

Date: 16/10/2013
Publication: Parkiet
Title: We are still willing to share our profits (interview with Shraga Weisman, CEO of Ronson)
Journalist: Anna Koper

SHRAGA WEISMAN

z prezesem Ronsona, dewelopera mieszkaniowego, rozmawia Anna Koper

Po trzech kwartałach Ronson sprzedał 418 mieszkań. To więcej niż w całym zeszłym roku, kiedy sprzedaż wyniosła 380 lokali. Czego można oczekiwać w całym bieżącym roku?

Ten rok będzie najlepszy w historii Ronsona pod względem sprzedaży mieszkań. Jak dotąd wszystko idzie zgodnie z naszymi prognozami. Pięć lat temu naszym celem było dołączenie do grona największych deweloperów mieszkaniowych. Sprzedaż i skalę działalności zwiększyliśmy nawet wtedy, gdy począwszy od końca 2008 r. rynek zaczął spadać. W 2013 r. przekroczyliśmy pułap 500 sprzedanych mieszkań. Zauważalnie lepszy będzie przyszły rok. Oczekujemy, że zbliżymy się do 650-700 sprzedanych mieszkań, chyba że coś dramatycznego stanie się z rynkiem, ale nie sądzę, by mogło do tego dojść.

Analtycy prognozują, że przychody Ronsona mogą w 2013 r. przekroczyć 200 mln zł, a wynik netto może przebić 22 mln zł. W 2012 r. było to odpowiednio 198,8 mln zł i 31,7 mln zł. Jakie są pana oczekiwania w odniesieniu do tegorocznych wyników?

Prognozy analityków wydają się możliwe do spełnienia, choć na pewno uzyskanie takiego wyniku netto będzie trudniejsze niż przekroczenie 200 mln zł w przychodach. Jak już wspomnieliśmy, w tym roku będziemy w stanie przekazać klientom 400-500 mieszkań, co powinno się przełożyć właśnie na takie rezultaty. Ostateczna liczba lokali, które uwzględnimy w tegorocznych rezultatach, będzie zależała od tempa przekazywania lokali w inwestycjach Verdis II i Espresso I. Przewidujemy, że pozwolenia na użytkowanie w tych projektach powinniśmy uzyskać w listopadzie, a w grudniu mamy nadzieję na przekazanie przynajmniej części lokali naszym klientom.

Jak pod względem wyników zapowiada się dla grupy przyszły rok?

W 2014 r. nasze zyski spadną, co będzie wynikało z tego, że większość projektów i etapów, których realizację rozpoczęliśmy w 2013 r., będziemy oddawać w 2015 r. Jeśli wszystko pójdzie zgodnie z naszym planem, to w 2015 r. możemy przekazać nawet



FOT. M. DUBOWSKI

Nadal będziemy dzielić się zyskami

tysiąc mieszkań, co powinno się przełożyć na znaczącą poprawę wyników. Nasze zyski wahają się bowiem w zależności od harmonogramu przekazywania mieszkań.

Na początku roku eksperci przewidywali, że może on przynieść znaczne pogorszenie sytuacji na rynku mieszkaniowym m.in. w związku z wygaszeniem programu „Rodzina na swoim”. Najwięksi deweloperzy znacząco zwiększają jednak sprzedaż. Czy obawy o koniunkturę nie były przedwczesne?

Wygląda na to, że ten rok będzie lepszy dla rynku mieszkaniowego niż poprzedni. Moim zdaniem rynek idzie do góry. Odbicie nie jest znaczące, ale można je zauważyć. W każdym naszym projekcie, we wszystkich miastach, w których jesteśmy obecni, mamy więcej klientów i podpisujemy coraz więcej umów. Rosnąc zaczęły też ceny. Zwycię nie przekraczają raczej 2 proc., ale świadczą o tym, że klienci zrozumieli, że ceny osiągnęły już dno. Wszyscy chcą się zalać do ostatniego wagonu odjeżdżającego pociągu. Dlatego jeszcze lepszy dla branży powinien być przyszły rok.

W 2013 r. Ronson po raz pierwszy w historii swej obecności na GPW wypłacił dywidendę. Czy w 2014 r. spółka również będzie chciała się podzielić zyskiem?

Chcemy kontynuować rozpoczętą w tym roku politykę wypłacania dywidendy. Jej wielkość i terminy będą jednak uzależnione od poziomu dostępnej gotówki oraz wymogów zapisanych w naszych umowach z bankami i obligatariuszami. W 2013 r. wypłaciliśmy 8 mln zł. Za wcześniej, by mówić, czy dywidenda w przyszłym roku będzie trochę wyższa, czy trochę niższa, ale podtrzymujemy, że będziemy chcieli stałe się dzielić z akcjonariuszami zyskami.

ile mieszkań znajduje się obecnie w ofercie Ronsona i jakie kolejne projekty mogą do niej trafić niebawem?

W naszej ofercie znajduje się około 850 lokali. W tym roku do oferty wprowadziliśmy już sporo inwestycji.

powinniśmy podpisać umowę z generalnym wykonawcą tej inwestycji. Złożyliśmy ponadto wniosek o pozwolenie na budowę drugiego etapu szczyńskiej Panorami. Liczymy, że otrzymamy je w październiku. Wówczas w drugiej połowie listopada rozpoczęlibyśmy budowę. W ramach wymienionych inwestycji powstanie łącznie około 540 mieszkań.

Jakie są plany na 2014 r.?

W przyszłym roku uruchomimy cztery nowe etapy naszych inwestycji w Warszawie (Verdis IV, Sakura IV, Moko II i Espresso III). Oferta powiększy się ponadto o dwa nowe projekty (Jaśminowa i Skierniewicka). W Poznaniu już w I kwartale możemy rozpocząć nowy projekt Copernicus. Obecnie czekamy na uprawnienie się pozwolenia na budowę. W II lub III kwartale rozpoczniemy zaś realizację drugiego etapu projektu Młody Grunwald. Na początku I kwartału złożymy wniosek o pozwolenie na budowę wrocławskiego projektu van Gogh. Jego realizację zaczniemy zapewne w II kwartale. Łącznie w 2014 r. rozpoczniemy budowę tysiąca mieszkań.

W jaki sposób będziecie finansować nowe projekty? Czy rozważacie kolejną emisję obligacji?

Nie planujemy ani emisji obligacji, ani akcji. W tym roku wyemitowaliśmy już papiery dłużne, dlatego nie ma potrzeby kolejnej emisji. W najbliższej przyszłości nasze projekty będziemy finansować ze środków własnych i kredytów. Nie mamy problemów z pozyskiwaniem finansowania.

Cała rozmowa na naszej stronie internetowej

parkiet.com

CV

Shraga Weisman prezesem Ronsona jest od 2008 r. Wcześniej, od 1997 r. do maja 2008 r., był prezesem deweloperskiej spółki Ashdar Building Company Ltd., która od maja 2007 r. jest notowana na giełdzie w Tel Awiwie. Weisman posiada tytuł licencjata Uniwersytetu w Tel Awiwie oraz dyplom Israel Institute of Technology. Jest dyplomowanym rzeczoznawcą nieruchomości w Izraelu.

Date: 16/10/2013
Publication: Parkiet
Title: We are still willing to share our profits (interview with Shraga Weisman, CEO of Ronson)
Journalist: Anna Koper

We are still willing to share our profits (interview with Shraga Weisman, CEO of Ronson)

SHRAGA WEISMAN

Anna Koper talks to the president of Ronson, a residential development company.

After three quarters Ronson has sold 418 flats. This is more than the total last year when 380 flats were sold. What can be expected this year?

This year is going to be the best in the history of Ronson as regards the sale of flats. So far everything goes as we predicted. Our goal five years ago was to join the group of the biggest residential development companies. Our sale and scale of operation were increasing even when, starting at the end of 2008, the market started to go down. In 2013 we will exceed the level of 500 sold flats. Next year will be noticeably better. We expect to sell about 650-700 flats, unless something dramatic happens to the market, but I don't think this will happen.

Analysts forecast that in 2013 the revenue of Ronson may exceed PLN 200 million, whereas the net result may exceed PLN 22 million. In 2012 it was PLN 198.8 million and PLN 31.7 million respectively. What are your expectations regarding this year's results ?

It seems that analysts' forecasts can be fulfilled, but obtaining such a net result will surely be more difficult than exceeding a revenue of PLN 200 million. As we have already mentioned, this year we will be able to provide customers with 400-500 flats, which should result in exactly such results. The final number of flats which we will consider in this year's results will depend on the rate of the flats' handing over in Verdis II and Espresso I investments. We expect to get the use permit for these projects in November and in December we hope to hand at least some of the flats over to our customers.

What will the next year be like for the group in terms of performance?

In 2014 our profits will decrease, which will result from the fact that most of the projects and stages which we started in 2013 will be handed over in 2015. If everything goes according to our plan, then in 2015 we will be able to hand over even as many as thousand flats, which should result in a significant improvement in results. Since our profits fluctuate depending on the schedule of flats' handing over.

Earlier this year experts predicted that the situation on the housing market could deteriorate considerably, among others in connection with the fact that the "Family on Its Own"["Rodzina na swoim"] project was finishing. However, the biggest developers have increased their sales significantly. Don't you think that the concerns about the economic situation were premature?

It seems that this year will be better for the housing market than last year. In my opinion, the market goes up. The jump is not significant, but still observable. In each of our projects, in all the cities where we are present, we have more customers and we sign more contracts. Prices have also

started to go up. The increases rather do not exceed 2 percent, but this means that customers understand that prices have already reached the bottom. Everyone wants to get into the last car of the departing train. Therefore, next year should be even better for this sector.

In 2013, for the first time during its presence on the Warsaw Stock Exchange, Ronson paid the dividend. Will the company also be willing to share its profits in 2014?

We want to continue the policy of paying dividend as it was started this year. However, the amount and dates will depend on the available cash and the requirements set forth in our contracts signed with banks and bondholders. In 2013 we paid PLN 8 million. It is too early to say whether the dividend next year will be a bit higher or a bit lower, but we maintain that we want to constantly share profits with the shareholders.

How many flats are currently offered by Ronson and what new projects will be included into the offer soon?

We offer approximately 850 flats. This year we have already included a lot of investments in the offer. Nevertheless, we are still preparing new projects. We are waiting for the building permit for Tamka investment where 65 flats will be built. If everything goes as we have planned, we will soon also get a permit for Moko investment located at Magazynowa Street in Warsaw, close to the Mokotów Shopping Mall [*Galeria Mokotów*]. The permit for implementation of the third stage of the Chilli City in Poznań will become effective this week, that is why we will be able to start this project as well. What is more, we also have a valid permit for the second stage of the Wrocław Impressio project where 143 flats will be built. In the near future we should sign a contract with the general contractor of that project. Additionally, we have filed an application for a building permit for the second stage of Panoramika in Szczecin. We hope to receive it in October. Then we could start the construction in the second half of November. About 540 flats will be built only in the investments mentioned above.

What are the plans for 2014?

Next year we are going to start four new stages of our investments in Warsaw (Verdis IV, Sakura IV, MokoII and Espresso III). Our offer will also be expanded by two new projects (Jaśminowa and Skierniewicka). In Poznan we can start a new project, Copernicus, as soon as in the first quarter. We are currently waiting for the building permit to become valid. Whereas in the second or third quarter we are going to start the second stage of the Młody Grunwald project. At the beginning of the first quarter we are going to file an application for a building permit for the van Gogh project in Wrocław. We will probably start its implementation during the second quarter. In total, in 2014 we will start the construction of one thousand flats.

How are you going to finance new projects? Are you considering another bond issue?

We plan neither to issue bonds nor shares. This year we have already issued debt securities, therefore, there is no need for another issue. In the near future, our projects will be financed from our own funds and loans. We have no problems with raising financing.

The whole interview is available on our website parkiet.com

CV

Shraga Weisman has been the President of Ronson since 2008. Earlier, since 1997 until May 2008, he was the president of a development company Ashdar Building Company Ltd. which has been listed on the stock exchange in Tel Aviv since May 2007. Weisman is a graduate (B.A.) of the University in Tel Aviv and also holds a diploma of the Israel Institute of Technology. He is a certified appraiser of the real estate in Israel.

