Date: 11/03/2020
Media: www.obligacje.pl
Subject: Dalszy spadek zadłużenia Ronsona

Dalszy spadek zadłużenia Ronsona

msd | 11 marca 2020

Na koniec 2019 r. dług netto deweloperskiej grupy w relacji do jej kapitałów własnych znajdował się najniżej od 3,5 roku. Pomimo wzrostu salda środków pieniężnych, nieco spadła natomiast płynność gotówkowa.

REKLAMA

W IV kwartale dług netto deweloperskiej grupy spadł o 5,6 mln zł do 105,3 mln zł na koniec grudnia i był najniżej od blisko sześciu lat. W relacji do kapitałów własnych dług netto stanowił natomiast 0,30x, czyli najmniej od połowy 2016 r. Uwzględniając także gotówkę na rachunkach powierniczych wskaźnik zadłużenia wynosił 0,24x. Motorem do kolejnego spadku długu netto Ronsona okazał się wzrost środków pieniężnych na rachunkach o 12 mln zł do 95,6 mln zł, choć częściowo wynikał on z nowych zobowiązań kredytowych.

Przepływy operacyjne dewelopera wyniosły 52,7 mln zł w 2019 r., ale w samym IV kwartale było to skromne 3,6 mln zł (plus 1,9 mln zł z działalności inwestycyjnej, gdzie Ronson rozlicza projekt JV). Koniec roku nie był więc akurat szczególnie obfity w gotówkę z działalności operacyjnej, szczególnie jeśli uwzględnimy, że wartość przedpłat od klientów urosła w tym samym czasie o 42,8 mln zł do rekordowych 255 mln zł.

Tak czy inaczej, nawet bez otrzymanych od klientów zaliczek krótkoterminowe zobowiązania deweloperskiej grupy wyraźnie wzrosły w IV kwartale. Na koniec grudnia wyniosły one bowiem 176,5 mln zł (142,3 mln zł kwartał wcześniej oraz 118,1 mln zł przed rokiem), na co oprócz typowych zobowiązań dla kontrahentów w dużej mierze składały się też kredyty i obligacje (49,8 mln zł), zobowiązania z tytułu odkupu projektu Nova Królikarnia od byłego akcjonariusza (37 mln zł), czy wreszcie zobowiązania leasingowe z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów (23,5 mln zł, z czego prawdopodobnie większość zostanie przeniesiona na nabywców mieszkań). Koniec końców, wobec wyższych zobowiązań krótkoterminowych skorygowany o zaliczki wskaźnik płynności gotówkowej Ronsona od września do grudnia spadł z 0,59x do 0,54x, co wystarczyło, aby znalazł się on najniżej od połowy 2017 r.

Po dniu bilansowym, w lutym, deweloper terminowo spłacił natomiast warte 10 mln zł obligacje. Na ten rok pozostają mu więc jeszcze do wykupu dwie serie długu – 15 mln zł w lipcu i 10 mln zł w sierpniu. Większy wysiłek w zakresie refinansowania czekał będzie spółkę dopiero w 2021 r., kiedy wygasać będą trzy serie o łącznej wartości 74,8 mln zł (w tym dwie na 70 mln zł w II kw. 2021 r.).

Pod względem wyników Ronson nieco się poprawił w ubiegłym roku (17,4 mln zł zysku netto wobec 15,1 mln zł), pomimo znacznie niższych przychodów. Te ostatnie wyniosły bowiem 232,6 mln zł wobec 294,1 mln zł rok wcześniej. Warto jednak przypomnieć, że dwa istotne projekty realizowano w ramach joint venture, co znaczy, że nie rozliczano ich w przychodach, a wyłącznie rozpoznawano z nich końcowy zysk w rachunku wyników (9,1 mln zł wobec 2,8 mln zł rok wcześniej).

W 2019 r. Ronson rozpoznał w przychodach 658 lokali, w tym 191 w ramach projektów City Link I oraz City Link II, które realizował na zasadzie joint venture.

Na koniec minionego roku deweloper miał 583 ukończone lokale w siedmiu projektach, z czego 487 to lokale sprzedane. Ich łącza wartość wynosiła 216,4 mln zł i – jak wynika z prezentacji inwestorskiej – w większości powinna zostać rozpoznana w przychodach jeszcze w pierwszym półroczu.

Łącznie w całym 2019 r. Ronson chciałby przekazać klientom około 950 lokali. Liczba nowych umów ma zaś przekroczyć 950, wynika z prezentacji inwestorskiej.

Na Catalyst notowanych jest **pięć serii obligacji dewelopera**. Najkrótsze serie **RON0720** i **RON0820** wyceniano w ostatnich transakcjach kolejno na 100,0 i 99,6 proc. nominału.