

PÓŁROCZNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ W I PÓŁROCZU 2024 R.

Ocena efektów działalności.

W okresie od 1 stycznia 2024 r. do 30 czerwca 2024 r. jednostkowe przychody netto ze sprzedaży ukształtowały się na poziomie 18.728.873,76 zł, a Spółka odnotowała stratę netto w kwocie 2.946.202,56 zł. Suma bilansowa na dzień 30 czerwca 2024 r. wyniosła 338.557.422,27 zł.

W analogicznym okresie skonsolidowane przychody netto ze sprzedaży ukształtowały się na poziomie 140.720.495,21 zł, a Grupa wypracowała zysk netto w kwocie 15.466.060,55 zł. Suma bilansowa na dzień 30 czerwca 2024 r. wyniosła 380.590.311,98 zł.

W okresie od 1 stycznia 2024 r. do 30 czerwca 2024 r. Grupa Kapitałowa odnotowała łączną przedsprzedaż (umowy rezerwacyjne / deweloperskie / przedwstępne) w ilości 48 lokali mieszkalnych (163 w I półroczu 2023 r.) oraz łączną sprzedaż (akty notarialne przeniesienia własności) w ilości 279 lokali mieszkalnych (182 w I półroczu 2023 r.).

W pierwszym półroczu 2024 r. miesięczna przedsprzedaż ukształtowała się na niskim poziomie, głównie ze względu na mocno ograniczoną ofertę dostępnych mieszkań na prowadzonych przez Spółkę inwestycjach. Wprowadzenie w drugiej połowie 2024 r. do sprzedaży puli prawie 300 mieszkań w ramach IV etapu osiedla Bella Dolina istotnie zwiększyło liczbę lokali dostępnych dla klientów i przełożyło się na wzrost przedsprzedaży w drugiej połowie 2024 r.

Pod koniec 2023 r. spółka celowa Developres Bella Dolina III zakończyła realizację III etapu osiedla Bella Dolina w Rzeszowie. Zawieranie umów końcowych z klientami rozpoczęto już w 2024 r. Stąd też, w I półroczu 2024 r. aż 272 umowy sprzedaży z 279 zawartych dotyczyły inwestycji Bella Dolina III.

Taki harmonogram oddawania poszczególnych inwestycji znalazł swoje odzwierciedlenie w wynikach finansowych, gdzie wysoka sprzedaż w spółce celowej Developres Bella Dolina III przełożyła się na skonsolidowany zysk netto przekraczający 15 mln zł, przy jednoczesnej niewielkiej, ale jednak stracie jednostkowej netto spółki matki.

Działalność Spółki.

W I półroczu 2024 r. kontynuowane były rozpoczęte w okresach wcześniejszych inwestycje, tj. zabudowa szeregową przy ul. Nowowiejskiej (36 budynków), II etap osiedla

Nova Graniczna (350 lokali mieszkalnych oraz 6 lokali usługowych), I etap osiedla domów jednorodzinnych Leśna Wola w Głogowie Młp., a także remont i przebudowa kamienicy przy al. Piłsudskiego 5 w Rzeszowie. Zakończenie dwóch pierwszych inwestycji planowane jest w IV kwartale 2024 r. Godnym podkreślenia jest fakt, iż w II etapie osiedla Nova Graniczna wszystkie lokale mieszkalne zostały sprzedane jeszcze przed zakończeniem budowy.

Oprócz realizacji robót budowlanych Spółka przygotowywała pod względem formalno-prawnym kolejne inwestycje deweloperskie, m.in. osiedle Bella Dolina etap IV, Zenitowa, osiedle Brzeźnik etap I. W szczególności, w lipcu 2024 r. spółka celowa Developres Bella Dolina IV uzyskała prawomocną decyzję zezwalającą na budowę 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych (budynki P8-P12) przy ul. Lubelskiej w Rzeszowie. Cała inwestycji podzielona została na dwie fazy – w fazie IVa wybudowane zostaną budynki P8-P10, natomiast w fazie IVb budynki P11 i P12.

W celu realizacji fazy IVa w kwietniu 2024 r. zawarte zostały stosowne umowy kredytowe z Alior Bank S.A. (kredyt główny + kredyt na podatek VAT), w sierpniu 2024 r. podwyższono kapitał zakładowy spółki celowej Developres Bella Dolina IV z poziomu 5.000 zł do wymaganej przez bank finansujący kwoty 30.500.000 zł, a także zawarto umowę o roboty budowlane z Generalnym Wykonawcą. Zakończenie budowy fazy IVa planowane jest na koniec listopada 2025 r.

Konkretnie terminy rozpoczęcia pozostałych inwestycji uzależnione są od terminów uzyskiwania prawomocnych decyzji zezwalających na budowę.

Sytuacja finansowa i majątkowa.

W drugiej połowie 2023 r. Spółka wyemitowała trzy serie obligacji skierowane do klientów indywidualnych o łącznej wartości 24,4 mln zł. Celem przedmiotowych emisji było finansowanie prowadzonych projektów deweloperskich (w tym zakupu gruntów) oraz spłata zobowiązań wynikających z Obligacji serii F.

W dniu 22 stycznia 2024 r. Spółka dokonała przedterminowego wykupu wszystkich Obligacji serii G, których umowny termin wykupu przypadał na dzień 29 marca 2024 r. (5 mln zł) oraz na dzień 29 września 2024 r. (15,773 mln zł). Źródłem spłaty Obligacji serii G był długoterminowy kredyt w wysokości 4,9 mln euro udzielony Spółce przez Bank Ochrony Środowiska S.A.

Poniższa tabela prezentuje aktualne zestawienie obligacji wyemitowanych przez Spółkę.

Aktualny stan obligacji wyemitowanych przez Spółkę.

Seria	Wartość emisji (zł)	Data emisji	Data wykupu
H	4.430.000	25.09.2023	25.07.2026
I	8.500.000	17.11.2023	25.07.2026
J	11.470.000	22.12.2023	22.12.2026

Seria H oraz I zostały zasymilowane pod jednym kodem ISIN. Wszystkie serie obligacji zostały wprowadzone do obrotu na rynku Catalyst: seria H oraz I z dniem 10 maja 2024 r., a seria J z dniem 3 września 2024 r. Emitent terminowo realizuje świadczenia pieniężne z obligacji.

Developres Sp. z o.o. znajduje się w stabilnej sytuacji finansowej. Płynność finansowa Spółki jest niezagrożona, a wszystkie zobowiązania finansowe regulowane są bez zakłóceń. Zarząd Spółki nie widzi istotnych zagrożeń dla terminowego wywiązywania się przez Spółkę ze zobowiązań wynikających z wyemitowanych obligacji. Szczegółowy opis możliwych ryzyk zawarty jest w sprawozdaniu finansowym Spółki za 2023 r. i pozostaje aktualny na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania.

Rzeszów, 30 września 2024 r.

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

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

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