

WYNIKI FINANSOWE ZA TRZY KWARTAŁY 2019 r.

7 LISTOPADA 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 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; w Spółce 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. do 30 listopada 2019 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

**BOAZ HAIM**

- 1 grudnia 2019 r. obejmie funkcję Prezesa Zarządu
- 2013 – wspólnik i partner zarządzający w kancelarii Keynan, Haim & Co (wcześniej Tik, Gilad, Keynan)
- 2010 – adwokat w kancelarii Tik, Gilad, Keynan
- 2007 – adwokat specjalizujący się w prawie nieruchomości

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:

9 projektów
w trakcie realizacji
oraz

9 ukończonych
projektów
w sprzedaży

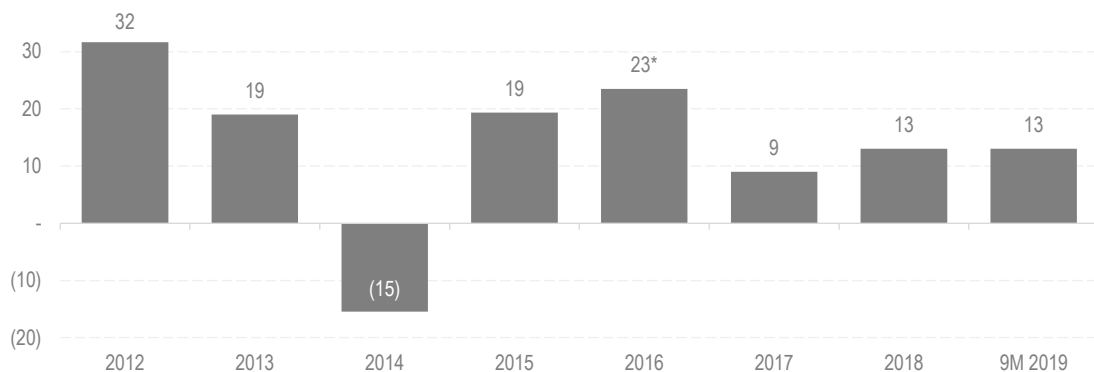
(na koniec września 2019 r. oferta
Spółki obejmowała 881 lokali)

12 kolejnych inwestycji
w przygotowaniu
obejmujących około
4 450 lokali
+ projekt Nova
Królikarnia (dwa etapy
objęte opcjami zakupu)

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

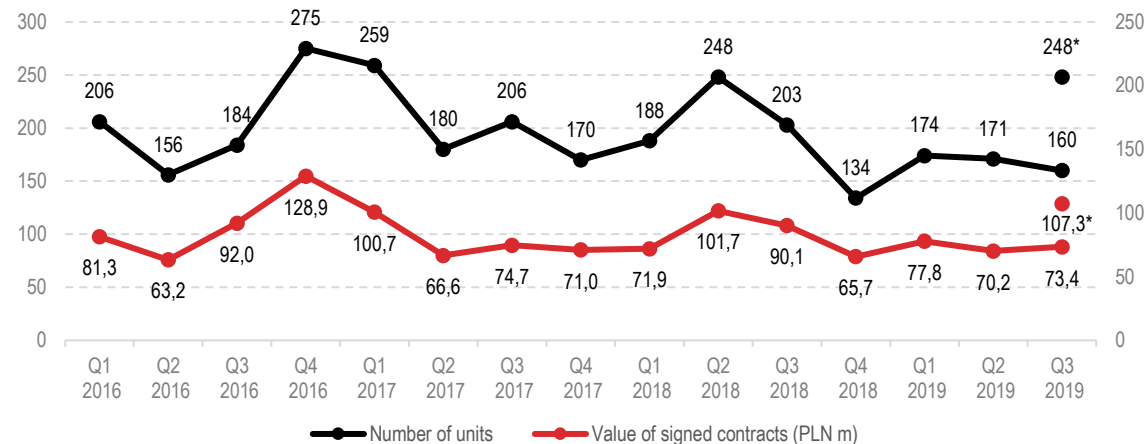


WYNIK NETTO (MLN PLN)



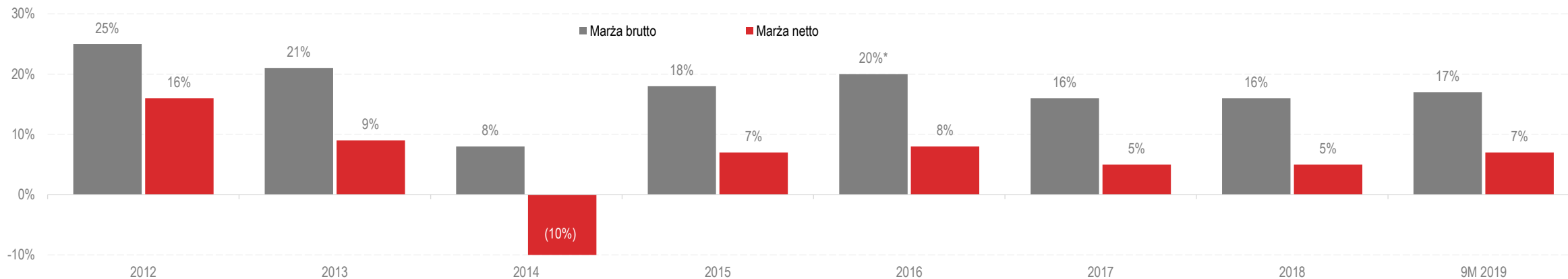
* Z wyłączeniem zysku netto ze sprzedaży projektu Nova Królikarnia (41 mln zł)

505 LOKALI SPRZEDANYCH W I-III KW. 2019



* Z uwzględnieniem 88 umów rezerwacyjnych o wartości 33,9 mln zł w projekcie Ursus Centralny I (większość została przekształcona w umowy deweloperskie przed datą publikacji sprawozdania)

MARŻE (%)



* Z wyłączeniem sprzedaży projektu Nova Królikarnia

1589 LOKALI W BUDOWIE O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI BLISKO 91 300 M², W TYM 893 LOKALE W WARSZAWIE**WILANÓW TULIP**

- Rozpoczęcie: 1Q 2019
- Planowane zakończenie: 1Q 2021
- 150 mieszkań; PUM: 9,600 m²
- 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 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

1589 LOKALI W BUDOWIE O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI BLISKO 91 300 M², W TYM 893 LOKALE W WARSZAWIE



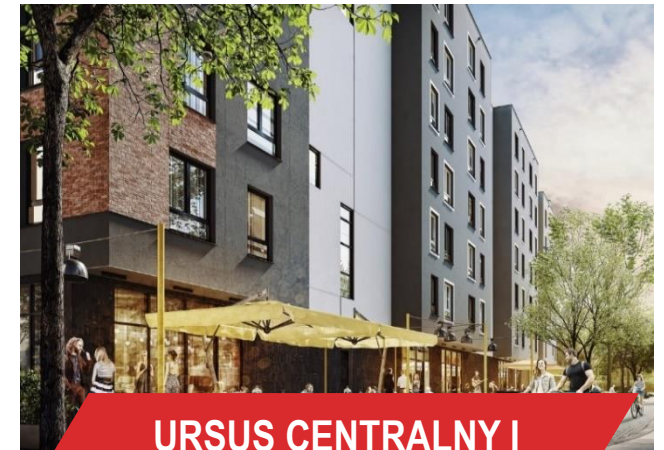
NOVA KRÓLIKARNIA 2C

- Rozpoczęcie: 4Q 2018
- Planowane zakończenie: 3Q 2020
- 18 domów; PUM: 3,600 m²
- Lokalizacja: Warszawa, Mokotów



NOVA KRÓLIKARNIA 3B

- Rozpoczęcie: 3Q 2019
- Planowane zakończenie: 4Q 2020
- 23 mieszkania; PUM: 2,300 m²
- Lokalizacja: Warszawa, Mokotów



URSUS CENTRALNY I

- Rozpoczęcie: 2Q 2019
- Planowane zakończenie: 1Q 2021
- 129 mieszkań i 9 lokali komercyjnych; PUM: 7,600 m²
- Lokalizacja: Warszawa, Ursus

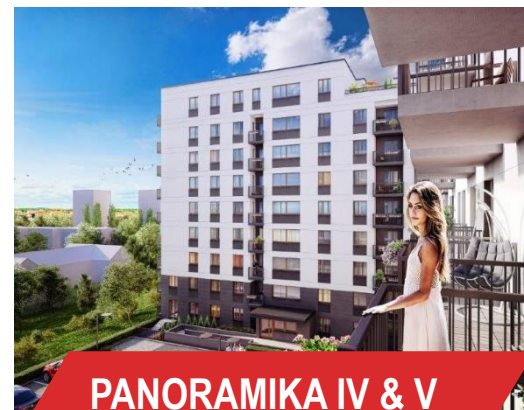
1589 LOKALI W BUDOWIE O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI BLISKO 91 300 M², W TYM 696 WE WROCŁAWIU, SZCZECINIE I POZNANIU

**VITALIA III**

- Rozpoczęcie: 2Q 2019
- Planowane zakończenie: 4Q 2020
- 81 mieszkań; PUM: 6,800 m²
- Lokalizacja: Wrocław, Krzyki

**VIVA JAGODNO I**

- Rozpoczęcie: 3Q 2019
- Planowane zakończenie: 2Q 2021
- 121 mieszkań, PUM: 6,200 m²
- Lokalizacja: Wrocław, ul. Buforowa

**PANORAMIKA IV & V**

- Rozpoczęcie: 4Q 2017 i 1Q 2019
- Planowane zakończenie: 4Q 2019 i 3Q 2020
- 111 mieszkań; PUM: 5,800 m²
- 115 mieszkań; PUM: 6,000 m²
- Lokalizacja: Szczecin, ul. Duńska

**GRUNWALD²**

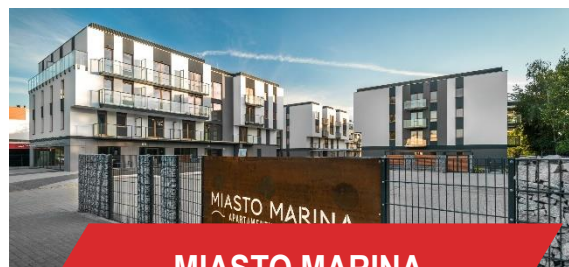
- Rozpoczęcie: 2Q 2018
- Planowane zakończenie: 2Q 2020
- 267 mieszkań i 1 lokal komercyjny;
- PUM: 14,500 m²
- Lokalizacja: Poznań, ul. Świerzawska

NA KONIEC WRZEŚNIA 2019 r. OFERTA SPÓŁKI OBEJMOWAŁA 81 GOTOWYCH LOKALI O POWIERZCHNI 6400 M²



MIASTO MOJE I & II

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



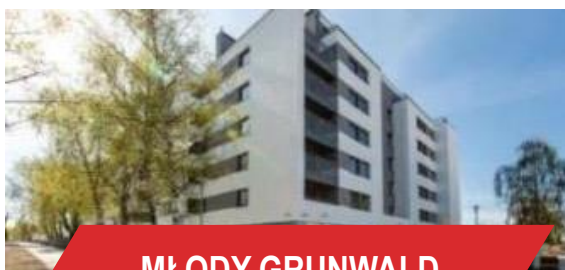
MIASTO MARINA

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



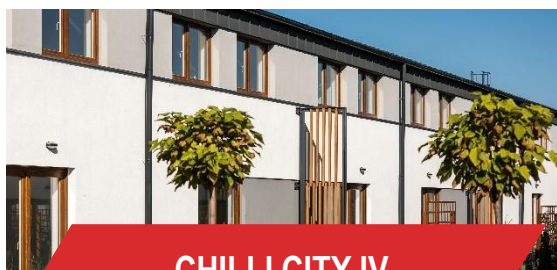
NOVA KRÓLIKARNIA 1A-1E, 2A & 2B

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



MŁODY GRUNWALD

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



CHILLI CITY IV

- 2 lokale w ofercie na dzień 30 września
- Łącznie 45 mieszkań
- Lokalizacja: Poznań, Tulce



MOKO

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

Ponadto, oferta Ronsona obejmowała 18 gotowych lokali w ramach inwestycji: Verdis (8), Sakura (3), Espresso (1), Vitalia I-II (1), Kamienica Jeżyce I (1), Impresio (1), Panoramika I (1) i City Link (2).

OBECNOŚĆ W MIASTACH O DUŻYM POTENCJALE EKONOMICZNYM I DEMOGRAFICZNYM

BIURO SPRZEDAŻY

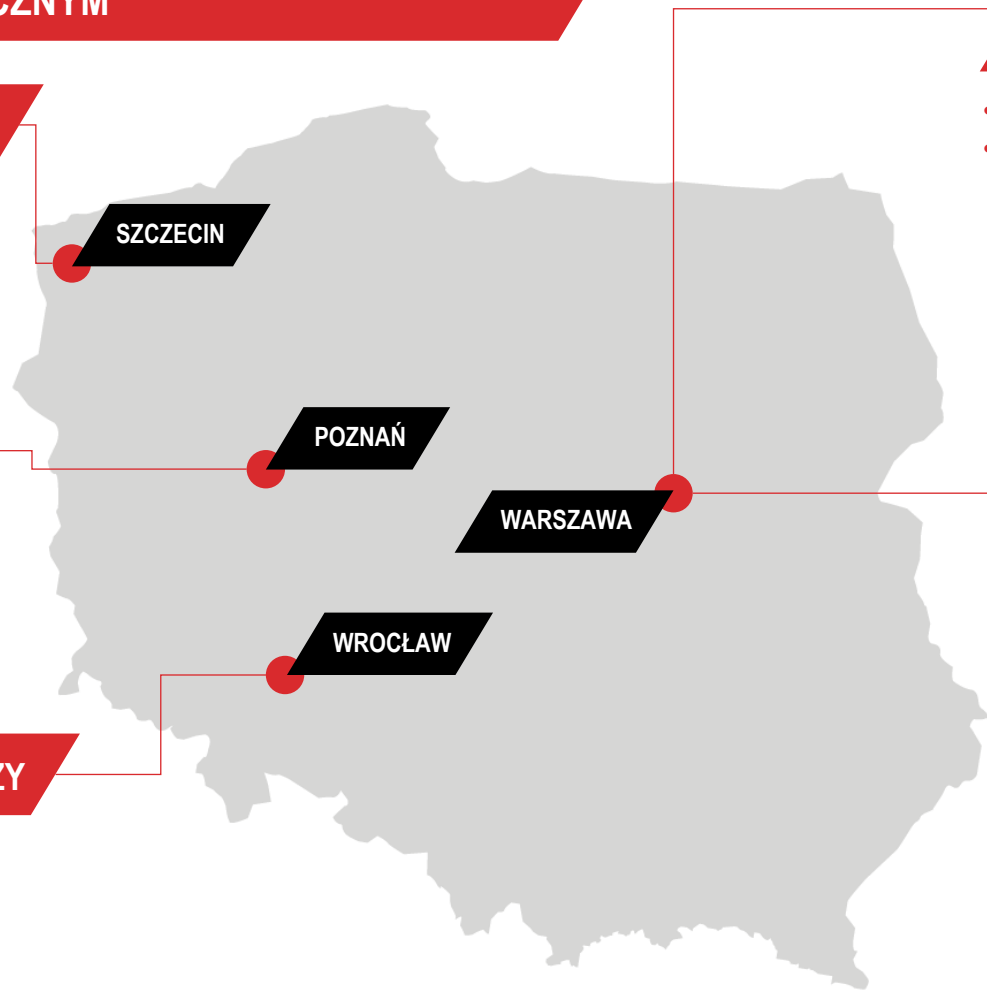
- Zakończone projekty: 1
- Inwestycje:
 - w realizacji: 1
 - bank ziemi: 2 działki

BIURO SPRZEDAŻY

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

BIURO SPRZEDAŻY

- Zakończone projekty: 3
- Inwestycje:
 - w realizacji: 2



SIEDZIBA SPÓŁKI W POLSCE

- Zakończone projekty: 25
- Inwestycje:
 - w realizacji: 5
 - bank ziemi: 3 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	3 196	186 100 (67%)
Poznań	226	15 900 (6%)
Wrocław	276	15 300 (6%)
Szczecin	752	59 300 (21%)
Suma	4 450	276 600

* 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)
Panoramika	Szczecin	60	3 000
Miasto Moje	Warszawa	961	47 500
Ursus Centralny	Warszawa	1 462	76 200
Nova Królikarnia 3a, 3c, 3d	Warszawa	70	7 500
Viva Jagodno (wcześniej pod nazwą Matisse)	Wrocław	276	15 300
Razem – pozostałe etapy projektów w realizacji / sprzedaży		2 829	149 500
Nowe Warzymice (wcześniej pod nazwą Chopin)	Szczecin	467	38 300
Falenty	Warszawa	160	23 500
Renaissance	Warszawa	198	10 800
Belchatowska 28	Poznań	50	3 600
Naturalis IV-VIII	Warszawa	345	20 600
Chilli V-IX	Poznań	176	12 300
Vivaldi	Szczecin	225	18 000
Razem – pozostałe projekty w przygotowaniu		1 621	127 100
Łącznie na dzień 30.09.2019		4 450	276 600
Nova Królikarnia – druga opcja zakupu	Warszawa	44	9 000
Łącznie na dzień 6.11.2019		4 494	285 600

* Zestawienie nie obejmuje pozostałych podetapów projektu Nova Królikarnia objętego trzecią opcją zakupu (3 300 m² PUM)

II.

WYNIKI FINANSOWE

ZA OKRES TRZECH KWARTAŁÓW 2019 r.

(mln zł)	9M 2019	9M 2018	Zmiana r/r	3Q 2019	3Q 2018	Zmiana r/r
Przychody z projektów mieszkaniowych i usług	172.5	253.3	-32%	36.0	83.1	-57%
Przychody ze sprzedaży gruntów	6.5	-	n.a.	-	-	n.a.
Przychody łącznie	179.0	253.3	-29%	36.0	83.1	-57%
Koszty sprzedaży projektów mieszkaniowych	(142.1)	(211.2)	-33%	(29.9)	(68.6)	-56%
Koszty sprzedaży gruntów	(6.3)	-	-	-	-	-
Zysk brutto na sprzedaży	30.6	42.1	-27%	6.1	14.5	-58%
Koszty sprzedaży i marketingu	(4.0)	(3.8)	5%	(1.4)	(1.4)	0%
Koszty ogólnego zarządu	(14.0)	(14.3)	-2%	(4.5)	(4.7)	-4%
Udział w zysku / (stracie) z joint venture	9.0	2.7	233%	2.5	-	-
Pozostałe przychody / (koszty) operacyjne netto	(1.5)	(1.6)	-6%	(0.3)	(0.5)	-40%
Zysk / (strata) z działalności operacyjnej	20.1	25.1	-20%	2.4	7.9	-70%
Wynik operacji finansowych netto	(3.2)	(3.8)	-16%	(1.0)	(1.0)	0%
Zysk / (strata) przed opodatkowaniem	16.9	21.3	-21%	1.4	6.9	-80%
Podatek dochodowy	(3.7)	(3.9)	-5%	(0.4)	(1.3)	-
Zysk / (strata) netto	13.2	17.4	-24%	1.0	5.6	-82%
Zysk / (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	13.2	15.8	-16%	1.0	5.5	-82%
Marża brutto z projektów mieszkaniowych i usług	17.6%	16.6%	-	16.9%	17.4%	-
Marża brutto	17.1%	16.6%	-	16.9%	17.4%	-
Marża netto	7.4%	6.9%	-	2.8%	6.7%	-

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ZA TRZY KWARTAŁY 2019 R.

- Przychody z realizowanych projektów mieszkaniowych w okresie trzech kwartałów 2019 r. wyniosły 172,5 mln zł i były mniejsze r/r o 80,8 mln zł (32%), co wynika głównie z mniejszej liczby i całkowitej powierzchni lokali przekazanych klientom w tym okresie. Spadek ten został częściowo skompensowany wzrostem średniej ceny sprzedaży za m².
- Przychody ze sprzedaży gruntu położonego we Wrocławiu przy ul. Buforowej wyniosły 6,5 mln zł.
- Koszty sprzedaży i marketingu wzrosły r/r o 0,2 mln zł (5%) do 4 mln zł za trzy kwartały 2019 r., co związane jest przede wszystkim z rozpoczęciem w tym okresie 6 nowych projektów / etapów o łącznej liczbie 674 lokali (wyłączając Wilanów Tulip) w porównaniu z 2 nowymi projektami / etapami o łącznej liczbie 296 lokali rozpoczętymi w pierwszych dziewięciu miesiącach 2018 r.
- Koszty ogólnego zarządu wzrosły o 1,6 mln zł głównie w efekcie wdrożenia MSSF 15 (kapitalizacja 1,6 mln zł na Zaliczki).
- Udział w zysku z joint venture wzrósł o 6,3 mln zł r/r do 9,0 mln zł za trzy kwartały 2019 r., co wynika przede wszystkim z przekazania w tym okresie 185 lokali w ramach projektu City Link w porównaniu z 66 lokalami przekazanymi klientom w ciągu 9 miesięcy 2018 r.

PRZEKAZANIA LOKALI / PRZYCHODY / MARŻA BRUTTO

Projekt	Lokalizacja	Przychody								Marża brutto / Zysk brutto	
		1 kw. 2019		2 kw. 2019		3 kw. 2019		9M 2019		%	mln zł
		Lokale	mln zł	Lokale	mln zł	Lokale	mln zł	Lokale	mln zł		
Miasto Moje I & II	Warszawa	105	33.8	40	14.4	6	2.7	151	50.9	21.9%	11.1
Vitalia I & II	Wrocław	1	0.8	65	21.4	18	7.1	84	29.3	17.2%	5.0
Nova Królikarnia 1a - 1e	Warszawa	10	13.9	4	5.0	4	6.6	18	25.5	14.5%	3.7
Nova Królikarnia 2a & 2b	Warszawa	4	3.1	37	27.1	18	15.3	59	45.5	10.2%	4.6
Chilli IV	Poznań	2	0.6	6	1.5	11	2.9	19	5.0	3.3%	0.2
Espresso	Warszawa	3	1.2	-	-	-	-	3	1.2	15.4%	0.2
Moko	Warszawa	2	2.0	5	5.2	-	0.3	7	7.5	25.9%	1.9
Młody Grunwald	Poznań	2	1.4	1	0.7	1	0.7	4	2.8	-	-
Panoramika II & III	Szczecin	2	0.9	-	-	-	-	2	0.9	-	-
Inne*		1	1.8	1	1.7	-	0.4	2	3.9	-	2.3
Łącznie bez JV		132	59.5	159	77.0	58	36.0	349	172.5	16.8%	29.0
Korekta odpisów		-	-	-	-	n.a.	-	-	-	-	1.4
Łącznie / średnio		132	59.5	159	77.0	58	36.0	349	172.5	17.6%	30.4
City Link I & II**	Warszawa	13	5.3	130	54.6	42	22.3	185	82.2	25.1%	20.6
Łącznie z JV**		145	64.8	289	131.6	100	58.3	534	254.7	20.0%	51.0

- Liczba lokali przekazanych klientom w pierwszych trzech kwartałach 2019 r. wyniosła 534 (uwzględniając 185 lokali przekazanych w projekcie City Link I i II)
- W okresie pierwszych 9 miesięcy 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 Nova Królikarnia odpowiadał za około 40% przychodów, a Miasto Moje za 30% przychodów.
- Średnia cena mieszkań przekazanych w pierwszych trzech kwartałach 2019 r. wyniosła 473 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 m², a także ze wzrostu średniej ceny sprzedaży lokali.
- Saldo odpisów aktualizujących / odwrócenia odpisów aktualizujących było dodatnie i wyniosło 1,4 mln zł.

* 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 września 2019

DŁUG NETTO / KAPITAŁ WŁASNY: 32,0%

DŁUG NETTO / KAPITAŁ WŁASNY: 27,1%
 (wyliczany zgodnie z warunkami emisji obligacji)

DANE BILANSOWE (MLN ZŁ)

	30.09.2019	31.12.2018	31.12.2017
Kapitał własny	346.4	343.5	337.9
Zadłużenie bankowe	5.9	37.7	13.9
Zadłużenie z tytułu obligacji	188.5	205.6	197.3
Otrzymane zaliczki	212.1	152.5	102.2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	83.5	100.8	64.9
Zapasy	712.9	643.2	512.1
Aktywa razem	870.8	805.1	705.8
Dług netto	110.9	142.5	146.3
Dług netto / Kapitał własny	32.0%	41.5%	43.3%
Dług netto / Aktywa razem	12.7%	17.7%	20.7%
Aktywa netto na akcję (PLN)	2.11	2.09	2.06

RACHUNEK PRZEPIŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Za okres 9 miesięcy
zakończony 30 września

	2019	2018
	(tys. zł)	
PrzePIlywy pieniężne netto z działalności operacyjnej	49 109	19 983
PrzePIlywy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(3 202)	3 963
PrzePIlywy pieniężne netto z działalności finansowej	(63 191)	25 515

- PrzePIlywy pieniężne netto z działalności operacyjnej miały wartość dodatnią i wyniosły 49,1 mln zł. Na kwotę tę złożyły się głównie zaliczki otrzymane od klientów w związku ze sprzedażą lokali mieszkalnych o wartości 230,2 mln zł (I-III kw. 2018: 201,2 mln zł), pomniejszone o bezpośrednie koszty związane z realizacją bieżących projektów w wysokości 128,4 mln zł (I-III kw. 2018: 107,7 mln zł) i płatność za projekt NK w wysokości 20,6 mln zł (I-III kw. 2018: 38,1 mln zł).
- PrzePIlywy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej miały wartość ujemną (3,2 mln zł) i wynikały głównie z inwestycji netto w JV w wysokości 2,3 mln zł.
- PrzePIlywy pieniężne netto z działalności finansowej były ujemne i wyniosły (63,2 mln zł), na co złożyły się spłaty netto kredytów w kwocie 32,3 mln zł (I-III kw. 2018: 3,3 mln zł) oraz spłaty netto obligacji w kwocie 18,4 mln zł (I-III kw. 2018: wpływy netto 22,2 mln zł), a także wypłata dywidendy w wysokości 9,8 mln zł.

	mln zł
Wyroby gotowe	101.1
Projekty w realizacji	301.5
Bank ziemi *	279.7
Prawo użytkowania wieczystego gruntów	30.6
Łącznie	712.9

* 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 44,3 mln zł prezentowane jako aktywa trwałe.

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

WYROBY GOTOWE

Obejmują 222 lokali (w tym 143 już sprzedane)

PROJEKTY W REALIZACJI

W budowie i/lub w sprzedaży:

Miasto Moje III, City Link III, Panoramika IV i Panoramika V, Vitalia III, Grunwald2, Nova Królikarnia 2c, Nova Królikarnia 3b, Ursus Centralny I i Viva Jagodno I.

ATRAKCYJNY BANK ZIEMI (4.450 LOKALI, 276.600 M² PUM)

Wg miast:

Warszawa	3196 lokali;	186 100 PUM*
Poznań	226 lokali;	15 900 PUM
Wrocław	276 lokali;	15 300 PUM
Szczecin	752 lokale;	59 300 PUM

Wg wartości księgowej na 1 m² PUM:

Poniżej	1000 zł	210 600 PUM (76%)*
Pomiędzy	1000–2000 zł	44 100 PUM (16%)
Powyżej	2000 zł	21 900 PUM (1%)

* Dane nie obejmują drugiej opcji zakupu gruntu o powierzchni 9000 m² w projekcie Nova Królikarnia zrealizowanej w październiku 2019 r. i 3300 m² w ramach pozostałej opcji zakupu

	mln zł
Obligacje	188,5
Kredyty bankowe	5,9
Łącznie	194,4

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
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**
	Łącznie	187 317 000				

* Obligacje serii R i U są zabezpieczone hipotecznie.

** 15% obowiązkowa amortyzacja na koniec 4 i 6 okresu odsetkowego (tj. na dzień 31 stycznia 2021 r. i 31 stycznia 2022 r.)

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 września 2019 r. wynosiły 188,5 mln zł (na koniec grudnia 2018 r.: 205,5 mln zł), na co składa się wartość nominalna wyemitowanych obligacji w wysokości 187,3 mln zł plus naliczone odsetki w wysokości 2,7 mln zł minus koszty jednorazowe bezpośrednio związane z emisją obligacji, które są amortyzowane metodą efektywnej stopy procentowej (1,5 mln zł).

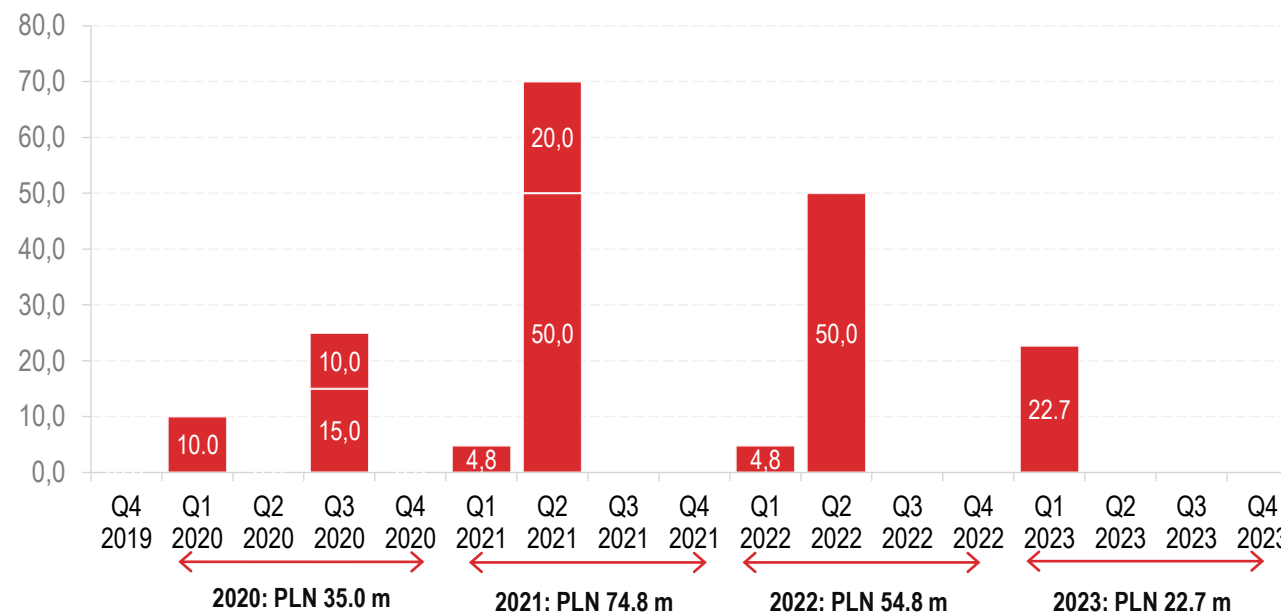
	mln zł
Obligacje	188,5
Kredyty bankowe	5,9
Łącznie	194,4

ZADŁUŻENIE BANKOWE

Terminy zapadalności kredytów dopasowane do cyklu budowlanego projektów.

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

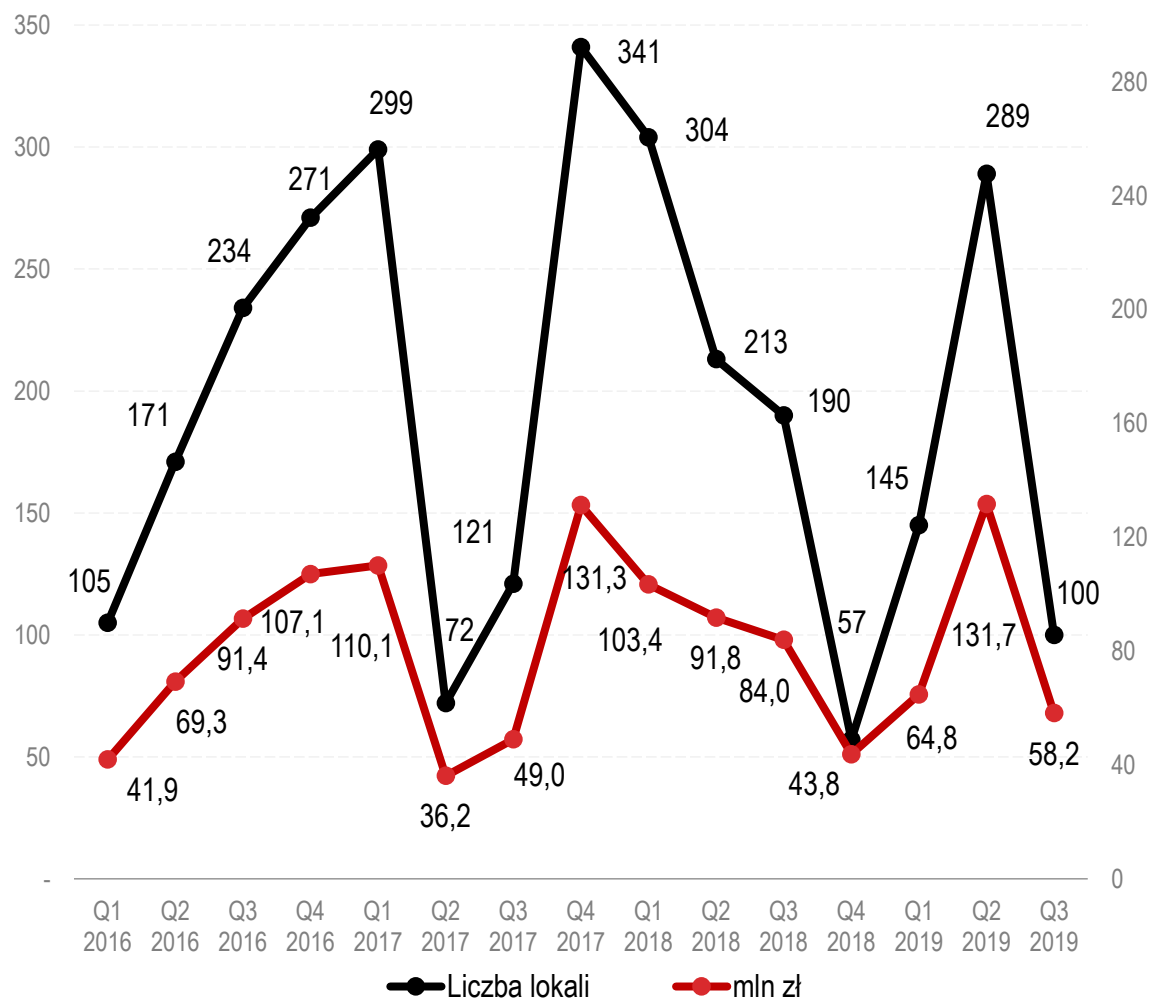
ZAPADALNOŚĆ OBLIGACJI (MLN ZŁ / KWARTALNIE)



Obligacje 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.

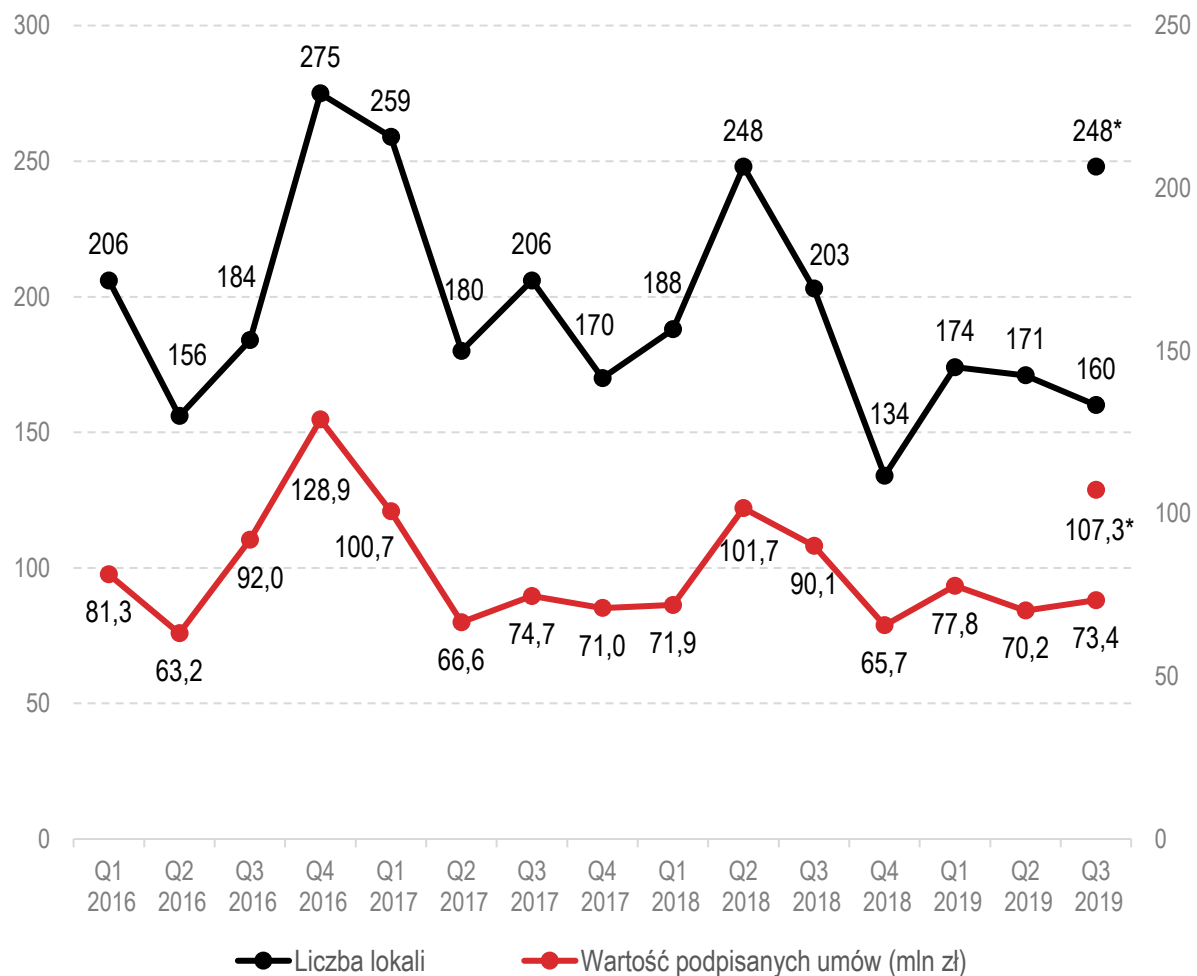
Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 30 września 2019 r. wynosiły 188,5 mln zł (na koniec grudnia 2018 r.: 205,5 mln zł), na co składa się wartość nominalna wyemitowanych obligacji w wysokości 187,3 mln zł plus naliczone odsetki w wysokości 2,7 mln zł minus koszty jednorazowe bezpośrednio związane z emisją obligacji, które są amortyzowane metodą efektywnej stopy procentowej (1,5 mln zł).



- W pierwszych trzech kwartałach 2019 r. Spółka przekazała klientom łącznie 534 lokale, z czego 349 rozpoznano w przychodach Spółki (172,5 mln zł), natomiast 185 lokali o wartości 82,2 mln zł przekazano w projektach City Link I i II realizowanych w ramach joint venture.
- W ciągu pierwszych 9 miesięcy 2019 r. Spółka ukończyła budowę 6 projektów z 644 lokalami.
- Większość przychodów w raportowanym okresie pochodziła z projektów Miasto Moje i Nova Królikarnia.

LOKALE SPRZEDANE ALE JESZCZE NIE PRZEKAZANE (938 LOKALI O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 382,3 MLN ZŁ)

Zakończone projekty	Lokale	mln zł	Projekty w budowie	Lokale	mln zł
Miasto Marina	121	40.2	City Link III	343	168.9
City link I & II	6	5.5	Grunwald ²	166	52.2
Nova Królikarnia 2a & 2b	9	6.8	Miasto Moje III	102	29.8
Nova Królikarnia 1a - 1e	4	3.3	Panoramika IV	90	22.9
Vitalia I & II	1	0.4	Panoramika V	30	7.5
Chilli IV	2	0.5	Vitalia III	21	11.2
Miasto Moje I & II	2	1.5	Nova Królikarnia 2c	5	12.6
Espresso	1	0.6	Wilanów Tulip	15	7.6
Inne (starsze) projekty	3	1.8	Nova Królikarnia 3b	6	4.8
			Ursus Centralny I	11	4.2
Łącznie	149	60.6	Łącznie	789	321.7



* Z uwzględnieniem 88 umów rezerwacyjnych o łącznej wartości 33,9 mln zł w projekcie Ursus Centralny I (większość została przekształcona w umowy deweloperskie do dnia publikacji sprawozdania).

- W ciągu pierwszych 9 miesięcy 2019 r. łącznie sprzedano 505 lokali (593 lokale po uwzględnieniu 88 umów rezerwacyjnych w projekcie Ursus Centralny I), w porównaniu z 693 lokalami sprzedanymi w okresie pierwszych trzech kwartałów 2018 r.
- Najlepiej sprzedającymi się projektami były: Miasto Moje i City Link w Warszawie, Grunwald² w Poznaniu, Panoramika w Szczecinie, a także Ursus Centralny I.
- Średnia cena mieszkań sprzedanych w pierwszych trzech kwartałach 2019 r. wyniosła 430 tys. zł i była zbliżona do średniej ceny mieszkań sprzedanych w 2018 r. (426 tys. zł).

505 LOKALI SPRZEDANYCH W I-III KW. 2019 r.

Zakończone projekty

Miasto Marina	45
Miasto Moje I & II	25
Chilli IV	19
Vitalia I & II	16
Nova Królikarnia 2a & 2b	9
Nova Królikarnia 1a - 1e	8
Młody Grunwald	3
Espresso	3
Panoramika II & III	1
Moko	1
City Link I & II	(1)
Inne (starsze) projekty	1

Łącznie

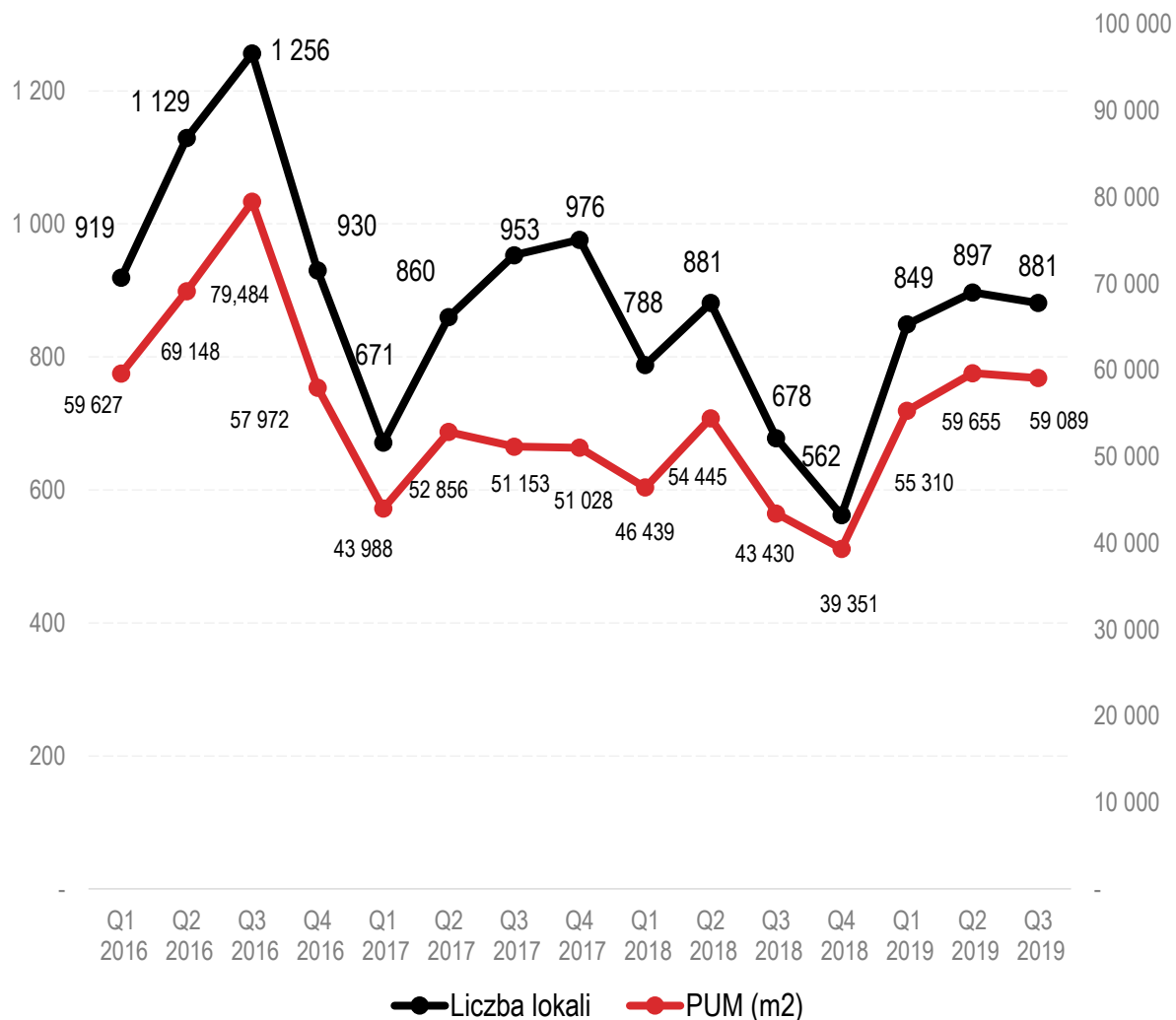
130

Projekty w budowie

Miasto Moje III	102
Grunwald2	95
City Link III	57
Panoramika IV	33
Panoramika V	30
Vitalia III	21
Nova Królikarnia 2c	5
Wilanów Tulip	15
Nova Królikarnia 3b	6
Ursus Centralny I	11

Łącznie

375



- W ciągu pierwszych 9 miesięcy 2019 r. Spółka rozpoczęła budowę 824 lokali, w tym trzy zupełnie nowe projekty: Viva Jagodno I (121 lokali) we Wrocławiu, Ursus Centralny I (138 lokali) oraz Wilanów Tulip (150 lokali; udział Spółki wynosi 50%) w Warszawie. Ponadto, rozpoczęto budowę 4 kolejnych etapów już realizowanych projektów, obejmujących łącznie 415 lokali.
- Spółka planuje wprowadzić do oferty 281 lokali w IV kwartale 2019 r., czyli łącznie 1105 lokali w całym 2019 r.

LOKALE W OFERCIE NA DZIEŃ 30.09.2019 (ŁĄCZNIE 881)

Zakończone projekty		Projekty w budowie	
Miasto Marina	30	Wilanów Tulip	135
Młody Grunwald	13	Ursus Centralny I	127
Miasto Moje I & II	7	Viva Jagodno I	121
Nova Królikarnia 1a - 1e	4	Grunwald2	102
Nova Królikarnia 2a & 2b	5	Miasto Moje III	94
Chilli IV	2	Panoramika V	85
Espresso	1	Panoramika IV	21
Vitalia I & II	1	Vitalia III	60
City Link I & II	2	City link III	25
Moko	2	Nova Królikarnia 2c	13
Inne (starsze) projekty	14	Nova Królikarnia 3b	17
Łącznie	81	Łącznie	800

III.

**PODSUMOWANIE OSIĄGNIĘĆ SPÓŁKI
W OKRESIE TRZECH KWARTAŁÓW
ORAZ PERSPEKTYWY NA 2019 ROK**

OSIĄGNIĘCIA SPÓŁKI W OKRESIE PIERWSZYCH 9 MIESIĘCY 2019 r.

- Sprzedaż 505 lokali (593 lokali po uwzględnieniu 88 umów rezerwacyjnych w projekcie Ursus Centralny I) wobec 639 sprzedanych lokali w okresie pierwszych 9 miesięcy 2018 r.;
- Przekazanie 349 lokali (172,5 mln zł przychodów rozpoznanych w rachunku zysków i strat) i 534 lokali ogółem (254,7 mln zł, uwzględniając 100% JV) wobec odpowiednio 641 lokali (253,3 mln zł) i 707 lokali (279,2 mln zł) w pierwszych trzech kwartałach 2018 r.;
- Zysk netto w wysokości 13,2 mln zł;
- Niski wskaźnik zadłużenia netto do kapitałów własnych: 32% (27,1% z uwzględnieniem środków na rachunkach powierniczych);
- Nabycie projektu Wilanów Tulip obejmującego 150 lokali o pow. 9 600 m² 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 m² – realizacja pierwszej opcji zakupu za kwotę 33,9 mln zł (7,0 mln zł płacone w kwietniu 2019 r., 16,9 mln zł w październiku 2019 r. i 10,0 mln zł w październiku 2020 r.);
- Ukończenie budowy 644 lokali o łącznej powierzchni 33 400 m²;
- Rozpoczęcie budowy 824 lokali o łącznej powierzchni 48 700 m²;
- Wypłata dywidendy w 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 WRZEŚNIA 2019 r.)

- Nabycie 3 podetapów projektu Nova Królikarnia obejmujących 44 lokale o powierzchni 9 000 m² – realizacja drugiej opcji zakupu za kwotę 35,1 mln zł (8,1 mln zł płacone w październiku 2019 r., 5,0 mln zł w lutym 2020 r. i 22,0 mln zł w kwietniu 2020 r.).

505 lokali
Sprzedaż**534 lokale**
Przekazania***13,2 mln zł**
Zysk netto

* Z uwzględnieniem 185 lokali przekazanych w City Link I i II (udział Spółki: 50%)

PLANY SPÓŁKI NA 2019 ROK

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

Przekazanie klientom około 700 lokali

Przygotowanie oraz rozpoczęcie sprzedaży i budowy projektów obejmujących ponad 1100 lokali

Zakończenie realizacji projektów obejmujących łącznie 1100 lokali

Dalsze umacnianie marki Ronson

NOWE PROJEKTY

- Nowe Warzymice I (wcześniej pod nazwą Chopin) – 54 lokale



KOLEJNE ETAPY REALIZOWANYCH PROJEKTÓW



- Miasto Moje IV – 176 lokali
- Nova Królikarnia 3a – 28 lokali
- Nova Królikarnia 3c – 23 lokale

**ŁĄCZNIE: 4 NOWE PROJEKTY / ETAPY
OBEJMUJĄCE 281 LOKALI**

ZAKOŃCZONE PROJEKTY, KTÓRE MOGĄ MIEĆ WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE W 2019 i 2020 r.

- Na koniec września 2019 r. w ukończonych projektach znajdowało się 230 lokali, które nie zostały jeszcze przekazane klientom, z czego 149 to lokale już sprzedane, a 81 pozostawało w ofercie sprzedaży.
- Łączna wartość już zakontraktowanych lokali wynosiła 60,6 mln zł. Oczekuje się, że większość z tych lokali zostanie przekazana klientom do końca 2019 r. lub na początku 2020 r.

Nazwa projektu	Podpisane umowy		Liczba lokali na sprzedaż	Łączna liczba lokali	Marża brutto (%)
	(mln zł)	Liczba lokali			
Miasto Moje I & II	1.5	2	7	9	21.9%
Nova Królikarnia 1a - 1e	3.3	4	4	8	14.5%
Nova Królikarnia 2a & 2b	6.8	9	5	14	10.2%
Młody Grunwald	-	-	13	13	-
Vitalia I & II	0.4	1	1	2	17.2%
Chilli IV	0.5	2	2	4	3.3%
Miasto Marina *	40.2	121	30	151	-
Inne	2.4	4	17	21	-
Razem bez JV	55.1	143	79	222	
City Link I i II	5.5	6	2	8	25.1%
Razem z JV	60.6	149	81	230	

* 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	Lokale sprzedane	Lokale na sprzedaż	Łączna liczba lokali
City Link III	2017 Q2	2019 Q4	343	25	368
Panoramika IV	2017 Q4	2019 Q4	90	21	111
Razem 2019			433	46	479
Grunwald2	2018 Q2	2020 Q2	166	102	268
Nova Królikarnia 2c	2018 Q4	2020 Q3	5	13	18
Miasto Moje III	2019 Q1	2020 Q4	102	94	196
Panoramika V	2019 Q1	2020 Q3	30	85	115
Vitalia III	2019 Q2	2020 Q4	21	60	81
Nova Królikarnia 3b	2019 Q3	2020 Q4	6	17	23
Razem 2020			330	371	701
Ursus Centralny I *	2019 Q2	2021 Q1	11	127	138
Wilanow Tulip (w ramach JV – 50%)	2019 Q1	2021 Q1	15	135	150
Viva Jagodno I	2019 Q3	2021 Q2	-	121	121
Razem 2021			26	383	409
Łącznie			789	800	1 589

* Ponadto, na koniec września 2019 r. 88 lokali w projekcie Ursus Centralny I w Warszawie objętych było umowami rezerwacyjnymi na łączną wartość 33,9 mln zł. Większość z nich została przekształcona w umowy deweloperskie do czasu publikacji sprawozdania.

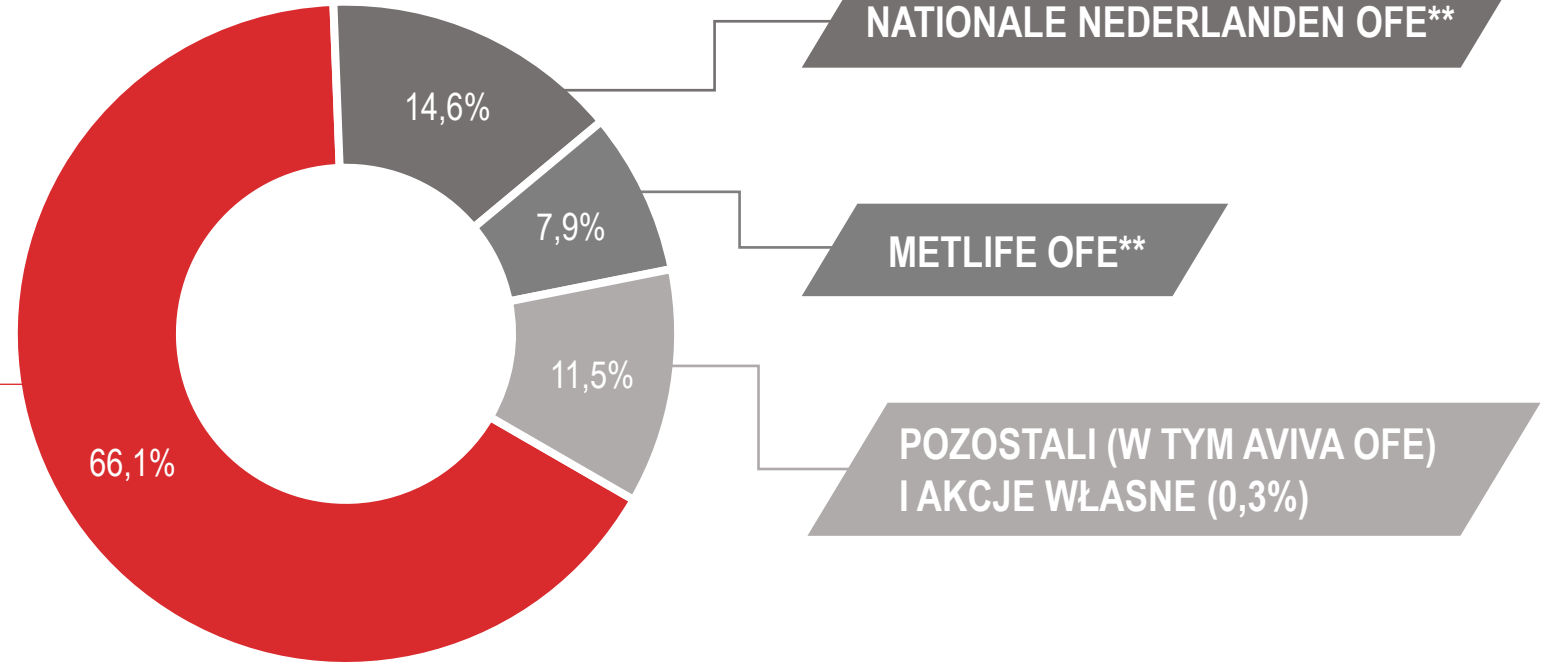
DZIĘKUJEMY

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

** Na podstawie publicznie dostępnych informacji