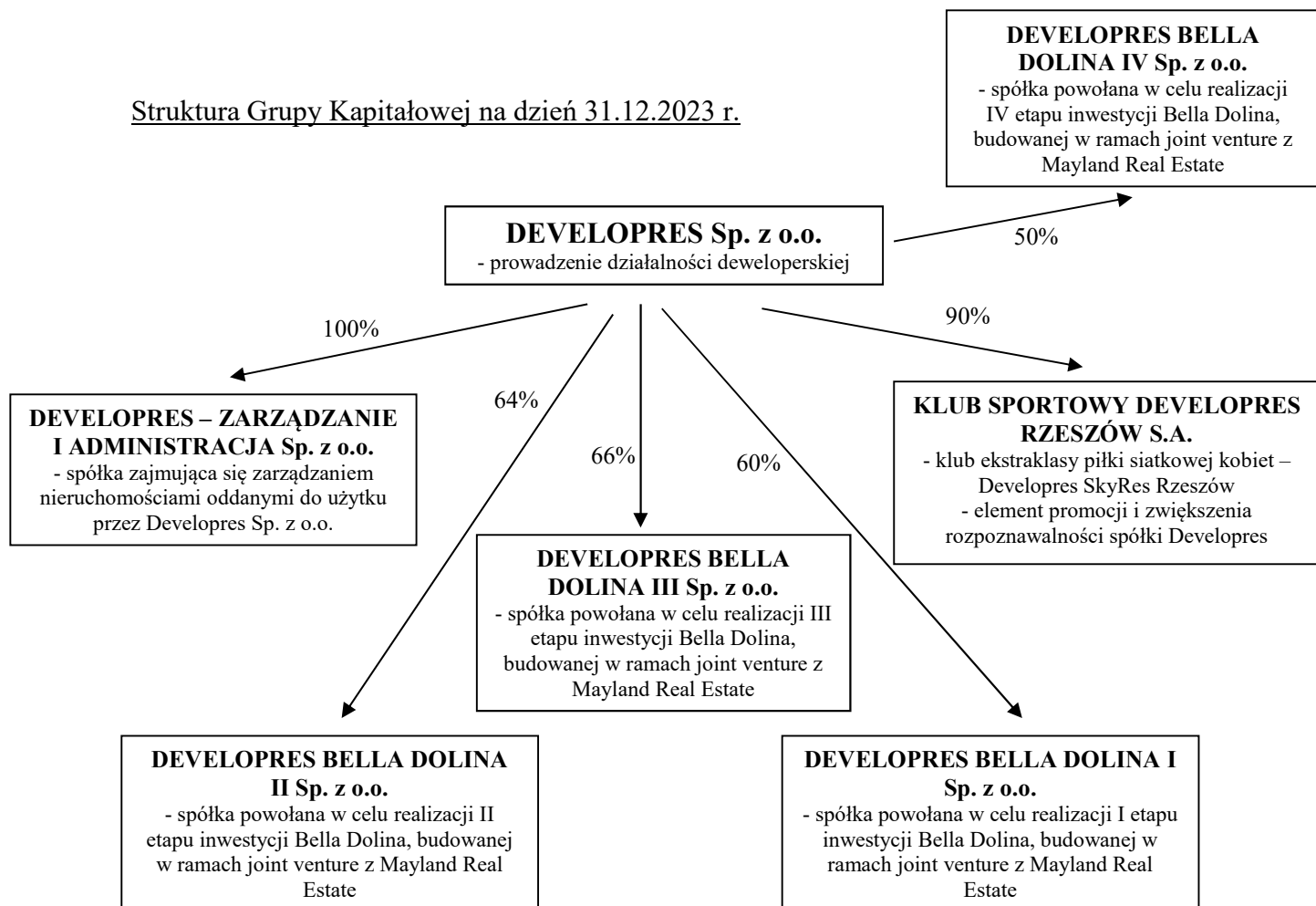


# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ DEVELOPRES SP. Z O.O. W 2023 R.

Struktura Grupy Kapitałowej na dzień 31.12.2023 r.



W 2023 r. w składzie Grupy Kapitałowej zaszły dwie niewielkie zmiany w stosunku do roku poprzedniego. W październiku 2023 r. dokonano kolejnego (drugiego) obniżenia kapitału w spółce Developres Bella Dolina II Sp. z o.o., w rezultacie czego udział Developres Sp. z o.o. w kapitale zakładowym Developres Bella Dolina II Sp. z o.o. wzrósł nieznacznie z 63,58% do 64,00%. Również październiku 2023 r. dokonano obniżenia kapitału w spółce Developres Bella Dolina III Sp. z o.o., co spowodowało zwiększenie udziału Developres Sp. z o.o. w kapitale zakładowym przedmiotowej spółki z 65,43% do 65,50%.

## Ocena efektów działalności.

Okres od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. był szóstym rokiem obrotowym, dla

którego sporządzone zostało skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej. W tym okresie przychody netto ze sprzedaży ukształtowały się na poziomie 107.749.378,85 zł (w porównaniu do kwoty 194.627.681,78 zł uzyskanej w 2022 r.), a Grupa odnotowała stratę netto w kwocie 4.395.064,24 zł (w porównaniu do zysku na poziomie 11.812.392,29 zł uzyskanego w 2022 r.). Suma bilansowa na dzień 31 grudnia 2023 r. wyniosła 456.602.954,26 zł.

Przychody ze sprzedaży uzyskane przez Grupę Kapitałową w ponad 80% wypracowane zostały przez jednostkę dominującą – Developres Sp. z o.o. Dla analizowanego okresu przychody netto ze sprzedaży **Developres Sp. z o.o.** (wraz z przychodami od podmiotów z Grupy w kwocie 1.419.273,84 zł) ukształtowały się na poziomie 93.999.012,25 zł (spadek o 24,44% w stosunku do roku poprzedniego), a spółka ta wypracowała zysk netto w kwocie 5.540.101,07 zł. Developres osiągnął marżę brutto na sprzedaży na poziomie 21% w porównaniu do poziomu 19% w 2022 r. Suma bilansowa na dzień 31 grudnia 2023 r. wyniosła 338.557.422,27 zł.

W okresie 1 stycznia – 31 grudnia 2023 roku Developres Sp. z o.o. odnotowała łączną przedsprzedaż (umowy rezerwacyjne / deweloperskie / przedwstępne) w ilości 273 lokali mieszkalnych (102 w 2022 r.) oraz łączną sprzedaż (akty notarialne przeniesienia własności) w ilości 186 lokali mieszkalnych (517 w 2022 r.).

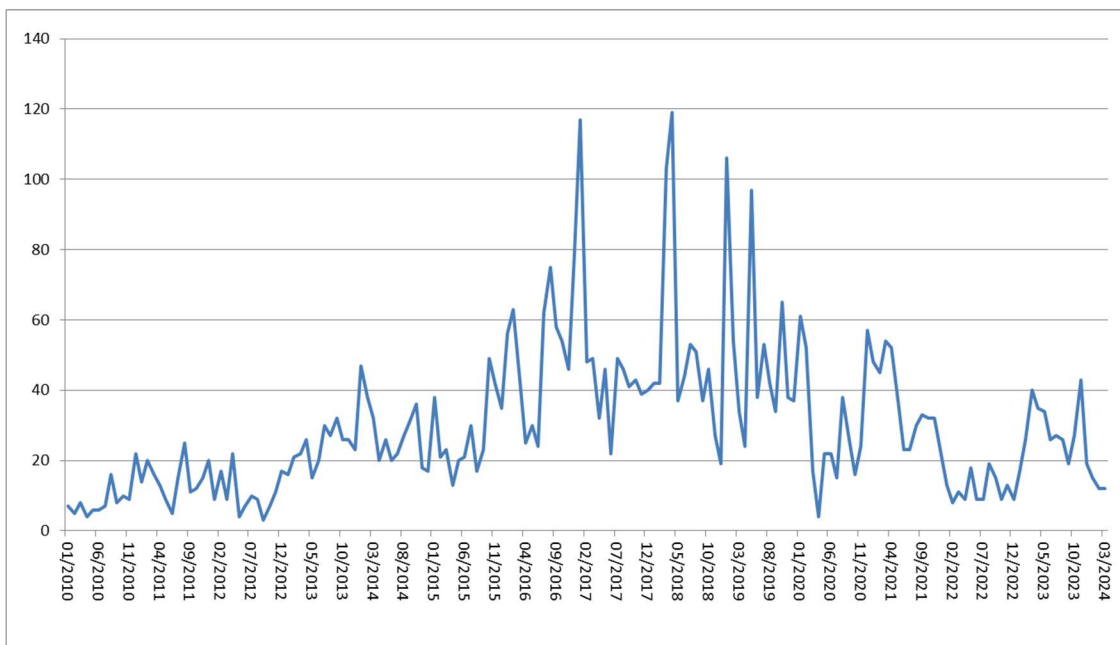
Rok 2020 zdominowany został przez sytuację epidemiologiczną oraz obostrzenia wprowadzone przez władze. W marcu oraz kwietniu 2020 r. Developres Sp. z o.o. doświadczyła gwałtownego spadku liczby zawieranych umów przedwstępnych. Poziom przedsprzedaży odbudował się w kolejnych miesiącach i osiągnął lokalny szczyt ma koniec 2020 r.

Rok 2021 to powolny, ale systematyczny spadek sprzedaży, tym razem spowodowany rosnącą inflacją i podwyżkami stóp procentowych w Polsce, a tym samym spadkiem zdolności kredytowej klientów. Rozpoczęcie działań wojennych na Ukrainie na początku 2022 r. wprowadziło dodatkową niepewność wśród klientów. Wszystkie te czynniki sprawiły, że sprzedaż mieszkań przez cały 2022 r. utrzymywała się na bardzo niskim poziomie, nie tylko w ramach Grupy Kapitałowej, ale również w całym kraju.

Rok 2023 przyniósł odbicie negatywnego trendu i wzrost miesięcznych poziomów sprzedaży. Uchwalone przepisy o preferencyjnych kredytach na zakup pierwszego mieszkania wprowadziły na rynek dodatkowy bodziec popytowy i wzmocniły wzrosty sprzedaży.

W pierwszym kwartale 2024 r. miesięczna przedsprzedaż spadła, głównie ze względu na mocno ograniczoną ofertę dostępnych mieszkań na prowadzonych przez Developres Sp. z o.o. inwestycjach. Planowane w połowie 2024 r. wprowadzenie do sprzedaży IV etapu osiedla Bella Dolina zwiększy liczbę lokali dostępnych dla klientów i powinno przełożyć się na istotny wzrost przedsprzedaży w drugiej połowie 2024 r.

### Przed sprzedaż mieszkań w latach 2010-2024 (szt. / miesiąc).



Spółka **Developres Bella Dolina I** w okresie od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. uzyskała przychody netto ze sprzedaży na poziomie 1.600.000 zł i odnotowała stratę netto w kwocie 251.124,59 zł. Suma bilansowa na dzień 31 grudnia 2023 r. wyniosła 480.420,17 zł.

Spółka ta utworzona została przez wspólników Mayland Real Estate Sp. z o.o. oraz Developres Sp. z o.o. na podstawie „Umowy o realizację wspólnego przedsięwzięcia” zawartej w dniu 12 maja 2016 r. w celu realizacja projektu deweloperskiego polegającego na budowie dwóch budynków mieszkalnych P1 i P2 o łącznej liczbie 154 lokali mieszkalnych w ramach I etapu osiedla Bella Dolina w Rzeszowie przy ul. Lubelskiej.

W dniu 24 czerwca 2019 r. wydane zostało pozwolenie na użytkowanie dla budynków P1 i P2. W 2021 r. zawarto przedwstępną umowę sprzedaży ostatniego z lokali, natomiast finalizacja transakcji i przeniesienie jego własności miało miejsce w marcu 2022 r.

W związku z zakończeniem inwestycji w dniu 6 listopada 2019 r. wspólnicy Developres Bella Dolina I Sp. z o.o. podjęli uchwałę o obniżeniu kapitału zakładowego o kwotę 7.391.700 zł, tj. do pierwotnego poziomu 5.000 zł. Obniżenie kapitału zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym postanowieniem z dnia 19 sierpnia 2021 r.

W dniu 26 listopada 2020 r. Developres Bella Dolina I Sp. z o.o. nabyła nieruchomość gruntową położoną na terenie przeznaczonym pod budowę kolejnych etapów osiedla Bella Dolina. Zapłata ceny zakupu pochodziła ze środków własnych przedsiębiorstwa oraz z pożyczek udzielonych przez wspólników w łącznej kwocie 1.250.000 zł. W dniu 28 czerwca 2023 r. dokonano zbycia przedmiotowej nieruchomości na rzecz Mayland Real Estate Sp. z o.o.

za kwotę 1,6 mln zł netto. Wpływy ze sprzedaży umożliwiły zwrot wspólnikom zaciągniętych wcześniej pożyczek w łącznej kwocie głównej 1.250.000 zł.

W spółce **Developres Bella Dolina II** okres od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. był piątym rokiem obrotowym. W tym okresie Developres Bella Dolina II Sp. z o.o. osiągnęła przychody ze sprzedaży w wysokości 5.962.936,58 zł, wypracowując zysk netto w kwocie 1.354.536,15 zł. Suma bilansowa na dzień 31 grudnia 2023 r. wyniosła 1.723.779,15 zł.

Developres Bella Dolina II Sp. z o.o. utworzona została przez wspólników Mayland Real Estate Sp. z o.o. oraz Developres Sp. z o.o. Celem jej działalności była realizacja projektu deweloperskiego polegającego na budowie dwóch budynków mieszkalnych P3 i P4 o łącznej liczbie 192 lokali mieszkalnych w ramach II etapu osiedla Bella Dolina w Rzeszowie przy ul. Lubelskiej. W dniu 4 lutego 2020 r. wspólnicy podpisali „Umowę o realizację wspólnego przedsięwzięcia”, w której zawarto szczegółowe zasady współpracy pomiędzy udziałowcami przy realizacji budynków P3 i P4.

W 2020 r. Developres Bella Dolina II Sp. z o.o. nadzorowała prace projektowe oraz prowadziła przygotowania formalno-prawne do rozpoczęcia inwestycji. W dniu 1 grudnia 2020 r. wydane zostało pozwolenie na budowę budynków P3 i P4, a pierwsze prace budowlane rozpoczęto w styczniu 2021 r. W czerwcu 2022 r. zakończono realizację robót budowlanych, a w dniu 26 lipca 2022 r. wydane zostało pozwolenie na użytkowanie dla budynków P3 i P4.

Następnie nowo wybudowane lokale przekazane zostały nabywcom, a we wrześniu 2022 r. rozpoczęto podpisywanie umów przenoszących własność. Do dnia 31.12.2022 r. sprzedano (przeniesienie własności) 179 ze 192 lokali mieszkalnych. Pozostałe lokale zostały sprzedane w 2023 r.

Dla spółki **Developres Bella Dolina III** okres od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. był trzecim rokiem obrotowym. W tym okresie Developres Bella Dolina III Sp. z o.o. osiągnęła przychody ze sprzedaży w wysokości 28.179,47 zł oraz odnotowała stratę netto w kwocie 749.140,46 zł. Suma bilansowa na dzień 31 grudnia 2023 r. wyniosła 144.174.092,16 zł.

Celem działalności tej spółki jest realizacja projektu deweloperskiego polegającego na budowie trzech budynków mieszkalnych P5, P6 i P7 o łącznej liczbie 288 lokali mieszkalnych w ramach III etapu osiedla Bella Dolina w Rzeszowie przy ul. Lubelskiej

W 2021 r. Developres Bella Dolina III Sp. z o.o. zawarła umowę o prace projektowe oraz prowadziła przygotowania formalno-prawne do rozpoczęcia inwestycji. W sierpniu 2021 r. rozpoczęto zawieranie umów rezerwacyjnych z klientami, a w dniu 26 października 2021 r. wspólnicy podpisali „Umowę o realizację wspólnego przedsięwzięcia”, w której zawarto szczegółowe zasady współpracy pomiędzy udziałowcami przy realizacji budynków P5, P6 i

P7.

W dniu 29 kwietnia 2022 r. Developres Bella Dolina III Sp. z o.o. uzyskała pozwolenie na budowę, a w maju 2022 r. rozpoczęto realizację prac budowlanych. W październiku 2023 r. zakończono realizację robót, a w dniu 22 grudnia 2023 r. wydane zostało pozwolenie na użytkowanie dla budynków P5, P6 i P7, które stało się prawomocne w dniu 4.01.2024 r.

Nowo wybudowane lokale przekazane zostały nabywcom, a pod koniec stycznia 2024 r. rozpoczęto podpisywanie umów przenoszących własność.

W spółce **Developres Bella Dolina IV** okres od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. był drugim rokiem obrotowym. W tym okresie Developres Bella Dolina IV Sp. z o.o. nie osiągnęła żadnych przychodów ze sprzedaży oraz odnotowała stratę netto w kwocie 75.691,15 zł. Suma bilansowa na dzień 31 grudnia 2023 r. wyniosła 782.970,33 zł.

Developres Bella Dolina IV Sp. z o.o. utworzona została przez wspólników Mayland Real Estate Sp. z o.o. oraz Developres Sp. z o.o. Celem działalności tej spółki jest realizacja projektu deweloperskiego polegającego na budowie pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych od P8 do P12 o łącznej liczbie 480 lokali mieszkalnych w ramach IV etapu osiedla Bella Dolina w Rzeszowie przy ul. Lubelskiej.

W 2022 r. Developres Bella Dolina IV Sp. z o.o. zawarła umowę o prace projektowe oraz prowadziła przygotowania formalno-prawne do rozpoczęcia inwestycji. Uzyskanie prawomocnej decyzji zezwalającej na budowę wszystkich pięciu zaprojektowanych budynków planowane jest w czerwcu 2024 r.

Realizacja robót budowlanych zostanie podzielona na dwa etapy – w pierwszej kolejności rozpoczęta zostanie budowa trzech budynków, a realizacja kolejnych dwóch będzie przesunięta w czasie o kilka miesięcy.

W dniu 25 października 2023 r. wspólnicy Spółki podpisali „Umowę o realizację wspólnego przedsięwzięcia”, w której zawarto szczegółowe zasady współpracy pomiędzy udziałowcami przy realizacji pierwszej fazy inwestycji, czyli budynków P8, P9 i P10.

Dla **Klubu Sportowego Developres Rzeszów S.A.** przychody netto ze sprzedaży (wraz z przychodami od podmiotów z grupy w kwocie 1.690.000,00 zł) ukształtowały się na poziomie 6.767.435,63 zł w porównaniu do kwoty 5.314.583,40 zł w roku 2022. Spółka ta wypracowała zysk netto w kwocie 331.325,11 zł, a suma bilansowa na dzień 31 grudnia 2023 r. wyniosła 1.389.534,20 zł.

Po stronie przychodów główne środki pieniężne pochodziły z wpłat od sponsorów oraz Gminy Miasta Rzeszów, Urzędu Marszałkowskiego i Polskiej Organizacji Turystycznej z tytułu sprzedaży usług promocyjno-reklamowych, a także ze sprzedaży biletów i karnetów. Funkcję głównego sponsora w dalszym ciągu pełniła spółka Developres, a Klub kontynuował

współpracę z większością dotychczasowych, kluczowych sponsorów (m.in. Texom, Eltechma, Dakar-Toyota, Uponor, Lift, Specjał, Pro-Familia, Zeto, Handlopex, CityFit, MPGK, MPWiK). Jako duży sukces należy uznać istotne zwiększenie zakresu i wartości współpracy w sezonie 2023/2024 z PGE Polska Grupa Energetyczna S.A.

Dodatkowym źródłem przychodów była sprzedaż praw reklamowych na rzecz sponsorów tytularnych ligi (m.in. TAURON Polska Energia S.A.) oraz telewizji Polsat (rozliczane poprzez Polską Ligę Siatkówki S.A. na koniec każdego sezonu rozgrywkowego), a także nagroda za występy w europejskich rozgrywkach Ligi Mistrzyń CEV (rozliczana poprzez Polski Związek Piłki Siatkowej).

Po stronie kosztów główną pozycję stanowiły wynagrodzenia zawodniczek wraz z pochodnymi, a także najem hali sportowej i koszty wyjazdów meczowych.

**Developres – Zarządzenie i Administracja Sp. z o.o.** osiągnęła w 2023 r. przychody ze sprzedaży (wraz z przychodami od podmiotów z grupy w kwocie 746.400,00 zł) w wysokości 3.249.888,76 zł oraz zysk netto w wysokości 33.390,07 zł. W ciągu całego roku 2023 spółka ta zarządzała nieprzerwanie budynkiem biurowym przy ul. Warszawskiej 18, pięcioma budynkami garażowymi oraz pięćdziesięcioma dwoma budynkami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 291.532,34 m<sup>2</sup>, których mieszkańcy tworzą dwadzieścia dziewięć Wspólnot Mieszkaniowych.

#### Działalność Grupy Kapitałowej.

W 2023 r. zakończono budowę 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych P5, P6 i P7 przy ul. Lubelskiej w Rzeszowie w ramach III etapu osiedla Bella Dolina.

W I kwartale 2023 r. rozpoczęto dwie nowe budowy, tj. zabudowę szeregową przy ul. Nowowiejskiej (36 budynków) oraz II etap osiedla Nova Graniczna (350 lokali mieszkalnych oraz 6 lokali usługowych) – zakończeniu obydwu inwestycji planowane jest w 2024 r.

W połowie 2023 r. rozpoczęto realizację pierwszych ośmiu budynków w ramach planowanego osiedla domów jednorodzinnych Leśna Wola w Głogowie Młp. Docelowo do 2025 r. planowane jest wybudowanie kompleksu 47 budynków.

Przez cały 2023 r. kontynuowane były prace w ramach inwestycji polegającej na remoncie i przebudowie kamienicy przy al. Piłsudskiego 5 w Rzeszowie.

Oprócz realizacji robót budowlanych przygotowywane były pod względem formalno-prawnym kolejne inwestycje deweloperskie, których fizyczne rozpoczęcie planowane jest w 2024 roku, m.in. osiedle Bella Dolina etap IV, Zenitowa, osiedle Brzeźnik etap I.

W IV kwartale 2022 r. oraz I kwartale 2023 r. Developres Sp. z o.o. zawarła kilka istotnych umów najmu powierzchni w biurcu SkyRes, dzięki czemu osiągnięto poziom

komercjalizacji budynku przekraczający 98%. Przez cały 2023 r. trwały intensywne prace aranżacyjne i sukcesywne przekazywanie powierzchni dla poszczególnych najemców.

#### Sytuacja finansowa i majątkowa.

W dniu 31 marca 2023 r. dokonane zostało przewalutowanie kredytu udzielonego Developres Sp. z o.o. przez Bank Ochrony Środowiska S.A. w 2019 r. z polskich złotych na niżej oprocentowane euro, co znacząco obniżyło comiesięczne koszty finansowe ponoszone przez Grupę. Zmiana waluty kredytu możliwa była m.in. dzięki istotnemu zwiększeniu poziomu komercjalizacji biurowca i pozyskaniu dodatkowych wpłat dokonywanych przez najemców bezpośrednio w euro (minimalizacja ryzyka kursowego).

W drugiej połowie 2023 r. Developres Sp. z o.o. 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. Developres Sp. z o.o. 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 przez Bank Ochrony Środowiska S.A.

Poniższa tabela prezentuje aktualne zestawienie obligacji wyemitowanych przez Developres Sp. z o.o.

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

Realizowane projekty mieszkaniowe oraz zakupy gruntów pod nowe inwestycje finansowane są na bieżąco celowymi kredytami bankowymi, a obsługa przyznanych kredytów przebiega bez zakłóceń.

W dniu 7 maja 2020 r. Developres Sp. z o.o. otrzymała subwencję finansową z Polskiego Funduszu Rozwoju w kwocie 3,5 mln zł, która została umorzona w 50% decyzją z dnia 7 czerwca 2021 r. Pozostała część spłacana była w miesięcznych ratach do czerwca 2023 r.

Poniższa tabela prezentuje kluczowe wskaźniki rentowności i wypłacalności dla Grupy

Kapitałowej.

Nazwa	2019	2020	2021	2022	2023
Rentowność majątku	4,06	2,28	2,61	3,63	-0,96
Rentowność kapitału własnego	18,23	9,51	10,13	10,32	-3,74
Rentowność netto sprzedaży	9,37	7,68	6,07	6,07	-4,08
Wskaźnik płynności bieżącej	1,76	1,43	1,61	2,14	1,56
Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym	89,49	99,65	109,42	122,36	109,78
Stopa zadłużenia	71,04	72,01	69,66	54,59	70,71

Zaprezentowane powyżej wartości wskaźników, pozwalają stwierdzić, że Grupa Kapitałowa znajduje się w stabilnej sytuacji finansowej i majątkowej. Płynność finansowa jest niezagrożona. W okresie kolejnym oczekuje się równie korzystnej sytuacji finansowej i majątkowej.

### Czynniki ryzyka

Ze względu na dominującą pozycję Developres Sp. z o.o. w strukturze Grupy Kapitałowej, zidentyfikowane czynniki ryzyka dla Grupy Kapitałowej są tożsame z czynnikami ryzyka określonymi dla jednostki dominującej.

#### **1. Czynniki zewnętrzne.**

##### **1.1. Ryzyko epidemiologiczne**

Epidemia koronawirusa negatywnie wpłynęła na gospodarkę. Wcześniej ryzyko epidemiologiczne nie było identyfikowane jako istotne z punktu widzenia makroekonomii i funkcjonowania przedsiębiorstw. Wprowadzone ograniczenia sanitarne zablokowały czasowo działalność wielu sektorów gospodarki i spowodowały dużą niepewność pośród klientów, którzy m.in. w początkowej fazie obostrzeń wstrzymali się z decyzjami związanymi w większymi wydatkami. Obecnie sytuacja epidemiologiczna jest stabilna i nie ma w Polsce żadnych ograniczeń w funkcjonowaniu gospodarki.

Przewidujemy, iż ryzyko powrotu obostrzeń w naszym kraju jest niskie, a w przypadku zmaterializowania się tego ryzyka, nie wpłynie ono negatywnie na realizację projektów deweloperskich i nie spowoduje poważnych zagrożeń kontynuowania działalności Grupy Kapitałowej.

##### **1.2. Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną Polski.**

Działalność Grupy Kapitałowej jest uzależniona od sytuacji makroekonomicznej Polski. Bezpośredni i pośredni wpływ na wyniki finansowe uzyskane przez Spółkę mają m.in.: dynamika wzrostu PKB, inflacja, polityka monetarna i fiskalna państwa, popyt konsumpcyjny,



poziom bezrobocia, charakterystyka demograficzna populacji, nastroje konsumenckie społeczeństwa, poziom dochodów rozporządzalnych gospodarstw domowych w Polsce, dostępność kredytów. Istnieje ryzyko niekorzystnych zmian sytuacji makroekonomicznej Polski, m.in. na skutek zmian jednego lub kilku z powyższych czynników, które mogą negatywnie wpłynąć na działalność, pozycję rynkową, sprzedaż, wyniki finansowe i perspektywy rozwoju Grupy Kapitałowej.

### **1.3. Ryzyko związane z otoczeniem prawnym.**

Dla polskiego systemu prawnego w ostatnich latach, a także obecnie, charakterystyczne są częste zmiany przepisów oraz niejednolite orzecznictwo sądowe. Należy też zwrócić uwagę na proces dostosowywania polskiego prawa do wymogów Unii Europejskiej oraz oddziaływanie orzecznictwa europejskiego na rozstrzygnięcia w indywidualnych sprawach. Nie sposób przewidzieć, jaki wpływ na działalność Grupy Kapitałowej będą miały wprowadzane i mające nastąpić w przyszłości zmiany prawa. Niewątpliwie wskazane czynniki stanowią potencjalny element ryzyka i mogą mieć poważny wpływ na otoczenie prawne działalności gospodarczej, w tym działalności Grupy Kapitałowej. Dotyczy to w szczególności przepisów regulujących rynek deweloperski.

### **1.4. Ryzyko stóp procentowych.**

Grupa Kapitałowa posiada i będzie posiadała zobowiązania finansowe uzależnione od bieżących stóp procentowych. Z powodu wysokiego poziomu inflacji doświadczyliśmy w Polsce istotnego wzrostu stóp procentowych. Z jednej strony spowodowało to spadek zdolności kredytowej klientów, a tym samym spadek popytu, a z drugiej strony zwiększyło koszty finansowania w Spółce. Długoterminowe utrzymywanie się wysokiego poziomu stóp procentowych, ewentualnie dalszy jego wzrost, będzie miało negatywny wpływ na działalność Grupy Kapitałowej.

### **1.5. Ryzyko polityczne.**

W lutym 2021 r. urzędujący Prezydent Miasta zrezygnował z pełnionej funkcji. Oznaczało to konieczność przeprowadzenia uzupełniających wyborów prezydenckich. Zmiana władz Miasta, a następnie reorganizacja i zmiany na kluczowych stanowiskach w urzędach miejskich (m.in. powołanie nowej funkcji architekta miejskiego) spowodowały opóźnienia w wielu obszarach funkcjonowania Miasta, m.in. w zakresie wydawania decyzji związanych z procesem inwestycyjnym. Czynniki te negatywnie wpłynęły na działalność Grupy Kapitałowej i terminowe rozpoczęcie planowanych inwestycji deweloperskich.

Urzędujący Prezydent Miasta został wybrany na kolejną kadencję w niedawnych wyborach samorządowych, co może mieć pozytywny wpływ na działalność Grupy Kapitałowej, np. poprzez brak zmiany na kluczowych stanowiskach w urzędach miejskich.

Prezydent Miasta utracił jednakże większość w Radzie Miasta, co z kolei może utrudnić płynność zarządzania i negatywnie wpłynąć na działalność Grupy Kapitałowej.

## **2. Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy Kapitałowej.**

### **2.1. Ryzyko działania w warunkach silnej konkurencji ze strony innych podmiotów.**

Grupa Kapitałowa działa na mocno konkurencyjnym rynku, jakim jest rynek deweloperski w Polsce. Konkurencja może wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy działalności Grupy Kapitałowej, w tym w szczególności może prowadzić do nadpodaży nieruchomości mieszkaniowych, jeżeli zostanie zrealizowanych zbyt wiele projektów nieruchomościowych lub może doprowadzić do wzrostu cen gruntów, co wpłynie na rentowność realizowanych projektów deweloperskich.

Grupa Kapitałowa posiada wieloletnie doświadczenie w realizowaniu projektów deweloperskich i z sukcesem zakończyła dotychczas wiele takich projektów. Od początku prowadzenia działalności Grupa Kapitałowa koncentruje swoją działalność deweloperską na rynku rzeszowskim, co przekłada się na bardzo dobrą znajomość tego rynku, której efektem jest dostosowanie aktualnej oferty mieszkaniowej do oczekiwań rynku. Ewentualne pogorszenie koniunktury na rynku rzeszowskim lub nasilenie się działań konkurencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy, jednakże bardzo dobra znajomość rynku oraz działań konkurencji na tym rynku wydaje się obecnie w ocenie Zarządu ograniczać wskazane ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich Grupy Kapitałowej.

### **2.2. Ryzyko związane z koncentracją działalności deweloperskiej Grupy Kapitałowej na rynku rzeszowskim.**

Obecnie wszystkie projekty deweloperskie Grupy Kapitałowej realizowane są w Rzeszowie. Przychody i zyski generowane przez Spółkę są obecnie uzależnione od sytuacji panującej na tym rynku. Ewentualne pogorszenie koniunktury może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, perspektywy Grupy. Powyższe ryzyko jest ograniczane dzięki wieloletniej obecności na rynku, jego bardzo dobrej znajomości oraz możliwości szybkiego, elastycznego dostosowania cen i oferty do oczekiwań rynku.

### **2.3. Ryzyko związane ze sprzedażą mieszkań przez Grupę Kapitałową.**

Wartość nieruchomości mieszkalnej oraz związana z nią możliwa do uzyskania cena sprzedaży nieruchomości zależy przede wszystkim od: lokalizacji, projektu architektonicznego oraz standardu wykonania. W przypadku błędnej oceny atrakcyjności lokalizacji nieruchomości lub projektu Grupa Kapitałowa może nie być w stanie sprzedawać nieruchomości po założonych wcześniej cenach lub w ogóle. Konieczność obniżenia ceny

sprzedaży w celu pozyskania nabywców oznacza spadek realizowanej marży, niższe przepływy pieniężne oraz negatywny wpływ na sytuację finansową oraz perspektywy działalności. Grupa Kapitałowa ogranicza powyższe ryzyko dzięki świetnej znajomości rynku rzeszowskiego, co pozwala na dostosowanie projektów deweloperskich do potrzeb klientów, natomiast nowe projekty przygotowywane są w taki sposób, aby oferowane ceny mieszkań były konkurencyjne na rynku.

#### **2.4. Ryzyko związane z nabywaniem nowych działek po konkurencyjnej cenie.**

Dalszy rozwój działalności Grupy Kapitałowej zależy w dużym stopniu od zdolności do pozyskiwania dobrych terenów pod nowe projekty deweloperskie po konkurencyjnych cenach, umożliwiających uzyskiwanie zadowalających marż. Pozyskiwanie terenów pod nowe projekty deweloperskie może być utrudnione z przyczyn takich jak: wzmożona konkurencja na rynku nieruchomości, czasochłonny proces uzyskiwania niezbędnych pozwoleń, brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ograniczona liczba terenów z odpowiednią infrastrukturą. Czynniki wskazane powyżej mogą mieć negatywny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy działalności Grupy.

Grupa Kapitałowa ogranicza powyższe ryzyko dzięki wieloletniej obecności, zdobytemu na rynku rzeszowskim doświadczeniu oraz wypracowaniu pozycji i renomy na tym rynku, która pozwala na zakup nowych gruntów po atrakcyjnych cenach umożliwiających realizowanie zadowalających marż. Ponadto Grupa Kapitałowa dąży do nabywania gruntów pod inwestycje mające wystarczające uregulowania planistyczne i / lub posiadające ostateczne decyzję o pozwoleniu na budowę.

#### **2.5. Ryzyko związane z warunkami gruntowymi.**

Przed nabyciem gruntu przez Grupę przeprowadzana jest analiza techniczna pozyskiwanego gruntu. Z uwagi na fizyczne ograniczenia przeprowadzanej analizy uniemożliwiającej zbadanie wszystkich technicznych aspektów nabywanego gruntu, istnieje ryzyko że w trakcie realizacji projektu deweloperskiego wystąpią nieprzewidziane czynniki, które mogą spowodować opóźnienie lub zwiększyć koszt przygotowania gruntu pod budowę jak np.: poziom wód gruntowych, niestabilność warunków gruntowych oraz znaleziska archeologiczne. Czynniki takie mogą mieć istotny wpływ na koszty realizacji danego projektu deweloperskiego lub wręcz uniemożliwić jego realizację w planowanym kształcie.

Grupa Kapitałowa ogranicza wystąpienie powyższego ryzyka dzięki dobrej znajomości gruntów oferowanych w ramach rynku rzeszowskiego oraz przeprowadzaniu dokładnej analizy technicznej przed nabyciem gruntu.

#### **2.6. Ryzyko odpowiedzialności z tytułu ochrony środowiska.**

Zgodnie z literą prawa podmioty użytkujące grunty, na których znajdują się niebezpieczne substancje lub zanieczyszczenia, mogą być zobowiązane do ich usunięcia, ponoszenia kosztów rekultywacji lub zapłaty kar administracyjnych. W przypadku Grupy Kapitałowej ocena ryzyka powstania roszczeń odszkodowawczych, obowiązku ponoszenia kosztów rekultywacji i zapłaty kar administracyjnych z tytułu zanieczyszczenia środowiska stanowi ważny element analizy prawnej i technicznej przeprowadzanej w ramach procesu pozyskiwania gruntów pod przyszłe projekty deweloperskie. Niemniej jednak nie można obecnie wykluczyć możliwości, że w przyszłości Grupa Kapitałowa będzie zobowiązana do zapłaty odszkodowań, kar administracyjnych czy ponoszenia kosztów rekultywacji terenu wynikających z zanieczyszczenia środowiska na posiadanych gruntach. Powyższe może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową oraz działalność Grupy Kapitałowej.

### **2.7. Ryzyko związane ze specyfiką działalności deweloperskiej.**

Działalność deweloperska cechuje się koniecznością prowadzenia działalności w oparciu o długoterminowe projekty (trwające od kilkunastu do kilkudziesięciu miesięcy), natomiast zaksięgowanie faktycznej sprzedaży nieruchomości mieszkalnych odbywa się dopiero w ostatnim etapie projektu deweloperskiego, tj. w momencie podpisania aktu notarialnego sprzedaży mieszkania. Z uwagi na czas trwania projektu, a także poziom jego skomplikowania, inwestor musi liczyć się z możliwością wystąpienia opóźnień w realizacji projektów - np. na skutek wydłużenia się terminów administracyjno-prawnych uzyskiwania odpowiednich decyzji i zezwoleń, niekorzystnych warunków atmosferycznych, niewypłacalności podwykonawców, wzrostu cen lub niedoboru materiałów. Projekty realizowane przez Grupę wymagają znacznych nakładów kapitałowych w fazie przygotowania, a następnie w fazie budowy.

Wszelkie powstałe opóźnienia mogą stanowić utrudnienie dla organizacji procesów technologicznych oraz mogą stanowić dodatkowe koszty lub utratę przychodów. Czynniki te mogą mieć również istotny negatywny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy działalności Grupy Kapitałowej.

Grupa Kapitałowa ogranicza powyższe ryzyko dzięki korzystaniu z usług Rywal Sp. z o.o. Sp. k., spółki kontrolowanej przez głównego udziałowca Developres Sp. z o.o. Pana Ryszarda Walasa, jako generalnego wykonawcy w prowadzonych projektach, co przekłada się na większą kontrolę prowadzonych projektów oraz możliwość szybkiego reagowania w sytuacjach kryzysowych. Ponadto Grupa Kapitałowa ogranicza powyższe ryzyko, zwłaszcza przy dużych projektach deweloperskich, poprzez ich etapowanie w ramach poszczególnych zadań inwestycyjnych, gdzie zaksięgowanie faktycznej sprzedaży nieruchomości mieszkalnej możliwe jest w ramach poszczególnego etapu niezależnie od zakończenia całego procesu

inwestycyjnego.

## **2.8. Ryzyko związane z obecnością w umowach niedozwolonych postanowień umownych oraz norm wynikających z „ustawy deweloperskiej”.**

Polski Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów prowadzi listę niedozwolonych postanowień umownych, które nie mogą być włączane do umów sprzedaży zawieranych pomiędzy deweloperami a nabywcami lokali mieszkalnych. W przypadku, gdyby niektóre postanowienia umowne między spółkami Grupy a nabywcami mieszkań zostały uznane za niedozwolone, Grupa Kapitałowa może być narażona na ryzyko konieczności usunięcia takich klauzul ze swoich umów sprzedaży, a w razie niedokonania takich zmian może być narażona na kary w wysokości nie przekraczającej 10% przychodów za rok poprzedni. 29 kwietnia 2012 roku weszła w życie Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (zwana ustawą deweloperską), która wprowadziła m.in. obowiązek stosowania przez dewelopera rachunku powierniczego, na który następują wpłaty nabywców związane z konkretnym projektem deweloperskim, a wypłaty dla dewelopera mogą być realizowane wyłącznie w celu realizacji danego projektu deweloperskiego, zgodnie z jego harmonogramem, po stwierdzeniu przez bank prowadzący rachunek powierniczy zakończenie danego etapu projektu deweloperskiego. Oznacza to, że w określonych sytuacjach deweloper w trakcie budowy nie może korzystać ze środków uzyskanych od nabywców lokali mieszkalnych. W takiej sytuacji deweloper zmuszony jest do korzystania ze środków własnych lub innych źródeł finansowania, co może mieć istotny negatywny wpływ na realizację projektu deweloperskiego.

Ponadto ustawa deweloperska nałożyła na dewelopera obowiązek przygotowania prospektu informacyjnego dla potencjalnych nabywców celem umożliwienia zapoznania się z istotnymi informacjami dotyczącymi wybranej nieruchomości oraz inwestycji planowanych w najbliższej okolicy. Ważnym podkreślenia jest, że jeżeli informacje zamieszczone w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu jej podpisania nabywcy przysługuje uprawnienie do odstąpienia od umowy deweloperskiej oraz rodzi zapłatę kary umownej przez Grupę.

Ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, która zastąpiła w/w ustawę z 2012 r., dodatkowo zaostrzyła zasady zawierania umów deweloperskich i funkcjonowania rachunków powierniczych, a także wprowadziła Deweloperski Fundusz Gwarancyjny.

Grupa Kapitałowa ogranicza powyższe ryzyko poprzez stały monitoring orzecznictwa UOKiK oraz natychmiastowe dostosowywanie swoich zapisów kontraktowych do aktualnych

tendencji orzecznicych.

## **2.9. Ryzyko związane z infrastrukturą.**

Projekty deweloperskie mogą być realizowane wyłącznie przy zapewnieniu odpowiedniej infrastruktury technicznej wymaganej prawem (drogi wewnętrzne, przyłącza mediów, urządzenia utylizacyjne). Konieczność budowy odpowiedniej infrastruktury narzuconej przez odpowiednie władze w ramach danego projektu deweloperskiego może mieć istotny wpływ na koszt prac budowlanych. Z uwagi na opóźnienia związane z zapewnieniem odpowiedniej infrastruktury w projektach realizowanych przez Grupę mogą wystąpić również opóźnienia w ukończeniu projektów deweloperskich oraz niespodziewany wzrost kosztów. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej oraz rentowności prowadzonych projektów deweloperskich.

## **2.10. Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich.**

Grupa Kapitałowa narażona jest na ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich w zakresie cen usług świadczonych przez podwykonawców oraz cen materiałów budowlanych. Model biznesowy Grupy Kapitałowej zakłada pełnienie we wszystkich realizowanych projektach funkcji inwestora oraz powierzenie funkcji generalnego wykonawcy firmie Rywal Sp. z o.o. Sp. K, spółce kontrolowanej przez większościowego udziałowca Emitenta – Pana Ryszarda Walasa. Skokowy wzrost cen materiałów budowlanych może pojawić się w przypadku znaczącego wzrostu popytu na materiały budowlane lub usługi podwykonawców znacznie przewyższającego ich możliwą podaż. Długotrwały proces inwestycyjny związany z prowadzonymi projektami powoduje, iż Grupa Kapitałowa może nie być w stanie przewidzieć zmiany cen materiałów oraz usług świadczonych przez podwykonawców ustalając cenę mieszkania w ofercie przedsprzedażowej.

Grupa Kapitałowa ogranicza ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich poprzez długotrwałą współpracę z podwykonawcami oraz dobrze zdywersyfikowaną bazę dostawców wraz z monitorowaniem cen materiałów budowlanych na rynku. Ze względu na swoją pozycję rynkową Grupa Kapitałowa jest w stanie negocjować ceny z dostawcami, co umożliwi osiągnięcie zadowalających marż.

## **2.11. Ryzyko dostępności finansowania.**

Pomimo, że w ocenie Grupy Kapitałowej przy uwzględnieniu bieżących kredytów oraz środków uzyskanych z emisji obligacji Grupa posiada wystarczające środki na sfinansowanie obecnie prowadzonej działalności, w przyszłości może się okazać konieczne pozyskanie dodatkowych środków finansowych. Istnieje jednakże ryzyko, że pozyskanie finansowania będzie możliwe na warunkach nieakceptowalnych, lub że Grupa Kapitałowa nie będzie mogła pozyskać dodatkowego finansowania. Rozwój działalności może ulec ograniczeniu, jeżeli

pozyskiwanie środków finansowych będzie nieskuteczne lub jeśli środki finansowe będą pozyskiwane na niekorzystnych warunkach, co może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową, przepływy pieniężne oraz perspektywy Grupy Kapitałowej.

Grupa ogranicza powyższe ryzyko dzięki utrzymywaniu poziomu zadłużenia na bezpiecznym poziomie, co pozwala na elastyczne pozyskiwanie finansowania na zadawalających warunkach.

#### Przewidywany rozwój.

W 2024 r. przewiduje się zakończenie realizacji dwóch inwestycji, tj. zabudowy szeregowej przy ul. Nowowiejskiej (36 budynków) oraz II etapu osiedla Nova Graniczna (350 lokali mieszkalnych oraz 6 lokali usługowych).

W 2024 r. planowane jest także rozpoczęcie nowych inwestycji deweloperskich: osiedle Bella Dolina etap IV, Zenitowa, osiedle Brzeźnik etap I. Konkretny termin rozpoczęcia poszczególnych budów uzależnione będą od terminów uzyskania prawomocnych decyzji zezwalających na budowę.