



**RAPORT ROCZNY
ZA OKRES 01.01.2015 – 31.12.2015**

Rzeszów, 23 czerwca 2016 r.

Spis treści

1. PISMO ZARZĄDU SPÓŁKI	3
2. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU SPÓŁKI.....	4
3. GRUPA KAPITAŁOWA	5
4. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI	6
5. WYBRANE DANE FINANSOWE.....	9
6. ZAŁĄCZNIKI	10
A. Sprawozdanie finansowe za 2015 r.....	10
B. Opinia oraz raport biegłego rewidenta.....	10

 ²
Wojciech K.

1. PISMO ZARZĄDU SPÓŁKI

Szanowni Obligatariusze,

działając w imieniu Developres Sp. z o.o. przedstawiamy niniejszym raport roczny Spółki za okres od 1.01.2015 r. do 31.12.2015 r. zawierający jednostkowe sprawozdanie finansowe oraz opinię i raport biegłego rewidenta.

Wybrane dane finansowe, oświadczenia Zarządu Spółki, a także jej najważniejsze dokonania w roku obrotowym 2015 oraz perspektywy rozwoju przedstawione są w dalszej części niniejszego raportu.

Developres Sp. z o.o.
Prezes Zarządu
Ryszard Walas

.....
Ryszard Walas – Prezes Zarządu

Developres Sp. z o.o.
Członek Zarządu
mgr inż. Radosław Walas

.....
Radosław Walas – Członek Zarządu

Developres Sp. z o.o.
Członek Zarządu
Rafał Mardoń

.....
Rafał Mardoń – Członek Zarządu

2. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU SPÓŁKI

Zarząd Developres Sp. z o.o. oświadcza, że:

- a) wedle jego najlepszej wiedzy, roczne sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy, oraz że roczne sprawozdanie z działalności Spółki zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Developres Sp. z o.o., w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk,
- b) podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie z przepisami prawa, oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący badania tego sprawozdania, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Developres Sp. z o.o.
Prezes Zarządu
Ryszard Walas

.....
Ryszard Walas – Prezes Zarządu

Developres Sp. z o.o.
Członek Zarządu
mgr inż. Radosław Walas

.....
Radosław Walas – Członek Zarządu

Developres Sp. z o.o.
Członek Zarządu
Rafał Mardoń

.....
Rafał Mardoń – Członek Zarządu

3. GRUPA KAPITAŁOWA

W skład Grupy Kapitałowej Developres wchodzi następujące spółki:

1. Developres Sp. z o.o. – podmiot dominujący Grupy. Zajmuje się wznoszeniem kompletnych budynków i budowli w celu dalszej odsprzedaży.
2. Developres – Zarządanie i Administracja Sp. z o.o. – jednostka zależna Developres Sp. z o.o. Zajmuje się zarządzaniem nieruchomościami oddanymi do użytku przez Developres Sp. z o.o., która posiada 100% udziałów w kapitale i w prawach głosu.
3. Klub Sportowy Developres Rzeszów S.A. – jednostka zależna Developres Sp. z o.o. Klub ekstraklasy piłki siatkowej kobiet – DevelopRes SkyRes Rzeszów, będący elementem promocji i zwiększenia rozpoznawalności Spółki, która posiada 90% udziałów w kapitale i w prawach głosu.

Developres Sp. z o.o. nie posiada innych podmiotów zależnych.

Spółka nie sporządza skonsolidowanych sprawozdań finansowych korzystając ze zwolnienia przewidzianego w art. 58 Ustawy o rachunkowości – dane finansowe jednostek zależnych są nieistotne dla obrazu sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego podmiotu dominującego.



4. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

Okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. był dziesiątym rokiem obrotowym Spółki. W tym okresie przychody netto ze sprzedaży ukształtowały się na poziomie 77.084.161,57 zł (wzrost o ponad 32% w stosunku do roku poprzedniego), a Spółka wypracowała zysk netto w kwocie 13.258.479,26 zł (wzrost o ponad 31% w stosunku do 2014 roku). Tym samym, wskaźnik rentowności netto sprzedaży ukształtował się na takim samym poziomie jak rok wcześniej (17%). Suma bilansowa na dzień 31 grudnia 2015 r. wyniosła 183.205.239,49 zł.

W okresie 1 stycznia – 31 grudnia 2015 roku Spółka odnotowała łączną przedsprzedaż w ilości 350 lokali mieszkalnych oraz łączną sprzedaż (umowy przenoszące własność) w ilości 317 lokali mieszkalnych.

W lipcu 2015 r. w ramach Osiedla Zawiszy rozpoczęto budowę nowych budynków oznaczonych symbolami H i I (137 lokali mieszkalnych). Zakończenie robót budowlanych planowane jest na przełom sierpnia i września 2016 r.

W dniu 14 września 2015 r. Spółka zawarła umowę nabycia nieruchomości o powierzchni 46.109 m² położonej w Rzeszowie przy ul. Siemieńskiego (cena sprzedaży nieruchomości wyniosła 9,53 mln zł netto) – raport bieżący EBI nr 10/2015 z dnia 16 września 2015 r. Na części przedmiotowej nieruchomości znajdowała się rozpoczęta budowa budynku mieszkalnego (stan surowy otwarty), co do której wydane zostało prawomocne pozwolenie na budowę. W IV kwartale 2015 r. Spółka kontynuowała roboty budowlane w nabytym budynku (220 lokali mieszkalnych) – planowane zakończenie inwestycji to grudzień 2016 r. Realizowany projekt stanowi I etap nowej inwestycji oznaczonej jako Osiedle nad Wisłokiem, a na nieruchomości można docelowo zrealizować inwestycje mieszkaniowe o łącznej powierzchni użytkowej ok. 50.000 m².

W lipcu 2015 r. Spółka nabyła także dodatkowe, uzupełniające działki przy ul. Warszawskiej w Rzeszowie, które umożliwią zrealizowanie kolejnych dwóch budynków mieszkalnych (ok. 300 lokali mieszkalnych) w ramach kompleksu SkyRes. Planowane rozpoczęcie budowy to II połowa 2016 r.

W 2015 r. Spółka kontynuowała szeroko zakrojoną kampanię reklamową. Tradycyjnie, duży nacisk położony został na reklamę w prasie lokalnej oraz na billboardach reklamowych na terenie miasta Rzeszowa i całego Podkarpacia. Podobnie jak w poprzednich latach w ramach współpracy z Gazetą Codzienną „NOWINY” rozstrzygnięty został konkurs „Mieszkanie za czytanie”, w którym główną nagrodą było mieszkanie wybudowane przez



Spółkę. W 2015 r. zwiększony został nacisk na szeroko pojętą reklamę w Internecie, szczególnie w mediach społecznościowych.

W związku z komercjalizacją inwestycji biurowej Spółka intensywnie wykorzystywała nośniki reklamy dostosowane do specyfiki inwestycji, m.in. reklamę w specjalistycznych czasopismach, sponsoring konferencji branżowych, itp.

Ważnym elementem reklamy i budowania wizerunku Spółki był sponsoring żeńskiej drużyny piłki siatkowej, która występuje w ekstraklasie pod nazwą Developres SkyRes Rzeszów.

Na przełomie 2014 i 2015 r. rozpoczęto rozmowy z inwestorami finansowymi w sprawie objęcia przez nich emisji obligacji korporacyjnych, jako alternatywy dla kredytów bankowych, w celu sfinansowania pozostałej do zrealizowania fazy budowy budynku biurowego SkyRes Warszawska. Emisja obligacji spotkała się z pozytywnym odzewem ze strony funduszy inwestycyjnych i na przełomie lutego i marca 2015 r. Spółka uplasowała dwie emisje (seria A i seria B) obligacji o łącznej wartości 40 mln zł. Było to pierwsze doświadczenie Spółki na rynkach kapitałowych. W dniu 26 maja 2015 r. obligacje serii A zadebiutowały w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst prowadzonym przez BondSpot.

W dniu 9 lutego 2016 roku doszło do zmiany warunków emisji obligacji serii B (raport bieżący EBI nr 2/2016 z dnia 10 lutego 2016 r.). W ramach wprowadzonych zmian (po uzyskaniu zgody wszystkich obligatariuszy na zmianę warunków emisji obligacji serii B) dzień wykupu obligacji zmieniony został z 27 maja 2016 r. na dzień 26 maja 2017 r. Termin wykupu obligacji serii A to 8 marca 2018 r.

Realizowane projekty mieszkaniowe finansowane są na bieżąco celowymi kredytami bankowymi, a obsługa przyznaných kredytów przebiega bez zakłóceń.

W 2016 r. przewiduje się zakończenie realizacji 2 budynków (H i I) na Osiedlu Zawiszy oraz I etapu inwestycji Osiedle nad Wisłokiem.

W 2016 r. planowane jest rozpoczęcie budowy kolejnych 4 budynków mieszkalnych (168 mieszkań) w ramach Osiedla Zawiszy, a także 2 budynków mieszkalnych (300 mieszkań) w ramach kompleksu SkyRes. Trwają jednocześnie przygotowania do realizacji kolejnych etapów Osiedla nad Wisłokiem.

Ważnym zadaniem dla Spółki w 2016 r. będzie dalsza komercjalizacja budynku biurowego SkyRes Warszawska., dla którego Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Rzeszowa wydał zgodę na użytkowanie decyzją z dnia 10 grudnia 2015 roku. Raportem bieżącym EBI nr 5/2016 z dnia 31 marca 2016 r. Spółki poinformowała o dokonaniu aktualizacji operatu szacunkowego budynku SkyRes Warszawska. Zgodnie ze



zaktualizowanym operatem wartość przedmiotu zabezpieczenia obligacji serii A wyniosła na dzień 28 marca 2016 r. 75.879.825 zł.

W ocenie Zarządu, do podstawowych zagrożeń i ryzyk dla działalności Spółki należą:

- ryzyko związane z Inwestycją SkyRes Warszawska i brakiem doświadczenia Spółki w zakresie realizacji oraz komercjalizacji biurowych projektów deweloperskich,
- ryzyko związane z koncentracją działalności deweloperskiej Spółki na rynku rzeszowskim,
- ryzyko dostępności finansowania w sytuacji dynamicznego rozwoju Spółki i rosnących potrzeb kapitałowych.

Szczegółowy opis ryzyk dotyczących działalności Spółki przedstawiony został w dokumencie informacyjnym sporządzonym na potrzeby wprowadzenia obligacji serii A do obrotu na Catalyst. W ocenie Zarządu przedstawione w w/w dokumencie ryzyka pozostają aktualne – dokument dostępny jest na:

http://www.gpwcatalyst.pl/pub/files/dokumentyinf/13052015_DI_Developres.pdf

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami Ustawy o rachunkowości. Sprawozdanie sporządzono w złotych i groszach. Spółka sporządza rachunek zysków i strat w układzie kalkulacyjnym.

Do amortyzacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych jednostka stosuje przepisy Ustawy o rachunkowości, uwzględniając okres ekonomicznej użyteczności. Środki trwałe amortyzuje się metodą liniową. Wycenę produkcji w toku dokonuje się po koszcie wytworzenia powiększonym o koszty obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu finansowania produktów.



5. WYBRANE DANE FINANSOWE

Wyszczególnienie	2014-12-31		2015-12-31	
	PLN	EUR*	PLN	EUR*
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	58 202 348,39	13 893 096,31	77 084 161,57	18 420 034,79
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	12 419 517,51	2 964 580,60	16 247 081,73	3 882 403,40
Zysk (strata) brutto	12 439 998,32	2 969 469,44	16 404 130,26	3 919 931,72
Zysk (strata) netto	10 082 541,32	2 406 736,52	13 258 479,26	3 168 246,81
Aktywa razem	124 702 014,64	29 256 977,37	183 205 239,49	42 990 787,16
Aktywa trwałe	23 871 575,05	5 600 632,30	62 734 305,32	14 721 179,24
Aktywa obrotowe	100 830 439,59	23 656 345,07	120 470 934,17	28 269 607,92
Kapitały własne	45 152 843,98	10 593 539,63	58 411 323,24	13 706 751,90
Kapitał podstawowy	24 534 000,00	5 756 047,20	24 534 000,00	5 757 127,77
Zobowiązania razem	79 549 170,66	18 663 437,74	124 793 916,25	29 284 035,26
Zobowiązania krótkoterminowe	78 827 582,25	18 494 142,19	83 538 971,18	19 603 184,60
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	14 452 897,54	3 390 868,20	-4 050 052,65	-950 381,95
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-17 270 898,64	-4 052 013,85	-36 243 584,28	-8 504 888,95
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	6 697 350,53	1 571 299,66	40 382 518,54	9 476 127,78
Zmiana stanu środków pieniężnych	3 879 349,43	910 154,01	88 881,61	20 856,88
Wskaźnik Dźwigni Finansowej	0,37		1,01	

* Podstawowe pozycje bilansu oraz rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych ze sprawozdania finansowego przeliczono na EUR według kursów średnich, ustalonych przez Narodowy Bank Polski zgodnie z przedstawioną poniżej zasadą:

1) Bilans oraz rachunek przepływów pieniężnych według kursu obowiązującego na ostatni dzień odpowiedniego okresu:

- na dzień 31 grudnia 2014 r. średni kurs wynosił 4,2623,
- na dzień 31 grudnia 2015 r. średni kurs wynosił 4,2615.

2) Rachunek zysków i strat według kursów średnich w odpowiednim okresie, obliczonych jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie:

- średnia arytmetyczna w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 r. – 4,1893,
- średnia arytmetyczna w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r. – 4,1848.

6. ZAŁĄCZNIKI

A. Sprawozdanie finansowe za 2015 r.

B. Opinia oraz raport biegłego rewidenta

Developres Sp. z o.o.
Prezes Zarządu
Ryszard Walas

Developres Sp. z o.o.
Członek Zarządu
mgr inż. Radosław Walas

Developres Sp. z o.o.
Członek Zarządu
Rafał Mardon

Developres Sp. z o.o.
35-205 Rzeszów, ul. Warszawska 18
NIP 813-34-46-489, REGON 180108657
tel. 17/86 00 365
e-mail: biuro@developres.pl