

Oferta publiczna obligacji serii P Ronson Europe N.V.

MICHAEL/STRÖM
INVESTMENTS

RONSON
RONSON EUROPE N.V.

Profil działalności

- Ronson Europe N.V. jest jednostką dominującą Grupy Ronson Development, której przedmiotem działalności jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych.
- Grupa Ronson rozpoczęła swoją działalność deweloperską w 2000 r.
- Swoją działalność Grupa koncentruje w sektorze budownictwa mieszkaniowego w największych miastach w Polsce - Warszawie, Wrocławiu, Poznaniu i Szczecinie.
- Dotychczas Spółka wybudowała blisko 4 000 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni około 250 000 m².
- Na 31.03.2016 Spółka realizowała inwestycje obejmujące prawie 1 800 lokali oraz posiadała bank ziemi pod budowę blisko 3 700 lokali. Ponadto w maju 2016 r. Spółka sfinalizowała zakup działki w Warszawie pod budowę ok. 1 500 lokali.
- Ronson Europe N.V. jest spółką akcyjną prawa holenderskiego, z siedzibą w Rotterdamie w Holandii. Siedziba Grupy w Polsce mieści się przy al. Komisji Edukacji Narodowej 57 w Warszawie.
- Akcje Spółki od marca 2007 r. notowane są na rynku głównym GPW w Warszawie (kapitalizacja ok. 400 mln zł).



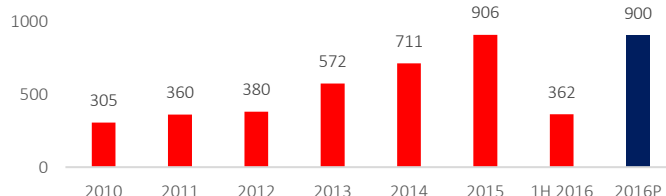
Parametry emisji

Wartość emisji	10 mln zł
Okres do wykupu	4 lata
Oprocentowanie	5,25% (stałe)
Cel emisji	Cel emisji nie został określony
Termin subskrypcji	do 12.08.2016 r.
Planowany termin przydziału i rozrachunek transakcji	18.08.2016 r.
Notowanie	Emitent będzie ubiegał się o wprowadzenie obligacji do obrotu w ASO Catalyst

Sprzedaż mieszkań

- Liczba sprzedawanych przez Grupę Emitenta mieszkań dynamicznie rośnie od 2013 roku. Sprzedaż w całym 2015 r. wyniosła 906 lokali (+27% r/r). W 1H 2016 Grupa Emitenta sprzedała 362 lokali netto.
- Spółka od kilku lat utrzymuje stabilny poziom liczby mieszkań w ofercie oscylujący wokół 1 000 lokali. Spółce udało się zwiększyć tempo sprzedaży lokali, dzięki czemu wskaźnik efektywności sprzedaży wzrósł do ok. 25% kwartalnie.
- Celem Emitenta jest sprzedaż ponad 900 lokali w 2016 r., tj. co najmniej utrzymanie poziomu sprzedaży z 2015 r.
- W 3Q 2016 r. Spółka rozpoczęła budowę największego w swojej historii osiedla – Miasto Moje, zlokalizowanego na warszawskiej Białoleśce. W ramach tej inwestycji powstanie łącznie ok. 1 500 lokali. W ramach pierwszego etapu wybudowane zostaną 233 lokale.

Liczba zakontraktowanych lokali netto



Wybrane skonsolidowane dane finansowe

Bilans (mln zł)	31.03.2016 (badane)	31.12.2015 (badane)	31.12.2014 (badane)
Aktywa	875	875	841
Aktywa trwałe	46	46	50
Zapasy	699	701	707
Środki pieniężne i inne aktywa pien.	106	100	71
Kapitał Własny	455	459	451
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	420	415	390
- w tym zobowiązania oprocentowane	218	251	233
Dług netto	113	151	166
Dług netto/Kapitał Własny	0,25	0,33	0,37
RZIS (mln zł)	1Q 2016	2015	2014
Przychody netto	42	281	153
Zysk z działalności operacyjnej	-4	26	-16
Zysk netto	-4	19	-15
Rachunek przepływów pien. (mln zł)	1Q 2016	2015	2014
Z działalności operacyjnej	41	31	-50
Z działalności inwestycyjnej	0	-3	-1
Z działalności finansowej	-34	1	70

Kontakt

Michael / Ström Dom Maklerski Sp. z o.o.
Al. Jerozolimskie 134, 02-305 Warszawa
tel. +48 22 128 59 39
oferty.publiczne@michaelstrom.pl
www.michaelstrom.pl

Otoczenie rynkowe

- W 2015 r. na pierwotnym rynku mieszkań odnotowano rekordowo wysoką liczbę transakcji w historii polskiego rynku deweloperskiego. Publiczne spółki deweloperskie zaraportowały w 2015 r. łączną sprzedaż ok. 30% wyższą niż w 2014 r. Wysokie wyniki sprzedaży mieszkań kontynuowane były również w I kwartale 2016 r.
- W całym 2015 r. wprowadzono do sprzedaży ok. 52 tys. mieszkań, nieco mniej niż w rekordowym pod tym względem 2007 r. łączna oferta na 6 wspomnianych rynkach wyniosła na koniec roku 48,7 tys. lokali, a na koniec I kwartału 2016 r. 48,3 tys. lokali.
- Wg danych REAS, w 2015 r. na sześciu głównych rynkach sprzedano 51,8 tys. lokali, czyli o ponad 20% więcej niż w 2014 r. i 48% więcej niż w 2007 r., który był najlepszym rokiem poprzedniej hossy mieszkaniowej. W I kwartale 2016 r. sprzedano 14,3 tys. lokali, co przekroczyło liczbę nowych mieszkań wprowadzonych do oferty o ok. 0,5 tys. lokali.
- Wzrostowi sprzedaży sprzyja przede wszystkim najniższy w historii poziom stóp procentowych w Polsce.
- Ceny transakcyjne, na rynkach, na których operuje Emitent, od 2012 r. pozostają stabilne – wg danych NBP wzrosły w tym okresie o ok. 0%-10%.

Przewagi konkurencyjne

- Doświadczenie – Emitent prowadzi działalność w sektorze budownictwa mieszkaniowego od około 16 lat. Dzięki swemu doświadczeniu Emitent jest w stanie odpowiednio reagować na zmiany w otoczeniu rynkowym, dopasowując strukturę finansowania oraz wielkość i jakość oferty do bieżących wymagań uczestników rynku.
- Bank ziemi – grunty będące w posiadaniu Emitenta dają możliwość wybudowania ponad 5 tys. mieszkań, z czego ponad połowa jest zlokalizowana na najbardziej chłonnym rynku warszawskim.
- Dopasowanie oferty – Grupa Emitenta prowadzi działalność na 4 rynkach mieszkaniowych w Polsce, w tym w Warszawie. Większość oferty stanowią mieszkania w segmencie popularnym, których średnia cena nie odbiega od średnich cen transakcyjnych obserwowanych na tych rynkach.
- Poziom zadłużenia – bilans Emitenta charakteryzuje się racjonalnym wskaźnikiem zadłużenia, liczonym jako stosunek sumy zadłużenia netto do wielkości kapitałów własnych. Na dzień 31.03.2016 r. wskaźnik ten wynosił ok. 25%, co jest jednym z najniższych poziomów wśród publicznych podmiotów z branży deweloperskiej.
- Rozpoznawalna marka na rynkach finansowych – akcje Emitenta od 2007 r. są notowane na GPW. Od 2011 r. na rynku Catalyst notowane są obligacje Emitenta. Do 31.03.2016 r. Emitent wykupił przed terminem obligacje o wartości nominalnej 103 mln zł.

Materiał ma wyłącznie charakter promocyjny i reklamowy, stanowi informację handlową w rozumieniu ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (t.j. dz. u. 2013 r. poz. 1422) i został sporządzony na zlecenie Michael/Ström Domu Maklerskiego sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ("Ofertujący"), adres: Al. Jerozolimskie 134, 02-305 Warszawa, adres e-mail: oferty.publiczne@michaelstrom.pl. Oferta publiczna obligacji odbywa się tylko na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, wyłącznie na warunkach określonych w memorandum informacyjnym opublikowanym na stronie internetowej Ofertującego pod adresem www.michaelstrom.pl.