

PRZENTACJA WYNIKÓW ZA IV KWARTAŁ I CAŁY 2019 ROK

11 MARCA 2020

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; 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



BOAZ HAIM

- Prezes Zarządu od 1 grudnia 2019 r.
- Członek Zarządu od 1 kwietnia 2019 r.
- 2010 – 2019 adwokat / współnik / partner zarządzający w kancelarii Tik, Gilad, Keynan (obecnie Keynan, Haim & Co.)
- 2007 – 2010 adwokat specjalizujący się w prawie nieruchomości w kancelarii J.D. Shachor



YARON SHAMA

- Dyrektor Finansowy (CFO) od 1 lutego 2020 r.
- 2011 – 2019 – CFO w spółce z branży deweloperskiej Bellport Corp.
- 2001 – 2011 – różne funkcje kierownicze w spółkach prowadzących działalność deweloperską w Polsce

I.

PRZEGLĄD INFORMACJI 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

8 ukończonych
projektów
w sprzedaży

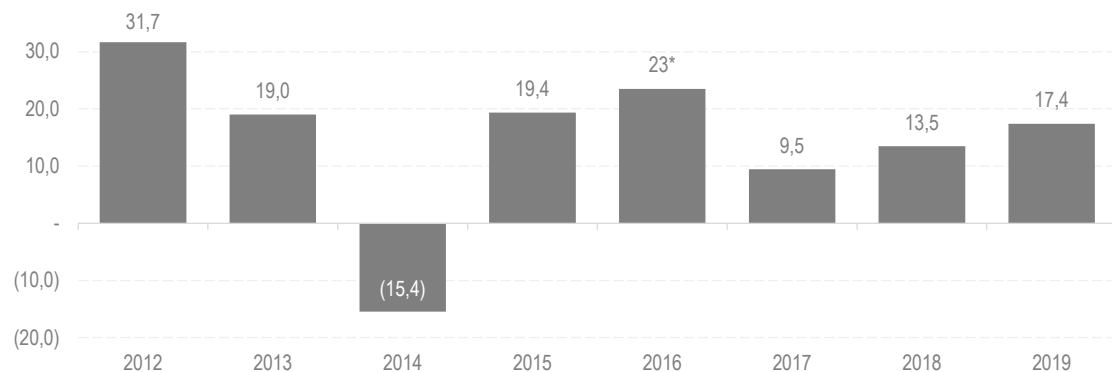
(na koniec grudnia 2019 r. oferta
Spółki obejmowała 909 lokali)

12 kolejnych inwestycji
w przygotowaniu
obejmujących około
4 200 lokali

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

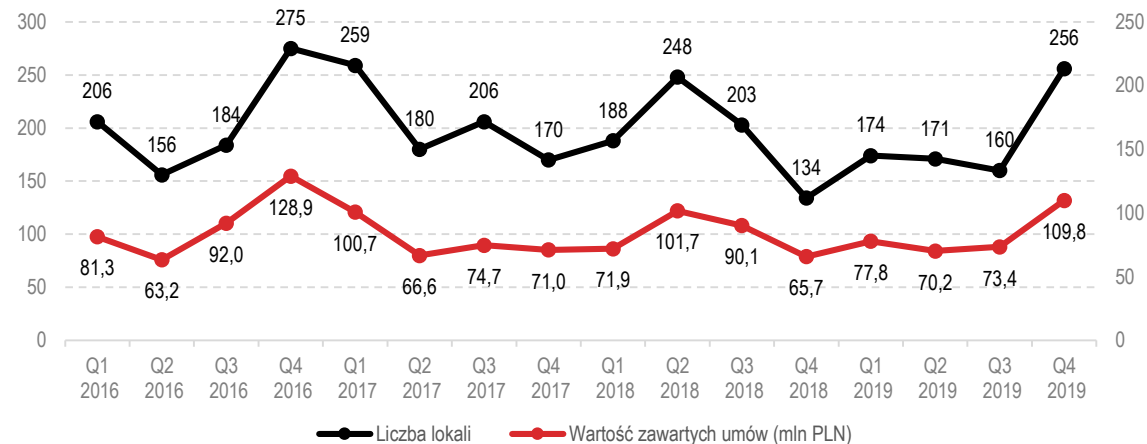


WYNIK NETTO (MLN PLN)

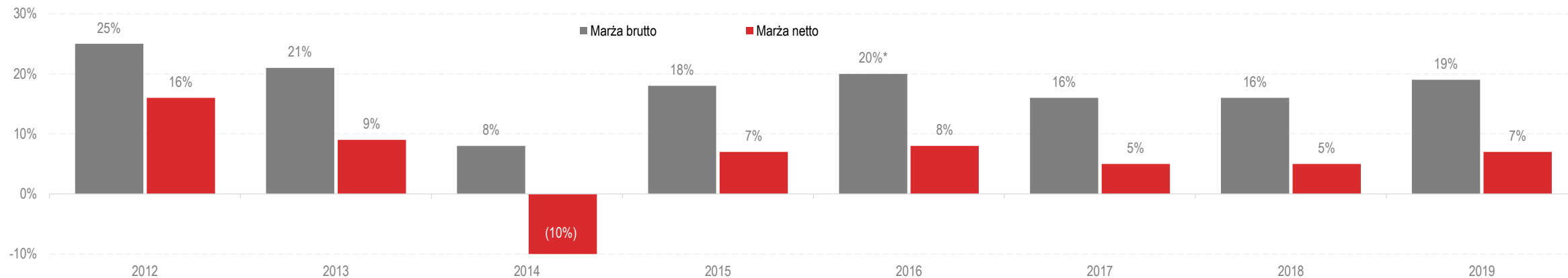


* Z wyłączeniem zysku netto ze sprzedaży projektu Nova Królikarnia (41 mln zł)

761 LOKALI SPRZEDANYCH W 2019 r.



MARŻE (%)



* Z wyłączeniem sprzedaży projektu Nova Królikarnia

PROJEKTY W REALIZACJI, KTÓRE MOGĄ MIEĆ WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE W LATACH 2020–2021

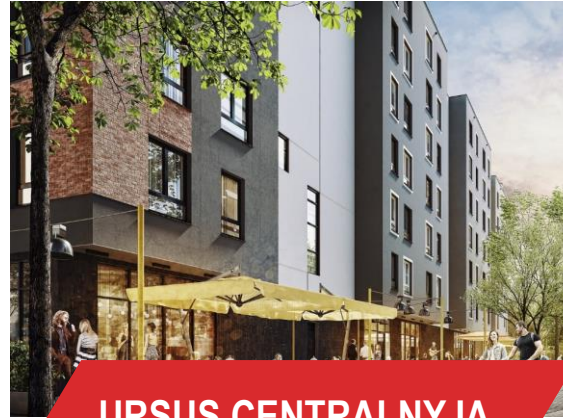
Nazwa projektu	Termin rozpoczęcia	Termin zakończenia	Lokale sprzedane	Lokale na sprzedaż	Łączna liczba lokali
Planowane ukończenie w 2020 r.					
Grunwald2	2018 Q2	2020 Q2	195	73	268
Panoramika V	2019 Q1	2020 Q3	53	62	115
Nova Królikarnia 2c	2018 Q4	2020 Q3	5	13	18
Miasto Moje III	2019 Q1	2020 Q4	123	73	196
Vitalia III	2019 Q2	2020 Q4	32	49	81
Nova Królikarnia 3b	2019 Q3	2020 Q4	14	9	23
Razem 2020			422	279	701
Planowane ukończenie w 2021 r.					
Ursus Centralny Ia	2019 Q2	2021 Q1	98	40	138
Wilanów Tulip (w ramach JV – 50%)	2019 Q1	2021 Q1	20	130	150
Nova Królikarnia 3a	2019 Q4	2021 Q1	-	31	31
Viva Jagodno I	2019 Q3	2021 Q2	8	113	121
Nowe Warzymice I	2019 Q4	2021 Q2	-	54	54
Nova Królikarnia 3c	2019 Q4	2021 Q2	-	23	23
Miasto Moje IV	2019 Q4	2021 Q3	33	143	176
Razem 2021			159	534	693
Łącznie			581	813	1 394

1394 LOKALE W BUDOWIE O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 84 400 M², W TYM 755 LOKALI W WARSZAWIE**MIASTO MOJE III**

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

**MIASTO MOJE IV**

- Rozpoczęcie 4Q 2019
- Planowane zakończenie: 3Q 2021
- 176 mieszkań; PUM: 8,900 m²
- Lokalizacja : Warsaw, Białoleka

**URSUS CENTRALNY IA**

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

**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%

1394 LOKALE W BUDOWIE O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 84 400 M², W TYM 755 LOKALI 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

**NOVA KRÓLIKARNIA 3A**

- Rozpoczęcie: 4Q 2019
- Planowane zakończenie: 1Q 2021
- 31 mieszkań; PUM: 3,200 m²
- Lokalizacja: Warszawa, Mokotów

**NOVA KRÓLIKARNIA 3C**

- Rozpoczęcie: 4Q 2019
- Planowane zakończenie: 2Q 2021
- 23 mieszkania; PUM: 2,300 m²
- Lokalizacja: Warszawa, Mokotów

1394 LOKALE W BUDOWIE O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 84,400 M², W TYM 639 LOKALI W POZNANIU, WROCŁAWIU I SZCZECINIE



GRUNWALD²

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



VITALIA III

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



VIVA JAGODNO I
(WCZEŚNIEJ MATISSE)

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

1394 LOKALE W BUDOWIE O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 84,400 M², W TYM 639 LOKALI W POZNANIU, WROCŁAWIU I SZCZECINIE



PANORAMIKA V

- Rozpoczęcie: 1Q 2019
- Planowane zakończenie: 3Q 2020
- 115 mieszkań; PUM: 6,000 m²
- Lokalizacja: Szczecin, ul. Duńska



NOWE WARZYMICE I
(WCZEŚNIEJ CHOPIN)

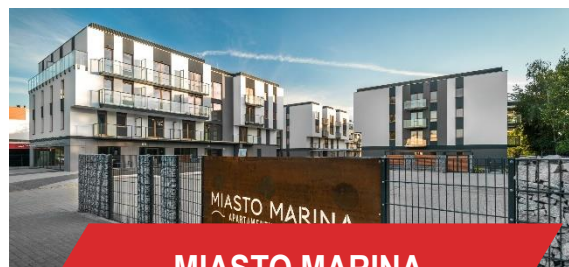
- Rozpoczęcie: 4Q 2019
- Planowane zakończenie: 2Q 2021
- 54 mieszkań; PUM: 3,200 m²
- Lokalizacja: Szczecin, ul. Do Rajkowa

NA KONIEC GRUDNIA 2019 r. OFERTA SPÓŁKI OBEJMOWAŁA 96 GOTOWYCH LOKALI O POWIERZCHNI 7600 M² W 8 PROJEKTACH



MIASTO MOJE I & II

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



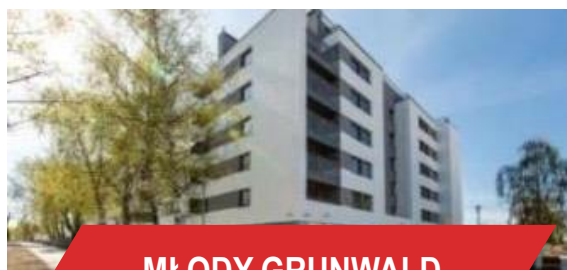
MIASTO MARINA

- 25 lokali w ofercie na dzień 31 grudnia
- Łącznie 151 mieszkań
- Lokalizacja: Na Grobli, Wrocław



NOVA KRÓLIKARNIA 1A-1E, 2A & 2B

- 3 lokale w ofercie na dzień 31 grudnia
- Łącznie 171 mieszkań i 8 lokali komercyjnych
- Lokalizacja: Warszawa, Mokotów



MŁODY GRUNWALD

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



PANORAMIKA IV

- 17 lokali w ofercie na dzień 31 grudnia
- Łącznie: 111 mieszkań
- Lokalizacja: Szczecin, ul. Duńska



CITY LINK III

- 18 lokali w ofercie na dzień 31 grudnia
- Łącznie: 364 mieszkań i 4 lokale komercyjne
- Lokalizacja: Warszawa, Wola

Ponadto, oferta Ronsona obejmowała 14 gotowych lokali w ramach inwestycji: Verdis (8), Sakura (2), Espresso (1), Vitalia I-II (1), Panoramika (1) i Moko (1).

OBECNOŚĆ W MIASTACH O DUŻYM POTENCJALE EKONOMICZNYM I DEMOGRAFICZNYM

BIURO SPRZEDAŻY

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

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: 4
 - bank ziemi: 3 działki

BIURA NA WYNAJEM

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

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

Bank ziemi*	Lokale	PUM (m ²)
Warszawa	3013	181 100/(67%)
Poznań	226	15 900/(6%)
Wrocław	278	15 800/(6%)
Szczecin	714	56 700/(21%)
Suma	4231	269 500

* Projekty w przygotowaniu

BANK ZIEMI RONSON DEVELOPMENT

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	%	PUM (m ²)
Panoramika – etapy w przygotowaniu	Szczecin	76		3 600
Miasto Moje – etapy w przygotowaniu	Warszawa	789		39 000
Ursus Centralny – etapy w przygotowaniu	Warszawa	1 462		76 200
Nova Królikarnia 3d, 4a - 4c*	Warszawa	59		11 000
Viva Jagodno – etapy w przygotowaniu	Wrocław	278		15 800
Nowe Warzymice – etapy w przygotowaniu	Szczecin	413		35 100
Razem – pozostałe etapy projektów w realizacji / sprzedaży		3 077	73%	180 700
Naturalis	Warszawa	345		20 600
Chilli	Poznań	176		12 300
Razem – pozostałe etapy projektów, które zostaną wznowione		521	12%	32 900
Falenty	Warszawa	160		23,500
Renaissance	Warszawa	198		10 800
Bełchatowska 28	Poznań	50		3 600
Vivaldi	Szczecin	225		18 000
Razem – pozostałe projekty w przygotowaniu		633	15%	55 900
Łącznie na dzień 31.12.2019		4 231	100%	269 500

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

II.

WYNIKI FINANSOWE

ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2019

	12M 2019	12M 2018	Zmiana r/r	Q4 2019	Q4 2018	Zmiana r/r
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usług	226.1	294.1	-23%	53.6	40.8	31%
Przychody ze sprzedaży gruntów	6.5	-	-	-	-	-
Przychody łącznie	232.6	294.1	-21%	53.6	40.8	31%
Koszty własny sprzedaży lokali mieszkalnych	(182.0)	(248.4)	-27%	(39.9)	(37.2)	7%
Koszty własny sprzedaży gruntów	(6.3)	-	-	-	-	-
Zysk brutto na sprzedaży	44.3	45.7	-3%	13.7	3.6	281%
Zmiana wartości nieruchomości inwestycyjnych	0.8	-	-	0.8	-	-
Koszty sprzedaży i marketingu	(5.8)	(5.1)	14%	(1.8)	(1.3)	38%
Koszty ogólnego zarządu	(20.2)	(17.7)	14%	(6.2)	(4.8)	29%
Udział w zysku / (stracie) z joint venture	9.1	2.8	225%	0.1	0.1	-
Pozostałe przychody / (koszty) operacyjne netto	(2.0)	(2.4)	-17%	(0.5)	(0.8)	-
Zysk / (strata) z działalności operacyjnej	26.2	23.3	12%	6.1	(3.2)	-
Wynik operacji finansowych netto	(4.1)	(4.7)	-13%	(0.9)	(0.9)	-
Zysk / (strata) przed opodatkowaniem	22.1	18.6	19%	5.2	(4.1)	-
Korzyści/(koszty) z tytułu podatku dochodowego	(4.7)	(3.6)	31%	(1.0)	0.3	-
Zysk / (strata) netto	17.4	15.0	16%	4.2	(3.8)	-
Zysk / (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	17.4	13.5	29%	4.2	(2.3)	-
Marża brutto na projektach mieszkaniowych	19.5%	15.5%	-	25.6%	8.8%	-
Marża brutto	19.0%	15.5%	-	25.6%	8.8%	-
Marża netto	7.5%	5.1%	-	7.8%	-9.3%	-

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2019

- **Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych zmalały o 23% (tj. o 68,8 mln zł)**, co wynika głównie z **mniejszej o 228 liczby lokali** przekazanych klientom **w projektach należących w 100% do Spółki**. Spadek ten został częściowo skompensowany wzrostem średniej ceny sprzedaży za m².
- **Koszt własny sprzedaży projektów mieszkaniowych zmalały o 27% (tj. o 66.4 mln zł)**, co wynika głównie z **mniejszej o 228 liczby lokali** przekazanych klientom **w projektach należących w 100% do Spółki**.
- **Koszty sprzedaży i marketingu wzrosły w 2019 r. o 14%, tj. o 0,7 mln zł**, co związane jest to przede wszystkim z rozpoczęciem w tym okresie 3 nowych projektów (nie uwzględniając Wilanów Tulip) w porównaniu z 1 nowym projektem w 2018 r.
- **Marża brutto na projektach mieszkaniowych w 2019 r. wyniosła 19,5%** w porównaniu z **15,5%** w 2018 r. Największy udział w zysku brutto na sprzedaży miały projekty: **City Link III** (27% udział w zysku brutto), **Miasto Moje** (27% udział w zysku brutto) oraz **Nova Królikarnia** (20% udział w zysku brutto).
- **Koszty ogólnego zarządu wzrosły o 14% (tj. o 2,5 mln zł)**, głównie z powodu wzrostu wynagrodzeń Zarządu (związanego ze zmianami w Zarządzie) oraz ogólnym wzrostem kosztów personalnych.
- **Udział w zysku z joint venture wzrósł o 6,3 mln zł**, co wynika przede wszystkim z przekazania w tym okresie 191 lokali w ramach projektu City Link I i II w porównaniu z 69 lokalami przekazanymi klientom w 2018 r.

PRZEKAZANIA LOKALI / PRZYCHODY / MARŻA BRUTTO

Projekt	Lokalizacja	1Q2019		2Q2019		3Q2019		4Q2019		Przychody		Marża brutto / zysk brutto	
		Lokale	mln zł	Lokale	mln zł	Lokale	mln zł	Lokale	mln zł	Lokale	mln zł	%	mln zł
Miasto Moje I & II	Warszawa	105	33.8	40	14.4	6	2.7	2	1.1	153	52.0	21.8%	11.3
Vitalia I & II	Wrocław	1	0.8	65	21.4	18	7.1	1	0.5	85	29.8	17.2%	5.1
City Link III	Warszawa	-	-	-	-	-	-	66	31.0	66	31.0	38.8%	12.0
Nova Królikarnia 1a - 1e	Warszawa	10	13.9	4	5.0	4	6.6	3	2.7	21	28.2	14.3%	4.0
Nova Królikarnia 2a & 2b	Warszawa	4	3.1	37	27.1	18	15.3	8	5.5	67	51.0	10.0%	5.1
Chilli IV	Poznań	2	0.6	6	1.5	11	2.9	4	1.1	23	6.1	3.7%	0.2
Miasto Marina	Wrocław	-	-	-	-	-	-	21	4.4	21	4.4	-	-
Panoramika IV	Szczecin	-	-	-	-	-	-	9	2.2	9	2.2	-	-
Moko	Warszawa	2	2.0	5	5.2	-	0.3	1	1.3	8	8.8	26.0%	2.3
Młody Grunwald	Poznań	2	1.4	1	0.7	1	0.7	1	1.0	5	3.8	-	-
Inne*		6	3.9	1	1.7	-	0.4	2	2.8	9	8.8	-	3.5
Łącznie bez JV		132	59.5	159	77.0	58	36.0	118	53.6	467	226.1	19.3%	43.5
Korekta odpisów		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.6
Łącznie / średnio		132	59.5	159	77.0	58	36.0	118	53.6	467	226.1	19.5%	44.1
City Link I & II**	Warszawa	13	5.3	130	54.6	42	22.3	6	5	191	87.2	25.1%	21.9
Łącznie z JV		145	64.8	289	131.6	100	58.3	124	58.6	658	313.3	21.1%	66.0

- **Przekazane lokale:** w 2019 r. Spółka przekazała klientom **658 lokali** (łącznie ze 191 lokalami przekazanymi w ramach projektów City Link I i II realizowanych w ramach JV);
- **Ukończone projekty:** Miasto Moje II, City Link II (JV), City Link III, Nova Królikarnia 2a i 2b, Vitalia II, Miasto Marina i Panoramika IV. Większość przychodów rozpoznanych w tym okresie pochodziła z projektów: **Nova Królikarnia** (35% przychodów) i **Miasto Moje** (23% przychodów).
- **Najbardziej zyskowy projekt to City Link III**, w którym Spółka przekazała w 2019 r. 66 lokali. Marża brutto projektu to blisko 39%, a jego udział w zysku brutto za 2019 r. wyniósł 28%.
- **Średnia cena mieszkań** przekazanych w 2019 r. wyniosła **471 tys. zł** (bez VAT) w porównaniu z 418 tys. zł (bez VAT) w 2018 r. Wzrost ten wynika głównie z przekazania lokali w projektach **Nova Królikarnia** i **City Link** o wyższej cenie za m², a także ze wzrostu średniej ceny sprzedaży lokali.

* Pozycja **Inne** obejmuje głównie:

- **Przychody z usług zarządzania** świadczonych na rzecz spółek JV (City Link I & II oraz Wilanów Tulip)
- **Przychody z najmu**
- Przychody ze sprzedaży starszych lokali, miejsc parkingowych i komórek lokatorskich w projektach zakończonych w ubiegłych latach.

** Dane prezentujące 100% wyników JV

WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA NETTO
 na dzień 31 grudnia 2019

DŁUG NETTO / KAPITAŁ WŁASNY: 30,7%

DŁUG NETTO / KAPITAŁ WŁASNY: 24,4%
 (wyliczony zgodnie z warunkami emisji obligacji)

DANE BILANSOWE (MLN ZŁ)

	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Kapitał własny	350.5	343.5	337.9
Zadłużenie bankowe	12.9	37.7	13.9
Zadłużenie z tytułu obligacji	188.0	205.6	197.3
Inne zobowiązania oprocentowane	2.3	-	-
Otrzymane zaliczki	255.0	152.5	102.2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	95.6	100.8	64.9
Zapasy i bank ziemi	762.4	643.2	512.1
Aktywa razem	943.2	805.1	705.8
Dług netto	107.6	142.4	146.3
Dług netto / Kapitał własny	30.7%	41.5%	43.3%
Dług netto (z uwzględnieniem gotówki na rachunkach powierniczych) / Kapitał własny	24.4%	37.3%	42.3%
Dług netto / Aktywa razem	11.4%	17.7%	20.7%
Aktywa netto na akcję (PLN)	2.14	2.09	2.06

RACHUNEK PRZEPIŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Za rok zakończony 31 grudnia	
	2019	2018
	(tys. zł)	
Przepiływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	52 705	14 095
Przepiływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 338)	1 708
Przepiływy pieniężne netto z działalności finansowej	(56 604)	20 165

- **Przepiływy pieniężne z działalności operacyjnej miały wartość dodatnią i wyniosły 52,7 mln zł**, na co złożyły się głównie:
 - zaliczki od klientów z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych w kwocie **326 mln zł** (2018: 279,8 mln zł)
 - częściowo pomniejszone o:
 - płatności dot. bezpośrednich kosztów związanych z realizacją bieżących projektów w kwocie **180,5 mln zł** (2018: 145,6 mln zł)
 - płatności za projekt Nova Królikarnia w kwocie **46,1 mln zł** (2018: 68,1 mln zł)
- **Przepiływy pieniężne z działalności inwestycyjnej miały wartość ujemną (1,3 mln zł)** i związane były głównie z nabyciem nieruchomości i wyposażenia w kwocie 1,5 mln zł.
- **Przepiływy pieniężne z działalności finansowej miały wartość ujemną (56,6 mln zł)**, na co złożyły się głównie:
 - spłata netto kredytów w kwocie **25,6 mln zł** (2018: wpływy netto w kwocie 22,8 mln zł),
 - spłata netto obligacji w kwocie **18,4 mln zł** (2018: wpływy netto w kwocie 7,2 mln zł),
 - wypłata dywidendy w kwocie **9,8 mln zł**.

	mln zł
Wyroby gotowe	211,9
Projekty w realizacji	237,9
Bank ziemi*	289,5
Prawo użytkowania wieczystego gruntów**	23,1
Łącznie***	762,4

* 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.

** Wdrożenie MSSF 16

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

PROJEKTY UKOŃCZONE

Obejmują **583 lokale w 7 projektach**, w tym 487 lokale sprzedane (z czego 284 w projekcie City Link III, z których większość zostanie rozpoznana w wynikach za I kwartał 2020 r.).

PROJEKTY W REALIZACJI

W budowie i/lub w sprzedaży:

Miasto Moje III, Miasto Moje IV, Panoramika V, Vitalia III, Grunwald2, Nova Królikarnia 2c, Nova Królikarnia 3a – 3c, Ursus Centralny Ia, Viva Jagodno I i Nowe Warzymice I.

ATRAKCYJNY BANK ZIEMI (4.231 LOKALI, 269.500 M² PUM)

Wg miast:

Warszawa	3 013 lokali;	181 100 PUM*
Poznań	226 lokali;	15 900 PUM
Wrocław	278 lokali;	15 800 PUM
Szczecin	714 lokali;	56 700 PUM

Wg wartości księgowej na 1 m² PUM:

Poniżej	1 000 zł	200 000 PUM (74%)*
Pomiędzy	1 000 – 2 000 zł	44 100 PUM (16%)
Powyżej	2 000 zł	25 400 PUM (10%)

* Dane nie obejmują ostatniej opcji zakupu gruntu o powierzchni 3300 m² w projekcie Nova Królikarnia

PROJEKTY UKOŃCZONE, KTÓRE MOGĄ MIEĆ WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE ZA 2020 r.

- Na koniec grudnia 2019 r. w **ukończonych projektach znajdowały się 583 lokale**, które nie zostały jeszcze przekazane klientom, z czego 487 to lokale już sprzedane, a 96 pozostawało w ofercie sprzedaży. Łączna wartość zakontraktowanych lokali wynosiła **216,4 mln zł**. Oczekuje się, że większość tych lokali zostanie przekazana klientom **w I połowie 2020 r.**
- Ponadto, w projektach City Link I & II, w których udział Spółki wynosi 50% (joint venture), znajdowały się 2 sprzedane lokale, które nie zostały jeszcze przekazane klientom. Łączna wartość tych lokali wynosiła 2,0 mln zł. Oczekuje się, że lokale te zostaną przekazane klientom **w I połowie 2020 r.**

Nazwa projektu	Podpisane umowy		Liczba lokali na sprzedaż	Łączna liczba lokali	Marża brutto (%)
	(mln zł)	Liczba lokali			
Miasto Moje I & II	-	-	7	7	21.8%
Nova Królikarnia 1a - 1e	3.3	3	2	5	14.3%
Nova Królikarnia 2a & 2b	6.7	5	1	6	10.0%
City Link III	143.0	284	18	302	38.8%
Panoramika IV	22.5	85	17	102	-
Miasto Marina	37.6	105	25	130	-
Młody Grunwald	-	-	12	12	-
Moko	-	-	1	1	26.0%
Inne	3.3	5	13	18	-
Razem bez JV	216.4	487	96	583	
City link I & II	2.0	2	-	2	25.1%
Razem z JV	218.4	489	96	585	

		OBLIGACJE						
	mln zł	Seria	Nazwa na Catalyst	Wartość nominalna (zł)	Oprocentowanie nominalne	Wypłata odsetek	Dzień emisji	Termin wykupu
Obligacje	188,0	M***	RON 0220	10 000 000	WIBOR 6M + 3,65%	Półrocznie	2016-02-25	2020-02-25
Kredyty bankowe	12,9	P	RON 0820	10 000 000	5,25% (stałe)	Kwartalnie	2016-08-18	2020-08-18
Inne zobowiązania oprocentowane*	2,3	Q	RON 0720	15 000 000	WIBOR 6M + 3,50%	Półrocznie	2016-07-29	2020-07-29
Łączne	203,2	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				

KREDYTY BANKOWE

Terminy zapadalności kredytów dopasowane do cyklu budowlanego projektów.

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

* W ramach umowy na realizację projektu Ursus Centralny la podpisanej w czerwcu 2019 r. Spółka uzgodniła z Generalnym Wykonawcą, że część należnych płatności z każdej faktury będzie opóźniona do kwoty 12 mln zł maksymalnie przez 15 miesięcy. Opóźniona płatność będzie oprocentowana według stałej stopy procentowej w wysokości 4,9%.

* Obligacje serii R i U są zabezpieczone hipotecznie.

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

*** Obligacje serii M zostały wykupione w lutym 2020 r.

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

Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 31 grudnia 2019 r. wynosiły 188,0 mln zł (31 grudnia 2018 r.: 205,5 mln zł), na co składała się wartość nominalna wyemitowanych obligacji w wysokości 187,3 mln zł plus naliczone odsetki w wysokości 2,0 mln zł minus koszty jednorazowe bezpośrednio związane z emisją obligacji, które są metodą efektywnej stopy procentowej (1,3 mln zł).

	mln zł
Obligacje	188,0
Kredyty bankowe	12,9
Inne zobowiązania oprocentowane*	2,3
Łączne	203,2

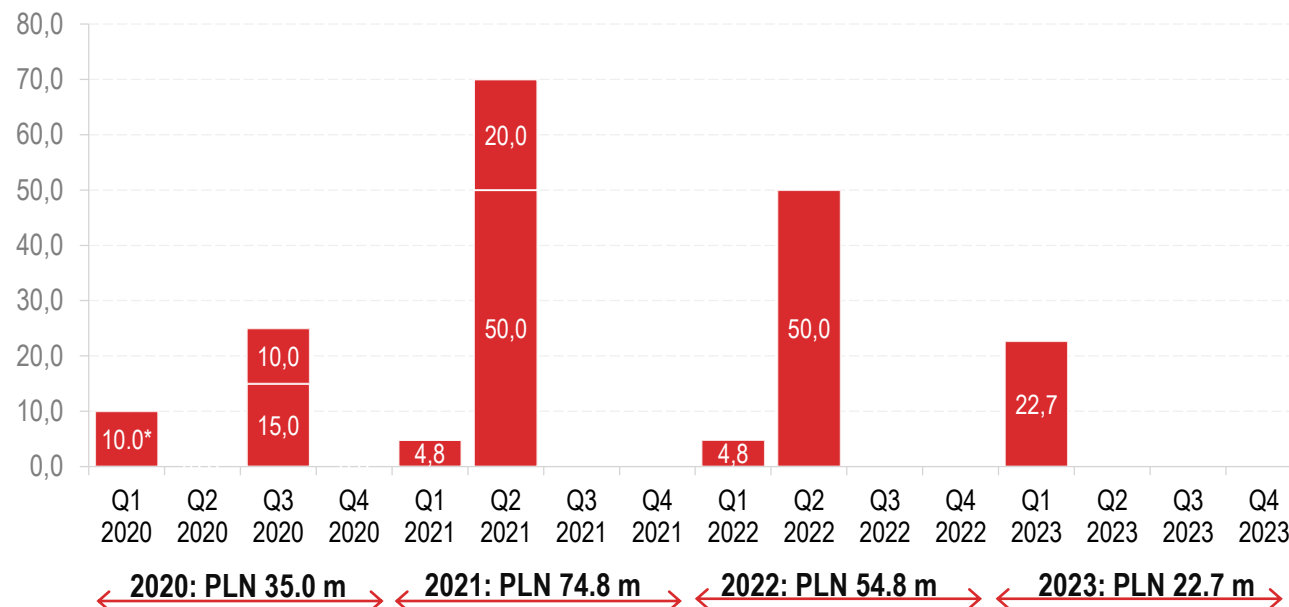
KREDYTY BANKOWE

Terminy zapadalności kredytów dopasowane do cyklu budowlanego projektów.

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

* W ramach umowy na realizację projektu Ursus Centralny la podpisanej w czerwcu 2019 r. Spółka uzgodniła z Generalnym Wykonawcą, że część należnych płatności z każdej faktury będzie opóźniona do kwoty 12 mln zł maksymalnie przez 15 miesięcy. Opóźniona płatność będzie oprocentowana według stałej stopy procentowej w wysokości 4,9%.

ZAPADALNOŚĆ OBLIGACJI (MLN ZŁ / KWARTALNIE)

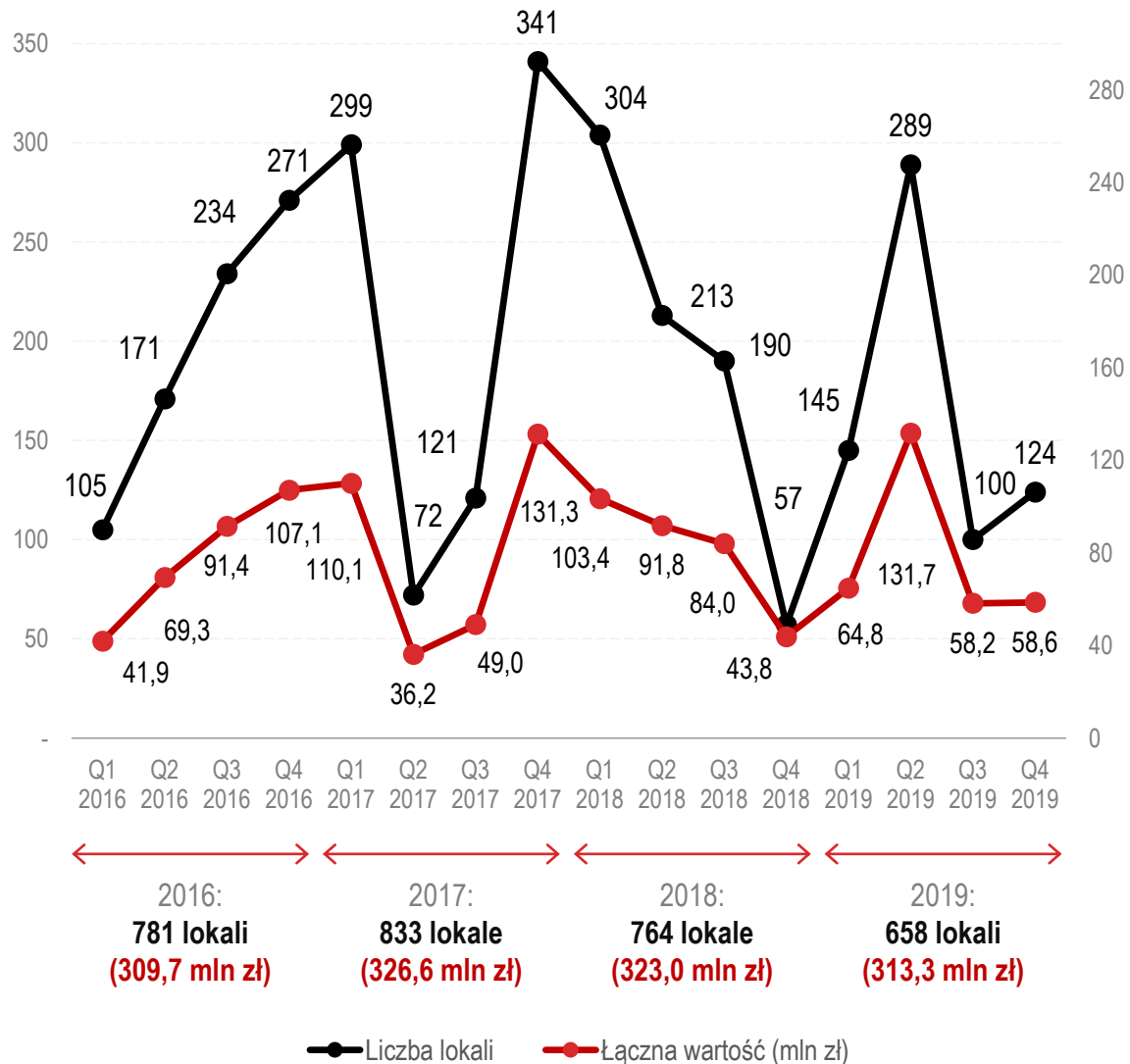


* Obligacje serii M zostały wykupione w lutym 2020 r.

Obligacje serii R i U są zabezpieczone hipotecznie.

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

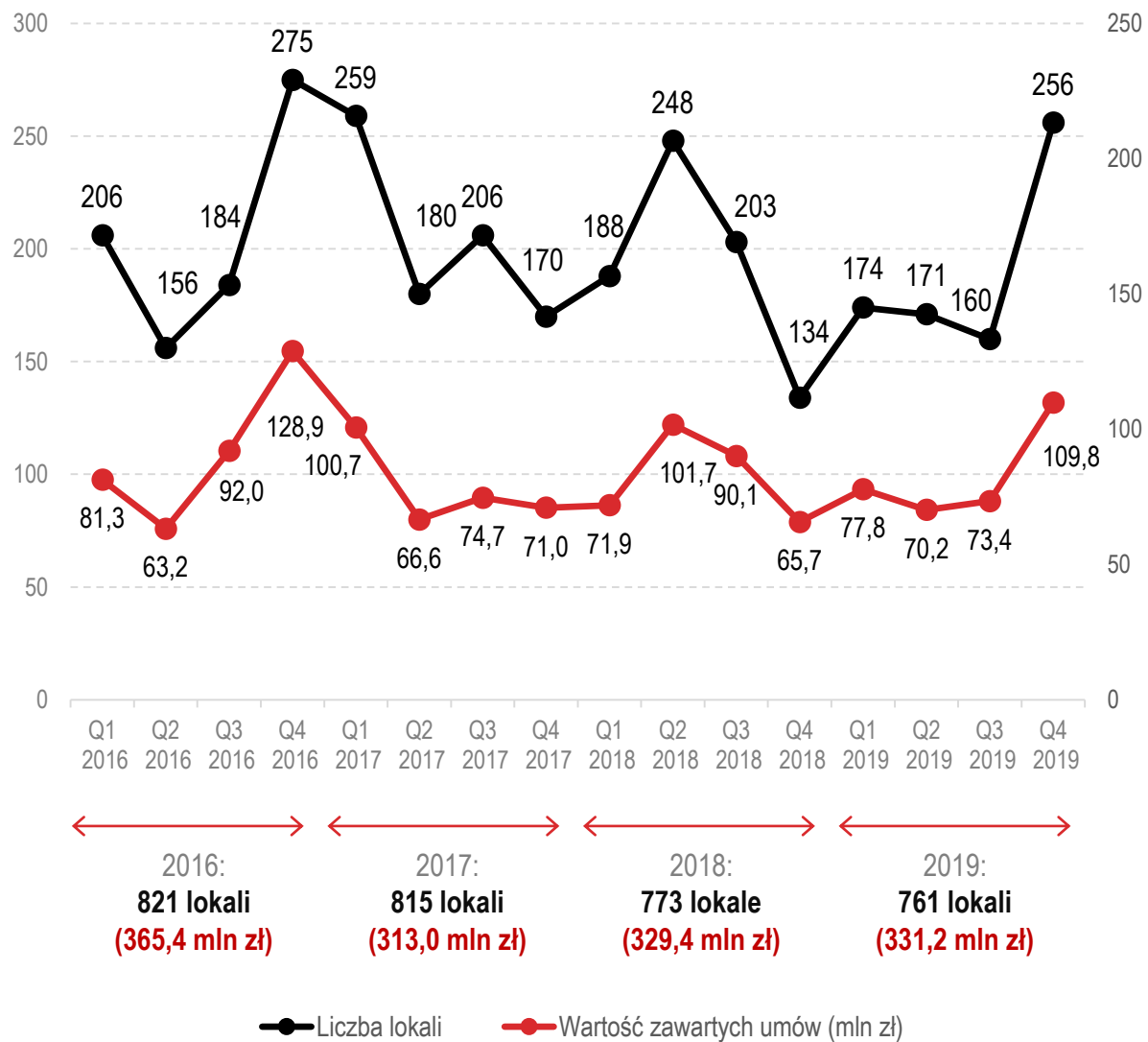
Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 31 grudnia 2019 r. wynosiły 188,0 mln zł (31 grudnia 2018 r.: 205,5 mln zł), na co składała się wartość nominalna wyemitowanych obligacji w wysokości 187,3 mln zł plus naliczone odsetki w wysokości 2,0 mln zł minus koszty jednorazowe bezpośrednio związane z emisją obligacji, które są metodą efektywnej stopy procentowej (1,3 mln zł).



- Łączna liczba **lokali przekazanych** klientom w 2019 r. wyniosła **658**, z czego **467 lokali** rozpoznano w przychodach Grupy (226,2 mln zł), natomiast **191 lokali** (o wartości 87,2 mln zł) przekazano w projektach City Link I i II realizowanych w ramach joint venture.
- W ciągu 2019 r. Spółka ukończyła budowę **8 projektów z 1 123 lokalami**.
- Większość przychodów w 2019 r. pochodziła z projektów: Miasto Moje i Nova Królikarnia, natomiast projekt City Link III z marżą brutto na poziomie 38,8% miał 28% udział w zysku brutto.

**LOKALE SPRZEDANE, ALE JESZCZE NIE PRZEKAZANE
(1 070 LOKALI O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 434,6 MLN ZŁ)**

Projekty ukończone	Lokale	mln zł	Projekty w budowie	Lokale	mln zł
City Link III	284	143.0	Grunwald2	195	63.0
Miasto Marina	105	37.6	Miasto Moje III	123	37.8
Panoramika IV	85	22.5	Ursus Centralny Ia	98	37.6
Nova Królikarnia 2a & 2b	5	6.7	Panoramika V	53	13.4
Nova Królikarnia 1a - 1e	3	3.3	Miasto Moje IV	33	9.0
City link I & II	2	2.0	Vitalia III	32	16.8
Other (old) projects	5	3.3	Wilanów Tulip	20	10.1
			Nova Królikarnia 3b	14	14.2
			Viva Jagodno I	8	1.7
			Nova Królikarnia 2c	5	12.6
Łącznie	489	218.4	Łącznie	581	216.2



- Łączna sprzedaż w 2019 r. wyniosła **761 lokali** w porównaniu ze sprzedażą **773 lokali** w 2018 r.
- Najlepiej sprzedającymi się projektami w 2019 r. były: Miasto Moje i City Link w Warszawie, Grunwald² w Poznaniu, Panoramika w Szczecinie, a także projekt Ursus Centralny Ia w Warszawie.
- Średnia cena mieszkań sprzedanych w 2019 r. wyniosła 435 tys. zł i była nieco wyższa niż średnia cena lokali sprzedanych w 2018 r. (426 tys. zł).

761 LOKALI SPRZEDANYCH W 2019 r.

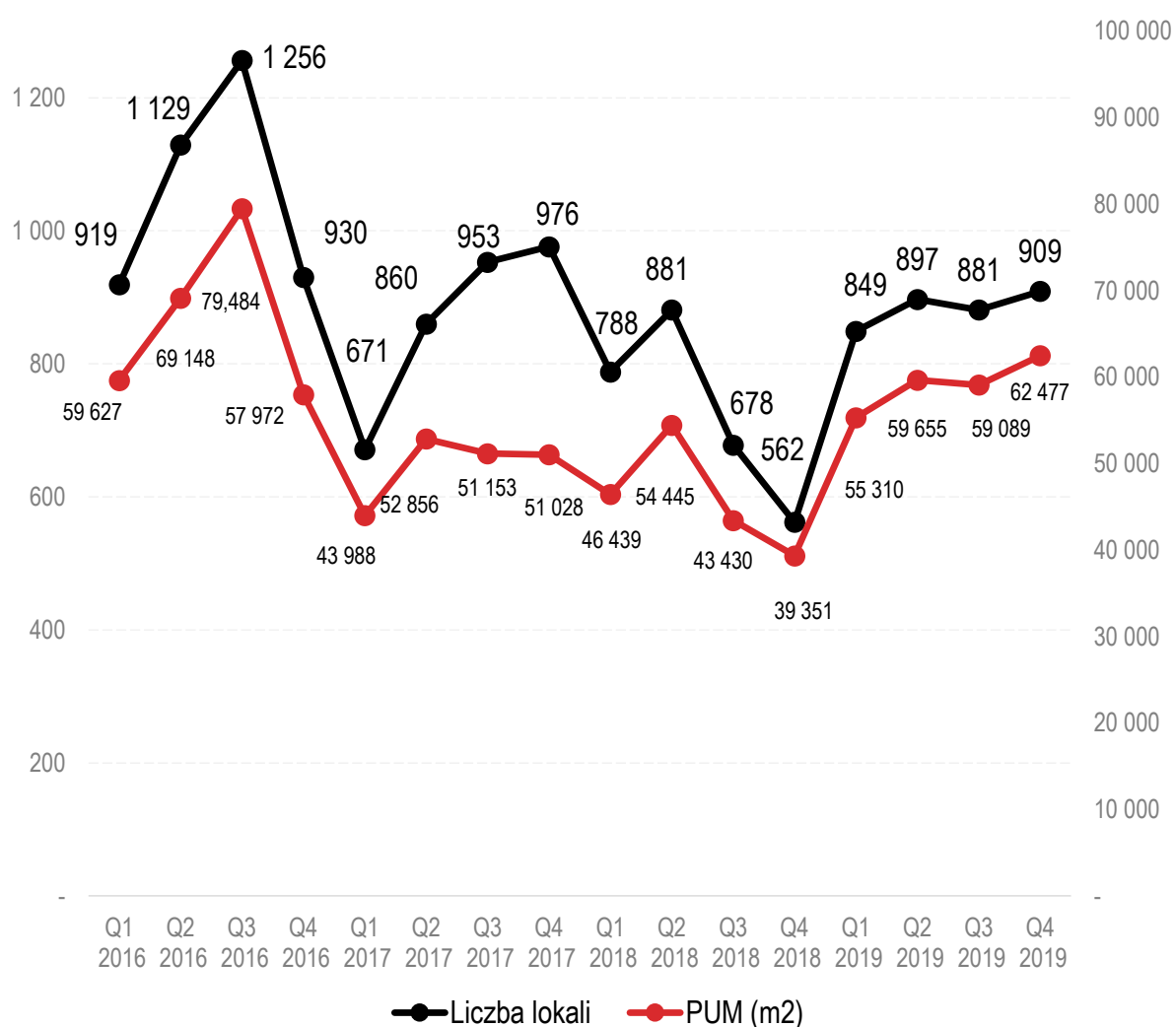
Projekty ukończone

City Link III	64
Miasto Marina	50
Panoramika IV	37
Miasto Moje I & II	25
Chilli IV	21
Vitalia I & II	16
Nova Królikarnia 2a & 2b	13
Nova Królikarnia 1a - 1e	10
Młody Grunwald	4
Moko	2
City Link I & II	1
Inne (starsze) projekty	8

Projekty w budowie

Grunwald2	124
Miasto Moje III	123
Ursus Centralny Ia	98
Panoramika V	53
Miasto Moje IV	33
Vitalia III	32
Wilanów Tulip	20
Nova Królikarnia 3b	14
Viva Jagodno I	8
Nova Królikarnia 2c	5

Łącznie
251
Łącznie
510



- W ciągu 2019 r. Spółka rozpoczęła budowę **1 108 lokali**, w tym **4 nowe projekty**: Viva Jagodno I (121 lokali) we Wrocławiu, Ursus Centralny 1a (138 lokali) i Wilanów Tulip (150 lokali, udział Spółki: 50%) w Warszawie oraz Nowe Warzymice I (54 lokale) w Szczecinie.

LOKALE W OFERCIE SPRZEDAŻY (ŁĄCZNIE 909)

Projekty ukończone		Projekty w budowie	
Marina Miasto	25	Wilanów Tulip	130
City link III	18	Viva Jagodno I	113
Panoramika IV	17	Grunwald2	73
Młody Grunwald	12	Miasto Moje III	73
Miasto Moje I & II	7	Miasto Moje IV	143
Nova Królikarnia 1a - 1e	2	Panoramika V	62
Nova Królikarnia 2a & 2b	1	Nowe Warzymice I	54
Vitalia I & II	1	Vitalia III	49
Moko	1	Ursus Centralny 1a	40
Inne (starsze) projekty	12	Nova Królikarnia 2c	13
		Nova Królikarnia 3b	9
		Nova Królikarnia 3a	31
		Nova Królikarnia 3c	23
Łącznie	96	Łącznie	813

III.

**PODSUMOWANIE OSIĄGNIĘĆ SPÓŁKI
W 2019 ROKU
ORAZ PERSPEKTYWY NA 2020 ROK**

OSIĄGNIĘCIA SPÓŁKI W ROKU ZAKOŃCZONYM 31 GRUDNIA 2019 OBEJMUJĄ:

	2019	2018
Sprzedaż	↓ 761 lokali (331,2 mln zł)	773 lokale (329,4 mln zł)
Przekazania *	↓ 658 lokali (313,3 mln zł)	764 lokale (323,0 mln zł)
Rozpoczęte Projekty	↑ 1 108 lokali	314 lokali
Ukończone Projekty	↑ 1 123 lokale	457 lokali
Zysk netto	↑ 17,4 mln zł	13,5 mln zł
Dług netto / kapitał własny **	↓ 24% najniższy poziom od 6 lat	37%

* Uwzględniając 191 lokali (87,2 mln zł) w projektach City Link I i II (udział Spółki: 50%); (2018: 69 lokali, 28,9 mln zł)

** Z uwzględnieniem gotówki na rachunkach escrow

OSIĄGNIĘCIA SPÓŁKI W ROKU ZAKOŃCZONYM 31 GRUDNIA 2019 OBEJMUJĄ:

- **Nowy projekt:** 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).
- **Ukończenie budowy 1 123 lokali** o łącznej powierzchni **57 900 m²**:
 - City Link II – 189 lokali (JV 50%), Miasto Moje II – 148 lokali Miasto Marina – 151 lokali (warunkowe pozwolenie na użytkowanie)
 - City Link III – 368 lokali Nova Królikarnia 2a & 2b – 73 lokale
 - Vitalia II – 83 lokali Panoramika IV – 111 lokali
- **Rozpoczęcie budowy 1 108 lokali** o łącznej powierzchni **66 300 m²**, w tym **4 nowe projekty** z **463** lokalami o łącznej powierzchni **26,600 m²**.
 - Wilanów Tulip – 150 lokali (nowy projekt; JV 50%) Ursus Centralny Ia – 138 lokali (nowy projekt) Miasto Moje IV – 176 lokali
 - Viva Jagodno I – 121 lokali (nowy projekt) Nowe Warzymice I – 54 lokali (nowy projekt) Vitalia III – 81 lokali
 - Nova Królikarnia 3a-3c – 77 lokali Panoramika V – 115 lokali Miasto Moje III – 196 lokali
- **Emisja obligacji** serii U o wartości **32,3 mln zł** z terminem wykupu w styczniu 2023 r. i oprocentowaniem WIBOR 6M + 3,5%.
- **Buy-back** – przyjęcie i realizacja programu skupu do 2,5 mln akcji własnych za łączną kwotę do 2 mln zł. Do dnia 31 grudnia 2019 r. skupiono 674 900 akcji, które stanowią 0,41% kapitału zakładowego Spółki.
- **Wypłata dywidendy** w kwocie 9,82 mln zł (0,06 zł na akcję) w dniu 25 czerwca 2019 r.
- **Nova Królikarnia – realizacja dwóch opcji zakupu** o wartości **69 mln zł** – nabycie **7 podetapów** projektu obejmujących **128 lokali** o łącznej powierzchni **18 200 m²** (32 mln zł zapłacone w 2019 r., 5 mln zł zapłacone w lutym 2020 r., 22 mln zł płatne w kwietniu 2020 r. i 10 mln zł płatne w październiku 2020 r.).

OSTATNIE WYDARZENIA (PO 31 GRUDNIA 2019)

- Uruchomienie przedsprzedaży projektu Ursus Centralny IIa (251 lokali o łącznej powierzchni 13 500 m²) – **100 umów rezerwacyjnych** podpisanych do czasu publikacji tego raportu; projekt uzyskał **prawomocne pozwolenie na budowę**

PLANY SPÓŁKI NA 2020 ROK

Rozpoczęcie projektów obejmujących łącznie ponad 900 lokali

Zakończenie budowy projektów obejmujących łącznie ponad 700 lokali

Sprzedaż wyższa niż w poprzednich latach – ponad 950 lokali

Przekazanie klientom około 950 lokali

Bardzo wysoki potencjał przekazania w 1Q 2020 (stan na 31.12.2019): 489 ukończonych i sprzedanych lokali, w tym 284 w wysokomarżowym projekcie City Link III

Rozbudowa banku ziemi

KOLEJNE ETAPY REALIZOWANYCH PROJEKTÓW



- Miasto Moje V, 170 lokali
- Viva Jagodno II a, 76 lokali
- Nowe Warzymice II, 64 lokale
- Panoramika VI, 76 lokali



- Ursus Centralny I b, 97 lokali
- Ursus Centralny II a, 251 lokali
- Ursus Centralny II b, 206 lokali

**ŁĄCZNIE: 7 NOWYCH ETAPÓW
OBEJMUJĄCYCH 940 LOKALI**

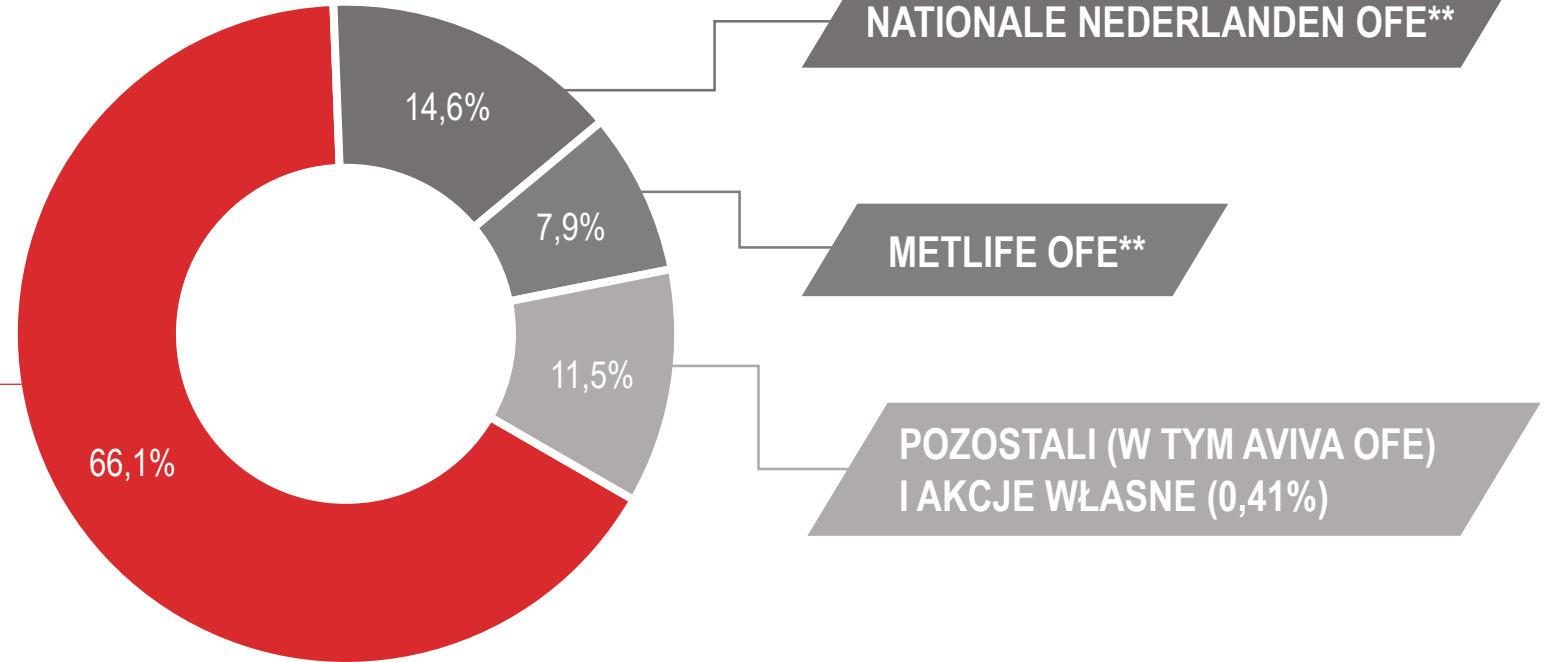
DZIĘKUJEMY

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