



**RAPORT ROCZNY
ZA OKRES 01.01.2016 – 31.12.2016**

Rzeszów, 28 kwietnia 2017 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 2016 r.....	10
B. Opinia oraz raport biegłego rewidenta.....	10

  

1. PISMO ZARZĄDU SPÓŁKI

Szanowni Obligatariusze,

działając w imieniu Developres Sp. z o.o. przedstawiamy niniejszym raport roczny Spółki za okres od 1.01.2016 r. do 31.12.2016 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 2016 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

h-

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

h

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 – Zarządzanie 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.
4. Developres Bella Dolina I Sp. z o.o. – spółka celowa założona w dniu 25 stycznia 2017 r. przez Developres Sp. z o.o. (67% udziałów) oraz Mayland Real Estate Sp. z o.o. (33% udziałów) w celu realizacji I etapu osiedla Bella Dolina w Rzeszowie.

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 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. był jedenastym rokiem obrotowym Spółki. W tym okresie przychody netto ze sprzedaży ukształtowały się na poziomie 107.190.698,03 zł (wzrost o 39% w stosunku do roku poprzedniego), a Spółka wypracowała zysk netto w kwocie 9.701.494,97 zł (spadek o 27% w stosunku do 2015 roku). Suma bilansowa na dzień 31 grudnia 2016 r. wyniosła 196.482.348,47 zł.

Rok 2016 był rekordowy dla Spółki, zarówno pod względem poziomu sprzedaży (podpisanych aktów notarialnych), jak i przedsprzedaży. W okresie 1 stycznia – 31 grudnia 2016 roku Spółka odnotowała łączną przedsprzedaż w ilości 611 lokali mieszkalnych (350 w 2015 r., wzrost o ponad 74%) oraz łączną sprzedaż w ilości 451 lokali mieszkalnych (317 w 2015 r., wzrost o ponad 42%).

W 2016 r. Developres osiągnął niższe marże niż w 2015 roku, do czego przyczyniły się przede wszystkim wyższe koszty sprzedanych produktów związane z rozpoznaniem w wyniku lokali z projektów o wyższych kosztach wytworzenia. Kolejnymi czynnikami mającymi wpływ na spadek marż w 2016 r. były rosnące koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu, które wynikają z dynamicznego wzrostu skali działalności Spółki. Dodatkowo, w 2016 r. pojawiły się koszty związane z oddaniem do użytkowania i utrzymaniem biurowca SkyRes Warszawska.

W 2016 r. zakończono budowy i przekazano klientom następujące inwestycje: budynek F (VII etap Osiedla Zawiszy), budynki oznaczone symbolami H i I (VIII etap Osiedla Zawiszy), a także budynek B w Rzeszowie przy ul. Siemieńskiego (I etap osiedla Nad Wisłokiem).

W 2016 r. Spółka rozpoczęła z kolei realizację IX i X etapu Osiedla Zawiszy (308 lokali mieszkalnych w 8 budynkach) oraz kolejnych dwóch budynków mieszkalnych (314 lokali mieszkalnych) w ramach kompleksu SkyRes. Zakończenie budowy IX i X etapu planowane jest na 2017 r., natomiast koniec budowy II etapu SkyRes to połowa 2018 r.

Na przełomie 2016 i 2017 r. rozpoczęto także budowę 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Zacisznej w Rzeszowie (240 lokali mieszkalnych). Planowany termin zakończenia budowy do koniec 2018 r.

W 2016 r. Spółka osiągnęła porozumienie z Mayland Real Estate Sp. z o.o. w zakresie współpracy w formule joint-venture przy realizacji I etapu osiedla Bella Dolina – dwóch budynków mieszkalnych o łącznej liczbie 154 lokali mieszkalnych. Docelowo, w ramach osiedla Bella Dolina, na terenie o powierzchni ok. 10 ha planowane jest wybudowanie ponad



1.800 lokali mieszkalnych w 22 budynkach. Owocem w/w porozumienia było podpisanie w dniu 25 stycznia 2017 r. z Mayland Real Estate Sp. z o.o. umowy spółki celowej Developres Bella Dolina I Sp. z o.o. Udział Spółki w kapitale zakładowym spółki celowej wynosi 67%.

W maju 2016 r. Spółka zawarła jeden z największych kontraktów najmu w historii rzeszowskiego rynku biurowego – Deloitte CE Business Services Sp. z o.o. wynajęła w biurowcu SkyRes Warszawska 2.550 m² z opcją dalszej ekspansji. Powierzchnia ta stanowi ponad 10% dostępnej powierzchni w ramach pierwszej inwestycji biurowej Spółki.

W 2016 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 2016 r. bardzo mocno rozwijano 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 lutego i marca 2015 r. Spółka uplasowała dwie emisje (seria A i seria B) obligacji o łącznej wartości 40 mln zł. Termin wykupu obligacji serii A to niezmiennie 6 marca 2018 r.

W dniu 9 lutego 2016 roku doszło do zmiany warunków emisji obligacji serii B. W ramach wprowadzonych zmian dzień wykupu obligacji zmieniony został z 27 maja 2016 r. na dzień 26 maja 2017 roku.

W dniu 17 lutego 2017 r. Spółka dokonała emisji 35.000 obligacji serii C o wartości nominalnej 35 mln zł. Większość środków pozyskanych z emisji wykorzystana została do dokonania przedterminowego wykupu całej serii B obligacji o wartości nominalnej 25 mln zł.

Poniższa tabela prezentuje aktualne zestawienie obligacji wyemitowanych przez Spółkę.

Seria	Wartość emisji (mln PLN)	Data emisji	Data wykupu	Rynek notowań
A	15,0	2015-03-06	2018-03-06	BondSpotASO
C	35,0	2017-02-17	2018-05-28	-

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

W 2017 r. przewiduje się zakończenie realizacji 8 budynków na Osiedlu Zawiszy (IX i X etap) i kontynuację prac przy budowie inwestycji przy ul. Zacisznej oraz w ramach kompleksu SkyRes. Planowane jest jednocześnie rozpoczęcie budowy kolejnych etapów osiedla Nad Wisłokiem oraz I etapu osiedla Bella Dolina.

Ważnym zadaniem dla Spółki w 2017 r. będzie dalsza komercjalizacja budynku biurowego SkyRes Warszawska.

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	2015-12-31		2016-12-31	
	PLN	EUR*	PLN	EUR*
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	77 084 161,57	18 420 034,79	107 190 698,03	24 496 811,49
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	16 247 081,73	3 882 403,40	14 976 768,82	3 422 713,81
Zysk (strata) brutto	16 404 130,26	3 919 931,72	11 974 398,97	2 736 567,63
Zysk (strata) netto	13 258 479,26	3 168 246,81	9 701 494,97	2 217 129,82
Aktywa razem	183 205 239,49	42 990 787,16	196 482 348,47	44 412 827,41
Aktywa trwałe	62 734 305,32	14 721 179,24	71 036 933,01	16 057 172,92
Aktywa obrotowe	120 470 934,17	28 269 607,92	125 445 415,46	28 355 654,49
Kapitały własne	58 411 323,24	13 706 751,90	68 112 818,21	15 396 206,65
Kapitał podstawowy	24 534 000,00	5 757 127,77	24 534 000,00	5 545 660,04
Zobowiązania razem	124 793 916,25	29 284 035,26	128 369 530,26	29 016 620,76
Zobowiązania krótkoterminowe	83 538 971,18	19 603 184,60	103 026 591,84	23 288 108,46
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-4 050 052,65	-950 381,95	13 604 839,10	3 075 234,87
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-36 243 584,28	-8 504 888,95	-2 398 900,77	-542 247,01
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	40 382 518,54	9 476 127,78	-3 944 645,24	-891 646,75
Zmiana stanu środków pieniężnych	88 881,61	20 856,88	7 261 293,09	1 641 341,11
Wskaźnik Dźwigni Finansowej	1,01		0,78	

* 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 2015 r. średni kurs wynosił 4,2615,
 - na dzień 31 grudnia 2016 r. średni kurs wynosił 4,4240.
- 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 2015 r. – 4,1848,
 - średnia arytmetyczna w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r. – 4,3757.

6. ZAŁĄCZNIKI

A. Sprawozdanie finansowe za 2016 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 Mardoń