży projektów mieszkaniowych	(112.2)	(142.6)	-21%	(64.3)	(73.0)	-12%
Koszty sprzedaży gruntów	(6.3)	-	n.a.	-	-	-
<b>Zysk brutto na sprzedaży</b>	<b>24.5</b>	<b>27.6</b>	<b>-11%</b>	<b>12.7</b>	<b>17.0</b>	<b>-25%</b>
Koszty sprzedaży i marketingu	(2.6)	(2.4)	8%	(1.4)	(1.3)	8%
Koszty ogólnego zarządu	(9.5)	(9.6)	-1%	(5.0)	(5.0)	0%
Udział w zysku / (stracie) w ramach joint venture	6.5	2.7	n.a.	6.3	-	n.a.
Pozostałe przychody / (koszty) operacyjne netto	(1.2)	(1.1)	9%	(0.6)	(0.5)	20%
<b>Zysk / (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>17.7</b>	<b>17.2</b>	<b>3%</b>	<b>12.0</b>	<b>10.2</b>	<b>18%</b>
Wynik operacji finansowych netto	(2.2)	(2.8)	-21%	(1.0)	(1.3)	-23%
<b>Zysk / (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>15.5</b>	<b>14.4</b>	<b>8%</b>	<b>11.0</b>	<b>8.9</b>	<b>24%</b>
Podatek dochodowy	(3.3)	(2.6)	27%	(2.3)	(1.5)	53%
<b>Zysk / (strata) netto</b>	<b>12.2</b>	<b>11.8</b>	<b>3%</b>	<b>8.7</b>	<b>7.4</b>	<b>18%</b>
<b>Zysk / (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego</b>	<b>12.2</b>	<b>10.3</b>	<b>18%</b>	<b>8.7</b>	<b>6.4</b>	<b>36%</b>
<b>Marża brutto na projektach mieszkaniowych</b>	<b>17.8%</b>	<b>16.2%</b>	<b>1.6 pp</b>	<b>16.5%</b>	<b>18.9%</b>	<b>-2.4 pp</b>
<b>Marża brutto</b>	<b>17.1%</b>	<b>16.2%</b>	<b>0.9 pp</b>	<b>16.5%</b>	<b>18.9%</b>	<b>-2.4 pp</b>
<b>Marża netto</b>	<b>8.5%</b>	<b>6.9%</b>	<b>1.6 pp</b>	<b>11.3%</b>	<b>8.2%</b>	<b>3.1 pp</b>

## RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

- Przychody z realizowanych projektów mieszkaniowych zmalały r/r o 33,7 mln zł (19,8%) ze 170,2 mln zł w I poł. 2018 r. do 136,5 mln zł w I poł. 2019 r., co wynika głównie z mniejszej całkowitej powierzchni lokali przekazanych klientom. Spadek ten został częściowo skompensowany wzrostem średniej ceny sprzedaży za m<sup>2</sup>.
- Przychody ze sprzedaży gruntu położonego we Wrocławiu przy ul. Buforowej wyniosły 6,5 mln zł.
- Koszty sprzedaży lokali mieszkalnych spadły o 30,4 mln zł (21,3%) ze 142,6 mln zł w I poł. 2018 r. do 112,2 mln zł w I poł. 2019 r., co wynika głównie ze mniejszej całkowitej powierzchni lokali przekazanych klientom. Spadek ten został częściowo zniwelowany wzrostem kosztów budowy na m<sup>2</sup>.
- Koszty sprzedaży i marketingu wzrosły o 0,2 mln zł (7,0%) z 2,4 mln zł w I poł. 2018 r. do 2,6 mln zł w I poł. 2019 r., co związane jest przede wszystkim z rozpoczęciem 4 nowych projektów/etapów o łącznej liczbie 530 lokali (wyłączając Wilanów Tulip) w I poł. 2019 r. w porównaniu z 2 nowymi projektami/etapami o łącznej liczbie 296 lokali rozpoczętymi w I poł. 2018 r.
- Koszty ogólnego zarządu zmniejszyły się głównie w efekcie wdrożenia MSSF 15 (kapitalizacja 1,0 mln zł na Zaliczki).



## PRZEKAZANIA LOKALI / PRZYCHODY / MARŻA BRUTTO

Projekt	Lokalizacja	1 kw. 2019		2 kw. 2019		Przychody		Marża brutto / zysk brutto	
		Lokale	mln zł	Lokale	mln zł	Lokale	mln zł	%	mln zł
Miasto Moje I i II	Warszawa	105	33.8	40	14.4	145	48.2	22.2%	10.7
Vitalia I i II	Wrocław	1	0.8	65	21.4	66	22.2	17.2%	3.8
Nova Królikarnia 1a - 1e	Warszawa	10	13.9	4	5.0	14	18.9	14.6%	2.8
Nova Królikarnia 2a i 2b	Warszawa	4	3.1	37	27.1	41	30.2	10.3%	3.1
Espresso	Warszawa	3	1.2	-	-	3	1.2	15.8%	0.2
Moko	Warszawa	2	2.0	5	5.2	7	7.2	25.7%	1.9
Młody Grunwald	Poznań	2	1.4	1	0.7	3	2.1	n.a.	-
Panoramika II i III	Szczecin	2	0.9	-	-	2	0.9	n.a.	-
Chilli IV	Poznań	2	0.6	6	1.5	8	2.1	n.a.	-
Inne*		1	1.8	1	1.7	2	3.5	n.a.	1.8
<b>Łącznie bez JV</b>		<b>132</b>	<b>59.5</b>	<b>159</b>	<b>77.0</b>	<b>291</b>	<b>136.5</b>	<b>17.8%</b>	<b>24.3</b>
Sprzedaż gruntów		-	6.5	-	-	-	6.5	n.a.	0.2
<b>Łącznie / średnio</b>		<b>132</b>	<b>66.0</b>	<b>159.0</b>	<b>77.0</b>	<b>291</b>	<b>143.0</b>	<b>17.1%</b>	<b>24.5</b>
City Link I & II**	Warszawa	13	5.3	130	54.6	143	59.9	25.1%	15.0
<b>Łącznie z JV**</b>		<b>145</b>	<b>71.3</b>	<b>289</b>	<b>131.6</b>	<b>434</b>	<b>202.9</b>	<b>19.5%</b>	<b>39.5</b>

- Liczba lokali przekazanych klientom w I poł. 2019 r. wyniosła 434 (łącznie ze 143 lokalami przekazanymi w projekcie City Link I i II)
- W I poł. 2019 r. Spółka ukończyła budowę 644 lokali w projektach: Miasto Moje II, Nova Królikarnia 2a i 2b, Vitalia II, Miasto Marina i City Link II. Większość przychodów rozpoznanych w tym okresie pochodziła z tych projektów. Projekt Miasto Moje, z 22% marżą brutto, odpowiadał za 35% przychodów.
- Średnia cena mieszkań przekazanych w I poł. 2019 r. wyniosła 449 tys. zł (bez VAT) w porównaniu z 418 tys. zł (bez VAT) w 2018 r. Wzrost ten wynika głównie z realizacji projektów Nova Królikarnia i City Link o wyższej cenie za m<sup>2</sup>, a także ze wzrostu średniej ceny sprzedaży za lokal.

\* Pozycja Inne obejmuje głównie przychody z usług zarządczych świadczone na rzecz spółek JV oraz przychody z najmu, a także przychody ze sprzedaży 2 przekazanych lokali, miejsc parkingowych i komórek lokatorskich w projektach zakończonych w ubiegłych latach.

\*\* Dane prezentujące 100% wyników JV

**WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA NETTO**  
na dzień 30 czerwca 2019

**DŁUG NETTO / KAPITAŁ WŁASNY: 33,9%**

**DŁUG NETTO / KAPITAŁ WŁASNY: 30,2%**  
(wyliczany zgodnie z warunkami emisji obligacji)

**DANE BILANSOWE (MLN ZŁ)**

	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Kapitał własny	345,5	343,5	337,9
Zadłużenie bankowe	15,5	37,7	13,9
Zadłużenie z tytułu obligacji	197,7	205,6	197,3
Otrzymane zaliczki	178,3	152,5	102,2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	96,2	100,8	64,9
Zapasy	694,7	643,2	512,1
<b>Aktywa razem</b>	<b>865,5</b>	<b>805,1</b>	<b>705,8</b>
Dług netto	117,0	142,5	146,3
Dług netto / Kapitał własny	33,9%	41,5%	43,3%
Dług netto / Aktywa razem	13,5%	17,7%	20,7%
Aktywa netto na akcję (PLN)	2,11	2,09	2,06

## RACHUNEK PRZEPIŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Za okres 6 miesięcy  
zakończony 30 czerwca

	2019	2018
	(tys. zł)	
PrzePIlywy pieniężne netto z działalności operacyjnej	43 703	10 976
PrzePIlywy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(5 029)	4 276
PrzePIlywy pieniężne netto z działalności finansowej	(43 352)	7 150

- PrzePIlywy pieniężne netto z działalności operacyjnej miały wartość dodatnią i wyniosły 43,7 mln zł. Na kwotę tę złożyły się głównie zaliczki otrzymane od klientów w związku ze sprzedażą lokali mieszkalnych o wartości 160,7 mln zł (I poł. 2018: 133,4 mln zł), pomniejszone o bezpośrednie koszty związane z realizacją bieżących projektów w wysokości 86 mln zł (I poł. 2018: 65,5 mln zł) i płatność za projekt NK w wysokości 20,6 mln zł (I poł. 2018: 38,1 mln zł).
- PrzePIlywy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej miały wartość ujemną (5 mln zł) i wynikały głównie z inwestycji netto w JV w wysokości 4,2 mln zł.
- PrzePIlywy pieniężne netto z działalności finansowej były ujemne i wyniosły 43,4 mln zł, na co złożyły się spłaty netto pożyczek w kwocie 22,5 mln zł (I poł. 2018: 15 mln zł) oraz spłaty netto obligacji w kwocie 8,4 mln zł (I poł. 2018: wpływy netto 22,2 mln zł), a także wypłata dywidendy w wysokości 9,8 mln zł.



	mln zł
Wyroby gotowe	130,6
Projekty w realizacji	240,7
Bank ziemi *	292,7
Prawo użytkowania wieczystego gruntów **	30,7
<b>Łącznie</b>	<b>694,7</b>

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

\* Uwzględniając wszystkie skapitalizowane koszty, tj. cenę zakupu, koszty transakcyjne, koszty przygotowania gruntów, projekty architektoniczne, koszty finansowe i pozostałe. Uwzględniając grunty przeznaczone pod zabudowę w łącznej kwocie 46,3 mln zł prezentowane jako aktywa trwałe.

\*\* Zastosowanie MSSF 16.

## WYROBY GOTOWE

Obejmują 280 lokali (w tym 177 już sprzedanych)

## PROJEKTY W REALIZACJI, W TYM:

W budowie i/lub w sprzedaży (1295 lokali):  
 Miasto Moje III, City Link III, Panoramika IV i Panoramika V,  
 Vitalia III, Grunwald2, Nova Królikarnia 2c i Ursus Centralny I.

## ATRAKCYJNY BANK ZIEMI (4461 LOKALI, 282 300 M<sup>2</sup> PUM)

### Wg miast:

Warszawa	3236 lokali;	192 800 PUM*
Poznań	226 lokali;	15 500 PUM
Wrocław	397 lokali;	21 500 PUM
Szczecin	602 lokale;	52 500 PUM

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

Poniżej	1000 zł	207,000 PUM (73%)*
Pomiędzy	1000–2000 zł	62,900 PUM (22%)
Powyżej	2000 zł	12,400 PUM (1%)

\* Dane nie obejmują gruntu o powierzchni 12 300 m<sup>2</sup> PUM (etapy projektu Nova Królikarnia objęte pozostałymi dwoma opcjami zakupu)

	mln zł
Obligacje	197,7
Kredyty bankowe	15,5
<b>Łącznie</b>	<b>213,2</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
M	RON 0220	10 000 000	WIBOR 6M + 3,65%	Półrocznie	2016-02-25	2020-02-25
N	RON 0919	10 000 000	WIBOR 6M + 3,60%	Półrocznie	2016-03-17	2019-09-14
P	RON 0820	10 000 000	5,25% (stałe)	Kwartalnie	2016-08-18	2020-08-18
Q	RON 0720	15 000 000	WIBOR 6M + 3,50%	Półrocznie	2016-07-29	2020-07-29
R*	RON 0521	50 000 000	WIBOR 6M + 2,85%	Półrocznie	2017-05-24	2021-05-24
S		20 000 000	WIBOR 6M + 3,40%	Półrocznie	2017-06-19	2021-06-19
T	RON 0522	50 000 000	WIBOR 6M + 3,50%	Półrocznie	2018-05-07	2022-05-09
U*	RON 0123	32 317 000	WIBOR 6M + 3,50%	Półrocznie	2019-01-31	2023-01-31
	<b>Łącznie</b>	<b>197 317 000</b>				

\* Obligacje serii R i U są zabezpieczone hipotecznie.

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

Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 30 czerwca 2019 r. wynosiły 197,7 mln zł (na koniec grudnia 2018 r.: 205,5 mln zł), na co składa się wartość nominalna wyemitowanych obligacji w wysokości 197,3 mln zł plus naliczone odsetki w wysokości 2,1 mln zł minus koszty jednorazowe bezpośrednio związane z emisją obligacji, które są amortyzowane metodą efektywnej stopy procentowej (1,7 mln zł).

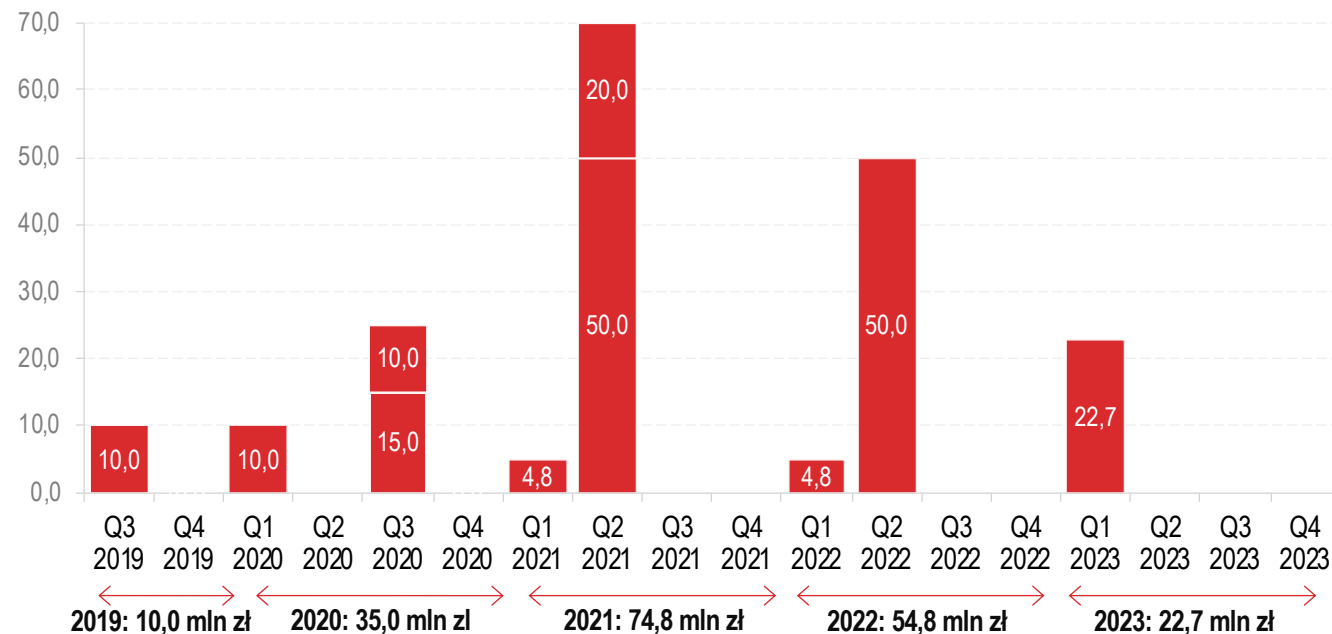
	mln zł
Obligacje	197,7
Kredyty bankowe	15,5
<b>Łącznie</b>	<b>213,2</b>

## ZADŁUŻENIE BANKOWE

Terminy zapadalności kredytów dopasowane do cyklu budowlanego projektów.

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

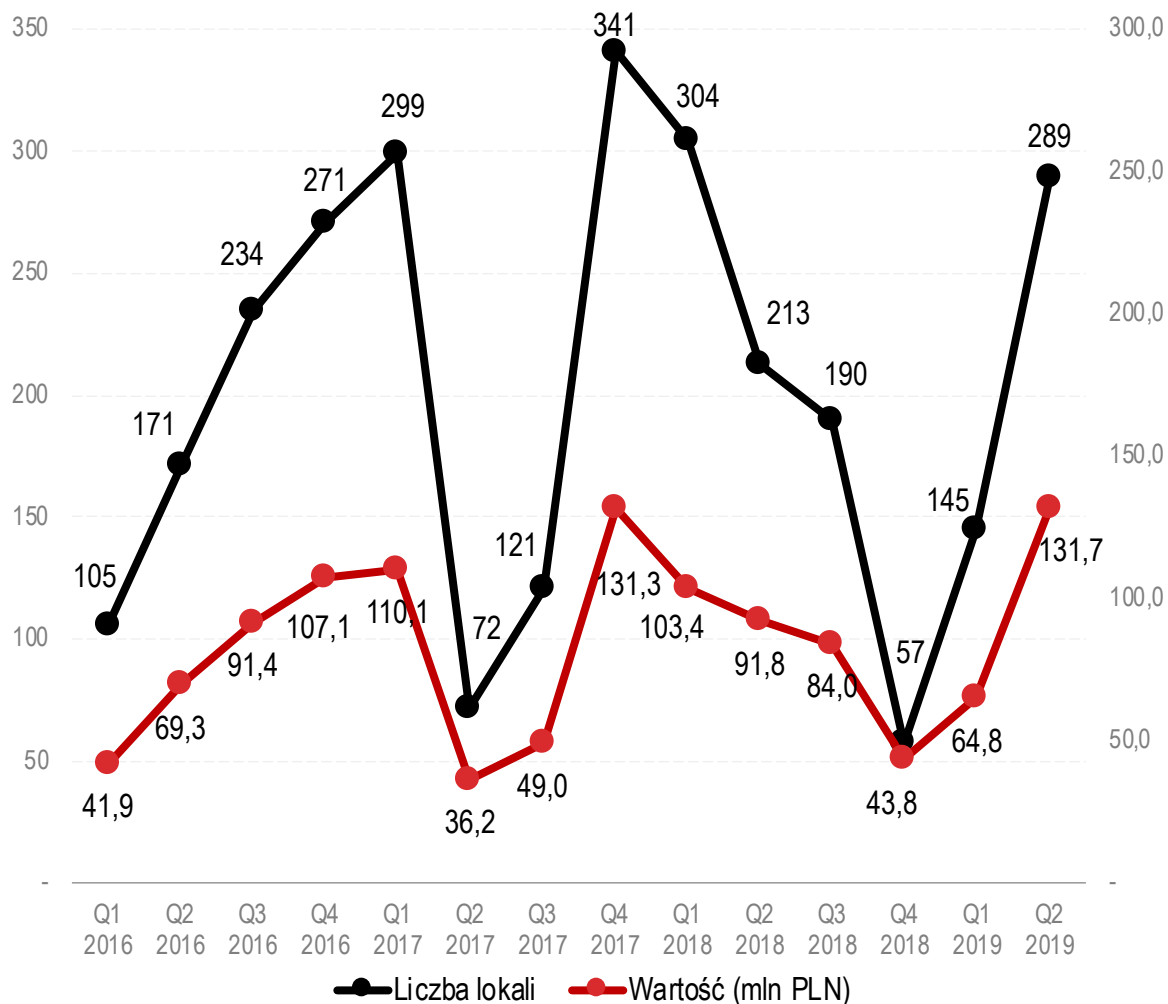
## ZAPADALNOŚĆ OBLIGACJI (MLN ZŁ / KWARTALNIE)



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 2019 r. wynosiły 197,7 mln zł (na koniec grudnia 2018 r.: 205,5 mln zł), na co składa się wartość nominalna wyemitowanych obligacji w wysokości 197,3 mln zł plus naliczone odsetki w wysokości 2,1 mln zł minus koszty jednorazowe bezpośrednio związane z emisją obligacji, które są amortyzowane metodą efektywnej stopy procentowej (1,7 mln zł).

# KWARTALNE PRZEKAZANIA (ROZPOZNANE PRZYCHODY)



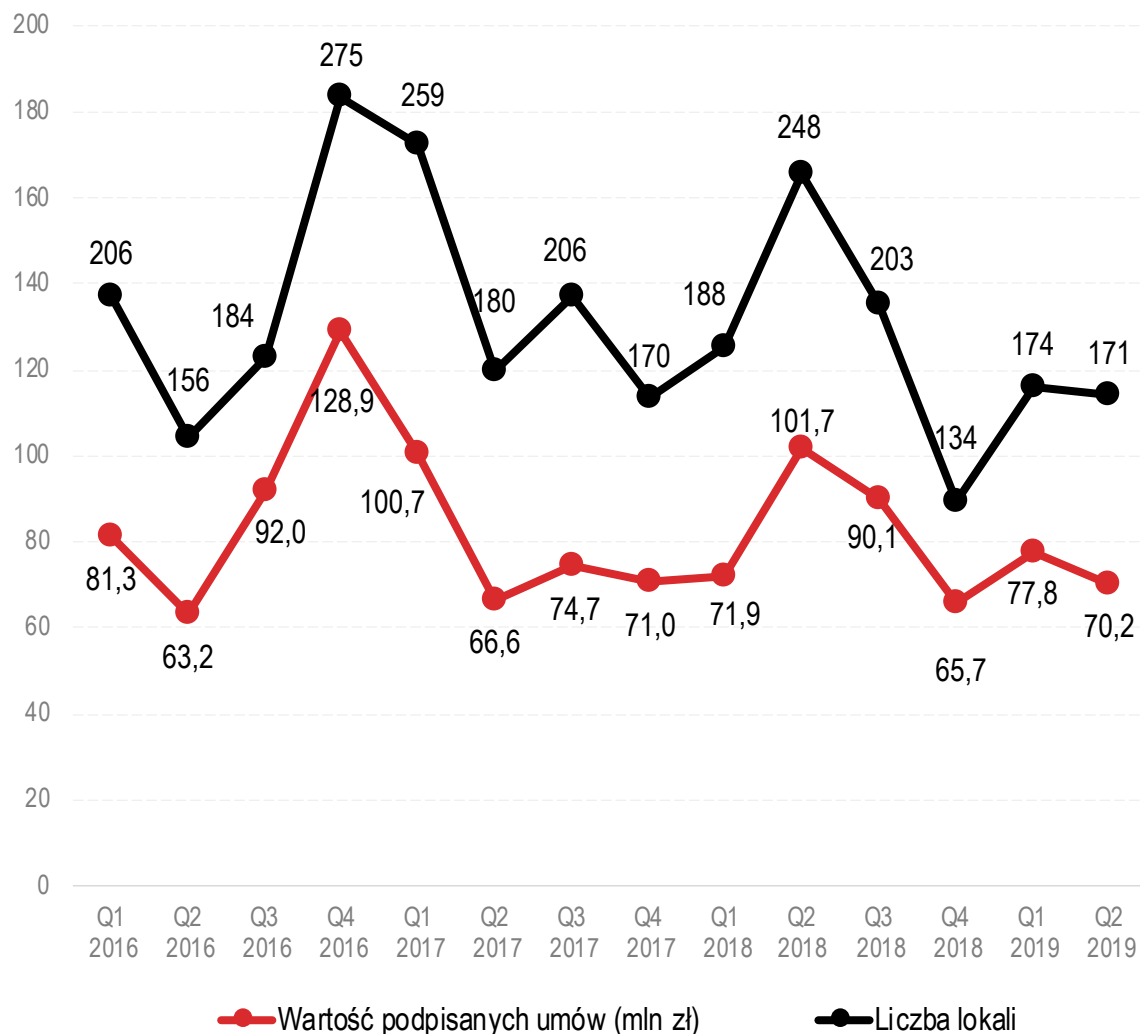
- W I poł. 2019 r. Spółka ukończyła budowę 6 projektów z 644 lokalami.
- W I poł. 2019 r. większość przychodów Spółki pochodziła z projektu Miasto Moje I i II (drugi etap osiedla Miasto Moje został ukończony w lutym 2019 r.), Nova Królikarnia 1a–1e, 2a i 2b
- Łączna liczba lokali przekazanych klientom w I poł. 2019 r. wyniosła 434, z czego 291 lokali zostało rozpoznanych w przychodach Grupy (136,5 mln zł), a 143 lokale (60,0 mln zł) zostały przekazane w projekcie City Link I i II (w ramach JV).

## LOKALE SPRZEDANE ALE JESZCZE NIE PRZEKAZANE (878 LOKALI O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 365,5 MLN ZŁ)

Zakończone projekty	Lokale	mln zł	Projekty w budowie	Lokale	mln zł
Miasto Marina	105	33.6	City Link III	329	159.5
City link I & II	48	26.6	Grunwald <sup>2</sup>	135	40.8
Nova Królikarnia 2a & 2b	27	22.3	Miasto Moje III	79	21.1
Nova Królikarnia 1a - 1e	6	8.2	Panoramika IV	81	20.1
Vitalia I & II	18	7.1	Panoramika V	14	3.5
Chilli IV	12	3.1	Vitalia III	7	3.5
Miasto Moje I & II	5	2.8	Nova Królikarnia 2c	4	10.1
Młody Grunwald	1	0.7	Wilanów Tulip	4	1.7
Inne (starsze) projekty	3	0.8			
<b>Łącznie</b>	<b>225</b>	<b>105.2</b>	<b>Łącznie</b>	<b>653</b>	<b>260.3</b>



# 345 LOKALI SPRZEDANYCH W I POŁOWIE 2019 R.



- W I poł. 2019 r. łącznie sprzedano 345 lokali, w porównaniu z 436 lokalami sprzedanymi w I poł. 2018 r. Ponadto, Spółka zawarła 70 umów rezerwacyjnych na lokale w projekcie Ursus Centralny I.
- Najlepiej sprzedającymi się projektami były City Link i Miasto Moje w Warszawie, Grunwald<sup>2</sup> w Poznaniu i Panoramika w Szczecinie.
- Średnia cena mieszkań sprzedanych w I poł. 2019 r. wyniosła 429 tys. zł i była zbliżona do średniej ceny mieszkań sprzedanych w 2018 r. (426 tys. zł).

## 345 LOKALI SPRZEDANYCH W I POŁOWIE 2019 r.

### Zakończone projekty

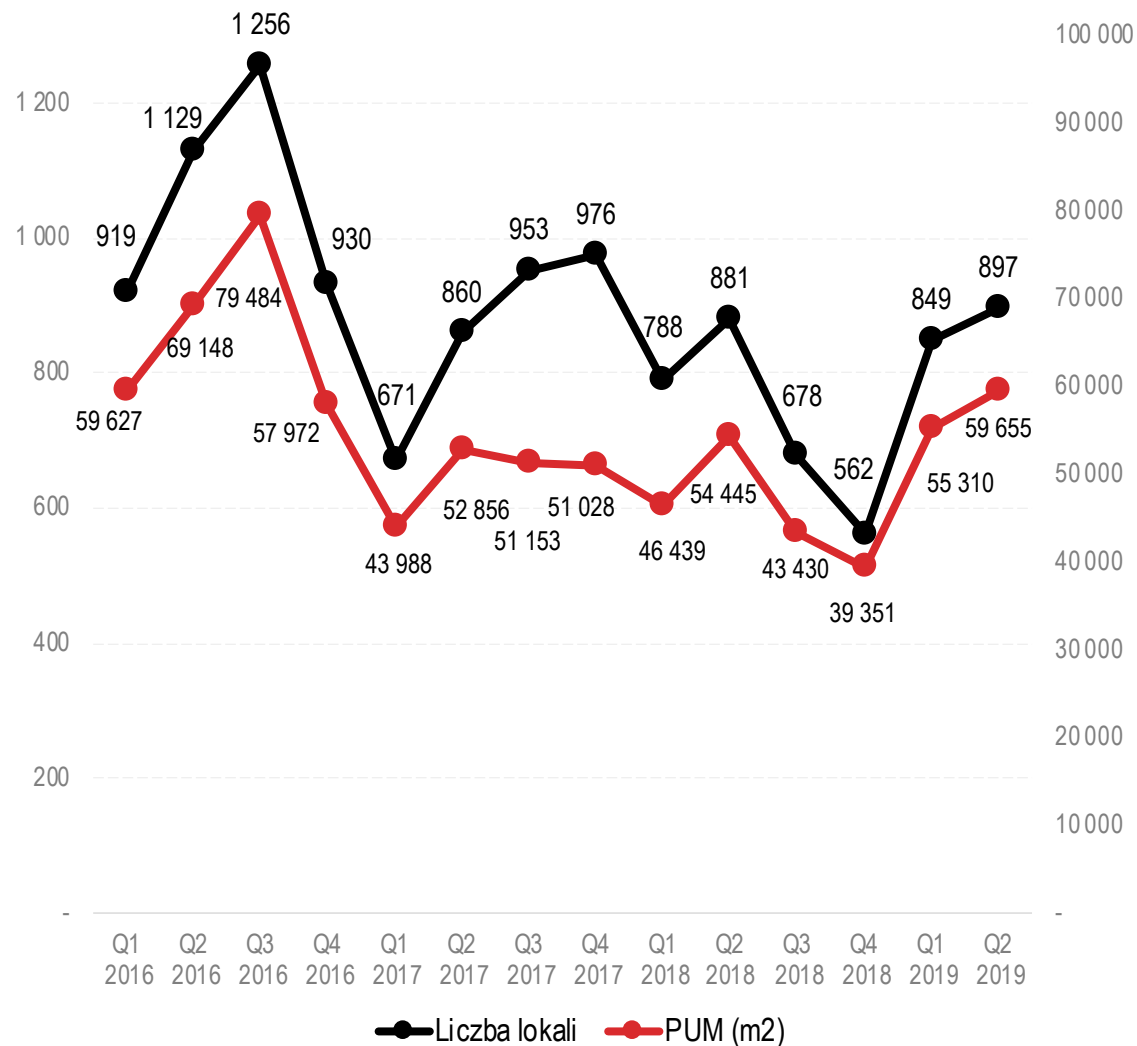
Miasto Marina	29
Miasto Moje I & II	22
Chilli IV	18
Vitalia I & II	15
Nova Królikarnia 2a & 2b	9
Nova Królikarnia 1a - 1e	6
Młody Grunwald	3
Espresso	2
Panoramika II & III	1
Moko	1
City Link I & II	(1)
Inne (starsze) projekty	1

### Projekty w budowie

Miasto Moje III	79
Grunwald2	64
City Link III	43
Panoramika IV	24
Panoramika V	14
Vitalia III	7
Nova Królikarnia 2c	4
Wilanów Tulip	4

**Łącznie** 106

**Łącznie** 239



- Spółka systematycznie wprowadza do sprzedaży kolejne projekty, utrzymując ofertę na poziomie od 700 do 1200 lokali.
- W I poł. 2019 r. Spółka rozpoczęła budowę 680 lokali (Miasto Moje III – 196 lokali o pow. 10 200 m<sup>2</sup> PUM, Panoramika V – 115 lokali o pow. 6000 m<sup>2</sup> PUM, Wilanów Tulip (udział: 50%) – 150 lokali o pow. 9600 m<sup>2</sup> PUM, Vitalia III – 81 lokali o pow. 6800 m<sup>2</sup> PUM oraz Ursus Centralny I – 138 lokali o pow. 7600 m<sup>2</sup> PUM.
- Spośród 138 lokali oferowanych w projekcie Ursus Centralny I, do 30 czerwca 2019 r. Spółka zawarła 70 umów rezerwacyjnych na łączną wartość 25,3 mln zł.

## LOKALE W OFERCIE NA 30.06.2019 (ŁĄCZNIE 897)

Zakończone projekty		Projekty w budowie	
Marina Miasto	46	Wilanów Tulip	146
Młody Grunwald	13	Ursus Centralny I	138
Miasto Moje I & II	10	Grunwald2	133
Nova Królikarnia 1a - 1e	6	Miasto Moje III	117
Nova Królikarnia 2a & 2b	5	Panoramika V	101
Chilli IV	3	Panoramika IV	30
Espresso	2	Vitalia III	74
Vitalia I & II	2	City link III	39
City Link I & II	2	Nova Królikarnia 2c	14
Moko	2		
Inne (starsze) projekty	14		
<b>Łącznie</b>	<b>105</b>	<b>Łącznie</b>	<b>792</b>

III.

**PODSUMOWANIE DOKONAŃ SPÓŁKI  
W I PÓŁROCZU 2019 r.  
ORAZ PERSPEKTYWY NA 2019 ROK**

**OSIĄGNIĘCIA SPÓŁKI W I PÓŁROCZU 2019 r.**

- Sprzedaż 345 lokali (148,0 mln zł) wobec 436 lokali (173,6 mln PLN) w ciągu I poł. 2018 r.;
- 70 umów rezerwacyjnych w projekcie Ursus Centralny I (25,3 mln zł);
- Przekazanie 291 lokali (136,5 mln zł przychodów rozpoznanych w rachunku zysków i strat) i 434 lokali ogółem (196,4 mln zł, w tym 100% JV) w porównaniu do odpowiednio 453 lokali (170,2 mln zł) i 517 lokali (195,2 mln zł) w I poł. 2018 r.;
- Zysk netto w wysokości 12,2 mln zł;
- Niski wskaźnik zadłużenia netto do kapitału własnego: 33,9% (30,2% z uwzględnieniem środków na rachunkach powierniczych);
- Nabycie projektu Wilanów Tulip obejmującego 150 lokali o pow. 9 600 m<sup>2</sup> za łączną kwotę 15,0 mln zł (w ramach JV – udział Spółki: 7,5 mln zł);
- Nabycie 4 podetapów projektu Nova Królikarnia obejmujących 84 lokali o pow. 9 200 m<sup>2</sup> – realizacja pierwszej opcji zakupu za 33,9 mln zł (7,0 mln zł płatne w kwietniu 2019 r., 16,9 mln zł płatne w październiku 2019 r. i 10,0 mln zł w październiku 2020 r.);
- Ukończenie budowy 644 lokali o łącznej powierzchni 33 400 m<sup>2</sup>;
- Rozpoczęcie budowy 680 lokali o łącznej powierzchni 40 200 m<sup>2</sup>;
- Wypłata dywidendy w łącznej kwocie 9,82 mln zł (0,06 zł na akcję) w dniu 25 czerwca 2019 r.;
- Emisja obligacji serii U o wartości 32,3 mln zł z terminem wykupu w styczniu 2023 r. i oprocentowaniem WIBOR 6M + 3,5%.

**OSTATNIE WYDARZENIA (PO 30 CZERWCA)**

- Rozpoczęcie budowy projektu Nova Królikarnia 3b obejmującego 23 lokale

**345 lokali**  
**Sprzedaż****434 lokale**  
**Przekazania\*****12,2 mln zł**  
**Zysk netto**

\* Z uwzględnieniem 143 lokali przekazanych w projekcie City Link I i II (udział Spółki wynosi 50%)



## PLANY SPÓŁKI NA 2019 ROK

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

Przekazanie klientom około 800 lokali

Przygotowanie oraz rozpoczęcie sprzedaży i budowy projektów obejmujących ponad 1000 lokali

Zakończenie budów obejmujących łącznie 1100 lokali

Dalsze umacnianie marki Ronson

**NOWE PROJEKTY**

- Matisse I, 121 lokali
- Chopin I, 54 lokale

**KOLEJNE ETAPY REALIZOWANYCH PROJEKTÓW**

- Miasto Moje IV, 176 lokali
- Nova Królikarnia 3a, 28 lokali
- Nova Królikarnia 3b, 23 lokale (budowa rozpoczęta w lipcu 2019 r.)

**ŁĄCZNIE: 5 NOWYCH PROJEKTÓW / ETAPÓW  
OBEJMUJĄCYCH 402 LOKALE**

## ZAKOŃCZONE PROJEKTY, KTÓRE MOGĄ MIEĆ WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE W 2019 R. I 2020 R.

- Na koniec czerwca 2019 r. Ronson miał wybudowanych 280 lokali, które nie zostały jeszcze przekazane klientom, z czego 177 to lokale już sprzedane, a 103 pozostawały w ofercie sprzedaży.
- Łączna wartość już zakontraktowanych lokali wynosiła 78,6 mln zł. Oczekuje się, że większość z tych lokali zostanie przekazana klientom w II poł. 2019 r. i w 2020 r.
- Ponadto, w projektach City Link I i II, w których Spółka posiada 50% udziałów (JV), znajdowało się 50 gotowych lokali, które nie zostały jeszcze przekazane klientom, z czego 48 zostało już sprzedanych. Łączna wartość sprzedanych lokali wynosiła 26,6 mln zł. Oczekuje się, że większość z tych lokali zostanie przekazana klientom do końca 2019 r.

Nazwa projektu	Podpisane umowy		Liczba lokali na sprzedaż	Łączna liczba lokali	Marża brutto (%)
	(mln zł)	Liczba lokali			
Miasto Moje I & II	2,8	5	10	15	22,2%
Nova Królikarnia 1a - 1e	8,2	6	6	12	14,6%
Nova Królikarnia 2a & 2b	22,3	27	5	32	10,3%
Vitalia I & II	7,1	18	2	20	17,2%
Młody Grunwald	0,7	1	13	14	n.a.
Chilli IV	3,1	12	3	15	n.a.
Miasto Marina (*)	33,6	105	46	151	n.a.
Inne (starsze) projekty	0,8	3	18	21	n.a.
<b>Razem bez JV</b>	<b>78,6</b>	<b>177</b>	<b>103</b>	<b>280</b>	
City Link I i II	26,6	48	2	50	25,1%
<b>Razem z JV</b>	<b>105,2</b>	<b>225</b>	<b>105</b>	<b>330</b>	

(\*) Spółka uzyskała pozwolenie na użytkowanie budynków, natomiast ostateczne pozwolenie na użytkowanie lokali, ze względu na szczególne przeznaczenie projektu, zostanie uzyskane po przeprowadzeniu pewnych prac wykończeniowych właściwych dla funkcjonalności apartotelu, w związku z czym część lokali może zostać przekazana w 2020 r.

## PROJEKTY W REALIZACJI, KTÓRE MOGĄ MIEĆ WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE W LATACH 2019–2021

Nazwa projektu	Termin rozpoczęcia	Termin zakończenia	Liczba sprzedanych lokali	Liczba lokali na sprzedaż	Łączna liczba lokali
City Link III	2Q 2017	4Q 2019	329	39	368
Panoramika IV	4Q 2017	4Q 2019	81	30	111
<b>Razem 2019</b>			<b>410</b>	<b>69</b>	<b>479</b>
Grunwald <sup>2</sup>	2Q 2018	2Q 2020	135	133	268
Nova Królikarnia 2c	4Q 2018	3Q 2020	4	14	18
Miasto Moje III	1Q 2019	4Q 2020	79	117	196
Panoramika V	1Q 2019	3Q 2020	14	101	115
Wilanów Tulip (under JV – 50%)	1Q 2019	4Q 2020	4	146	150
Vitalia III	2Q 2019	4Q 2020	7	74	81
<b>Razem 2020</b>			<b>243</b>	<b>585</b>	<b>828</b>
Ursus Centralny I (*)	2Q 2019	1Q 2021	-	138	138
<b>Razem 2021</b>			<b>-</b>	<b>138</b>	<b>138</b>
<b>Łącznie</b>			<b>653</b>	<b>792</b>	<b>1 445</b>

(\*) Do 30 czerwca 2019 r. Spółka podpisała 70 umów rezerwacyjnych w projekcie Ursus Centralny I na łączną wartość 25,3 mln zł. Umowy rezerwacyjne nie zostały jeszcze przekształcone w przedwstępne umowy kupna.

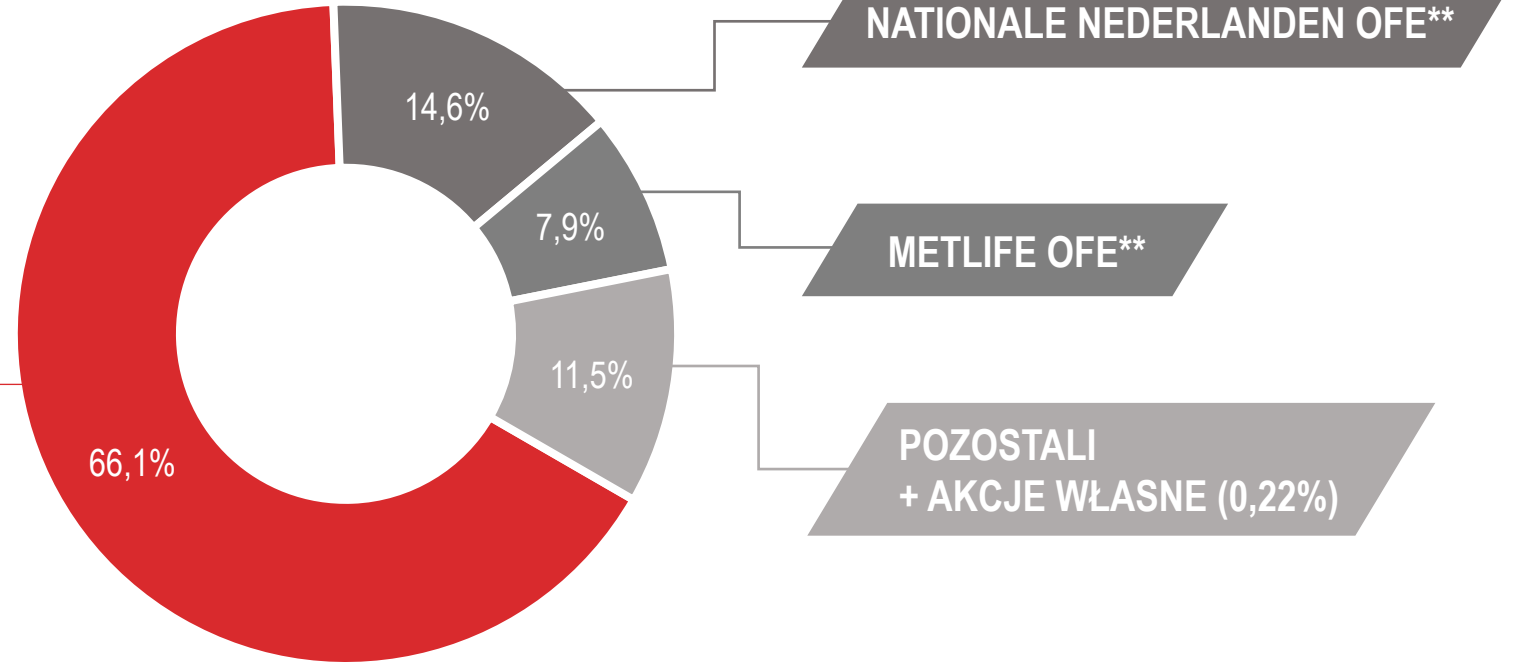
# ZAŁĄCZNIKI





**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

\*\* Na podstawie publicznie dostępnych informacji