

PODSUMOWANIE WYNIKÓW ZA 2016 ROK
DEVELOPRES SP. Z O. O.



17 lutego 2017

DEVELOPRES SP. Z O.O.

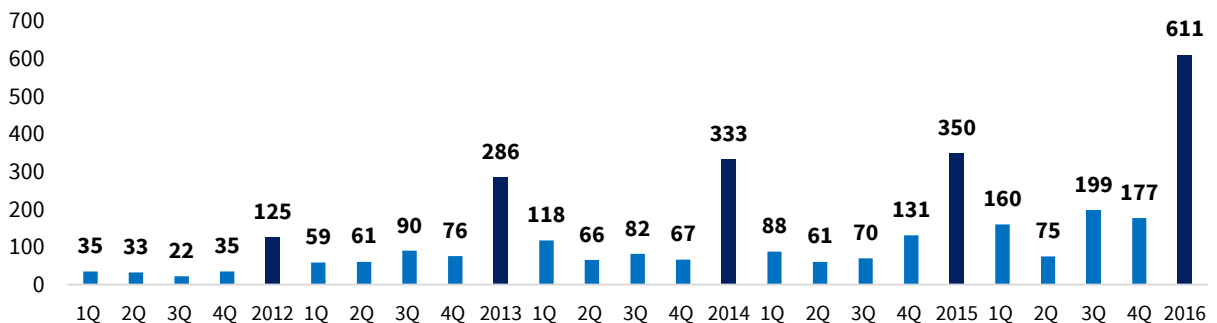


Seria	Ticker	Wartość emisji (mln PLN)	Kupon	Data emisji	Data wykupu	Zabezpieczenie	Rynek notowań
A	DVR0318	15,0	WIBOR 6M + 5,00%	2015-03-06	2018-03-06	Hipoteka na biurowcu SkyRes do 150% wartości emisji + cesja z polisy + oświadczenie z art. 777 KPC	BondSpot ASO
C	-	35,0	WIBOR 6M + marża	2017-02-17	2019-05-28	oświadczenie z art. 777 KPC	-

Developres dokonuje kolejnej emisji obligacji i bije nowe rekordy sprzedaży

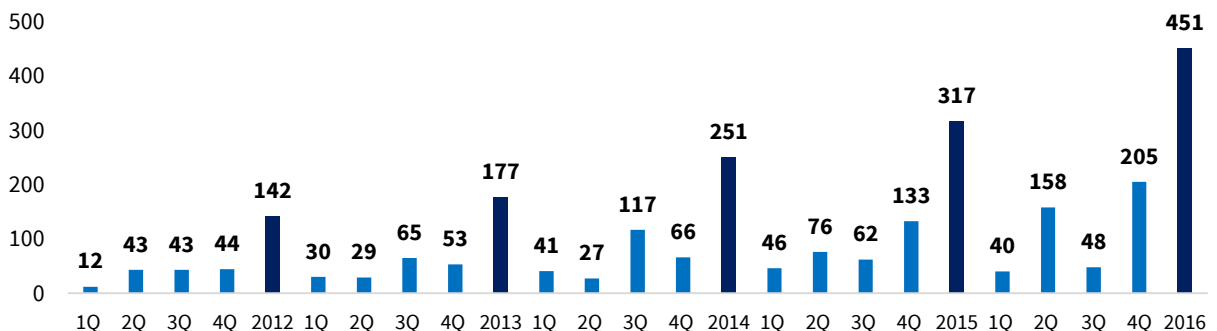
- Rok 2016 był rekordowy dla Developres zarówno pod względem poziomu sprzedaży (podpisanych aktów notarialnych) jak i przedsprzedaży (podpisanych umów przedwstępnych i deweloperskich). **Liczba przedsprzedanych lokali – 611** – była **wyższa niemal o 75% r/r**. **Liczba lokali rozpoznanych w wyniku osiągnęła 451**, co oznacza **wzrost o 42,6%** w stosunku do 2015 r.
- W dniu 17 lutego 2017 r. Spółka dokonała **emisji 35.000 obligacji serii C** o wartości nominalnej 35 mln zł. Obligacje są obligacjami na okaziciela, nie posiadającymi formy dokumentu. Obligacje nie zostaną wprowadzone do obrotu na Catalyst, większość środków pozyskanych z emisji wykorzystana zostanie do dokonania **przedterminowego wykupu 25.000 obligacji serii B** o wartości nominalnej 25 mln zł planowanego na dzień 22 lutego 2017 r.
- Wyniki sprzedażowe w 2016 kształtowane były zarówno przez sprzedaż mieszkań w inwestycjach wprowadzonych do oferty w 2016 r. – **Osiedle Zawiszy etap IX i X** (około 200 lokali) oraz **Osiedle Skyres II etap** (~130 lokali), jak i projekty znajdujące się w ofercie już w 2015 r. – **Osiedle nad Wistokiem** (ponad 140 lokali) oraz **Osiedle Zawiszy etapy VII i VIII** (łącznie ponad 110 lokali).
- Liczba lokali rozpoznanych w wyniku w 2016 r. wynikała głównie z przekazania **prawie 340 lokali w inwestycjach Osiedle Zawiszy Etap VI-VIII** oraz **ponad 100 lokali w inwestycji Osiedle nad Wistokiem – budynek B**.
- W IV kw. 2016 r. Developres ogłosił **rozpoczęcie współpracy z Mayland Real Estate w formule joint-venture w zakresie realizacji I etapu inwestycji Bella Dolina** – dwóch budynków mieszkalnych o łącznej liczbie **154 lokali mieszkalnych**. **Udział Developresu w joint-venture ma wynieść ok 67%**. Docelowo, w ramach Osiedla Bella Dolina, na działce o powierzchni ok. 10 ha planowane jest wybudowanie ponad **1.800 lokali mieszkalnych w 22 budynkach**. Z uwagi na realizację projektu w formule joint-venture, nie będzie on wymagać od Emitenta zamrożenia znaczących środków na zakup gruntu oraz pozytywnie wpłynie na wielkość oferty sprzedażowej.
- W październiku Developres zawarł z Alior Bankiem **umowę kredytu inwestycyjnego** przeznaczonego na realizację projektu **Osiedle Skyres – II Etap** o wartości **44,3 mln PLN**. II etap inwestycji Skyres zakłada budowę dwóch budynków mieszkalnych wraz z garażami podziemnymi o łącznej liczbie **314 lokali mieszkalnych**.

Predsprzedaż mieszkań (umowy przedwstępne i deweloperskie)



Źródło: Emitent

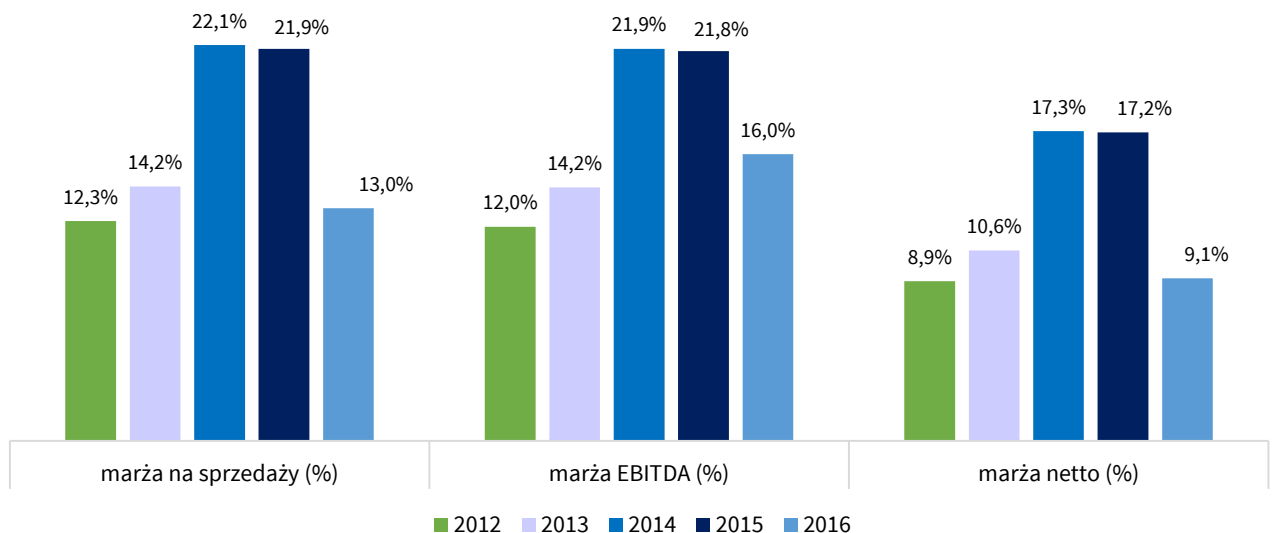
Sprzedaż mieszkań (akty notarialne)



Źródło: Emitent

Developres RZIS [w mln PLN]	2012	2013	2014	2015	2016*
Przychody	34,5	44,6	58,2	77,1	107,2
Koszty sprzedanych produktów	27,4	34,1	39,4	52,2	81,4
Zysk brutto ze sprzedaży	7,1	10,5	18,8	24,9	25,8
Koszty sprzedaży	0,8	1,5	2,4	3,9	5,5
Koszty ogólnego zarządu	2,0	2,7	3,5	4,1	6,3
Zysk ze sprzedaży	4,2	6,3	12,9	16,9	13,9
marża na sprzedaży (%)	12,3%	14,2%	22,1%	21,9%	13,0%
Pozostałe przychody operacyjne	0,2	0,4	0,9	0,7	1,5
Pozostałe koszty operacyjne	0,5	0,8	1,4	1,3	0,4
EBITDA	4,1	6,3	12,8	16,8	17,2
marża EBITDA (%)	12,0%	14,2%	21,9%	21,8%	16,0%
EBIT	4,0	6,0	12,4	16,3	15,0
marża EBIT (%)	11,6%	13,5%	21,3%	21,1%	14,0%
Przychody finansowe	0,1	0,0	0,0	0,2	0,1
Koszty finansowe	0,3	0,2	0,0	0,1	3,1
Zysk netto	3,1	4,7	10,1	13,3	9,7
marża netto (%)	8,9%	10,6%	17,3%	17,2%	9,1%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych opublikowanych przez Spółkę; * dane nieaudytowane



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych opublikowanych przez Spółkę

- W ubiegłym roku Developres zanotował rekordowe przychody ze sprzedaży mieszkań (+39% r/r), co spowodowane było najwyższą w historii Spółki liczbą 451 lokali rozpoznanych w przychodach (+42,6% r/r).
- W 2016 r. Developres osiągnął niższe marże niż w 2015 roku, do czego przyczyniły się przede wszystkim wyższe koszty sprzedanych produktów (+55,9% r/r), 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 (o 41,6% r/r) oraz koszty ogólnego zarządu (o 54,8% r/r), które wynikają z dynamicznego wzrostu skali działalności spółki. Dodatkowo w 2016 r. pojawiły się koszty związane z oddaniem do użytkowania i utrzymaniem biurowca.
- Wzrost kosztów finansowych w 2016 spowodowany był decyzją Spółki o zmianie sposobu prezentacji kosztów odsetkowych z tytułu wyemitowanych obligacji serii A oraz B – w poprzednich okresach poniesione koszty odsetkowe z tytułu emisji obligacji zwiększały wartość środków trwałych w budowie, zaś począwszy od 2016 r. koszty te ujęte są w rachunku zysków i strat.

Developres Bilans [w mln PLN]	2012	2013	2014	2015	2016*
Suma bilansowa	68,9	79,9	124,7	183,2	196,5
Aktywa trwałe	1,6	1,5	23,9	62,7	71,0
-środki trwałe w budowie	0,0	0,0	19,7	0,2	0,1
-budynki	0,9	0,9	2,4	57,9	65,3
Aktywa obrotowe	67,3	78,4	100,8	120,5	125,5
-zapasy	65,1	75,9	92,0	113,0	111,3
-należności krótkoterminowe	0,3	0,9	2,5	1,6	1,2
-środki pieniężne	1,8	1,5	5,3	5,4	12,7
Kapitał własny	30,3	35,1	45,2	58,4	68,2
Zobowiązania długoterminowe	5,3	1,4	0,5	41,0	23,6
-kredyty i pożyczki	5,2	1,4	0,0	0,4	7,8
-obligacje	0,0	0,0	0,0	40,0	15,0
Zobowiązania krótkoterminowe	33,0	43,3	78,8	83,5	102,9
-kredyty i pożyczki	17,9	12,0	20,2	21,6	11,5
-obligacje	0,0	0,0	0,0	1,0	26,0
-zaliczki otrzymane na dostawy	9,8	20,5	43,4	45,1	46,4
Wskaźnik płynności	2,0	1,8	1,3	1,4	1,2
Wskaźnik płynności szybki	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Wskaźnik wypłacalności gotówkowej	0,1	0,0	0,1	0,1	0,1
Zadłużenie finansowe	23,3	13,5	21,0	63,9	61,7
Dług netto	21,5	12,0	15,7	58,5	49,0
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	56%	56%	64%	68%	65%
Zadłużenie finansowe / suma bilansowa	34%	17%	17%	35%	31%
Kowenanty:					
Dług netto / kapitał własny (%) <150%	71%	34%	35%	100%	78%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych opublikowanych przez Spółkę; * dane nieaudytowane

- Developres zwiększył swoją sumę bilansową z 183,2 mln zł w 2015 r. do 196,5 mln zł w 2016 r. (+7,3% r/r). Wzrost ten był spowodowany głównie zwiększeniem wartości środków trwałych w wyniku wykańczania inwestycji biurowej SkyRes oraz wzrostem wartości środków pieniężnych.
- W stosunku do 2015 r. Spółka nieznacznie ograniczyła wykorzystanie dźwigni finansowej – wskaźnik ogólnego zadłużenia spadł z 68% w 2015 do 65% w 2016. Spłata części zadłużenia finansowego oraz wzrost wartości środków pieniężnych spowodowały spadek wartości długu netto o prawie 10 mln PLN, co przełożyło się na spadek wskaźnika dług netto/kapitał własny z wartości 1,00x w 2015 r. do poziomu 0,78x w 2016 r. (obliczonego zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji serii A).
- Emisja obligacji serii C o wartości 35 mln zł oraz przedterminowy wykup obligacji serii B o wartości 25 mln zł doprowadzą do zwiększenia się długu netto spółki o 10 mln zł (przy założeniu pełnego wykorzystania środków pieniężnych pozyskanych w wyniku emisji). Implikowane wartości wskaźników zadłużenia (przy założeniu stanu na 31.12.2016) to 67% dla wskaźnika ogólnego zadłużenia oraz 0,93x dla wskaźnika dług netto/kapitał własny (obliczonego zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji serii A).

Developres RPP [w mln PLN]	2012	2013	2014	2015	2016*
Przepływy z działalności operacyjnej	-16,2	9,7	14,5	-4,1	25,3
Przepływy z działalności inwestycyjnej	-0,4	0,0	-17,3	-36,2	-12,6
Przepływy z działalności finansowej	11,1	-10,0	6,7	40,4	-5,5
Przepływy pieniężne netto	-5,5	-0,3	3,9	0,1	7,3

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych opublikowanych przez Spółkę; * dane nieaudytowane

- Saldo przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej było w ostatnim roku na rekordowym poziomie +25,3 mln zł, co odzwierciedla wzrost skali działalności spółki
- Przepływy z działalności inwestycyjnej w kwocie 12,6 mln zł odzwierciedlały głównie nakłady inwestycyjne poniesione na wykończenie inwestycji biurowej Skyres.
- W odróżnieniu do 2015 r. w ubiegłym roku Developres skupił się na spłacie zadłużenia – saldo przepływów pieniężnych z działalności finansowej wyniosło -5,5 mln zł.

WYJAŚNIENIA UŻYTYCH SKRÓTÓW I TERMINÓW

EBIT – zysk operacyjny

EBITDA – zysk operacyjny powiększony o amortyzację

Marża na sprzedaży – zysk ze sprzedaży/przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi

Marża EBITDA – EBITDA/przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi

Marża EBIT – EBIT/przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi

Marża netto – zysk netto/przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi

Wskaźnik płynności bieżącej – aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe

Wskaźnik wypłacalności gotówkowej – środki pieniężne i ekwiwalenty/zobowiązania krótkoterminowe

Zadłużenie finansowe – kredyty i pożyczki + papiery dłużne + inne zobowiązania finansowe

Dług netto – zadłużenie finansowe – środki pieniężne i ekwiwalenty

Wskaźnik ogólnego zadłużenia – zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/suma bilansowa

Zastrzeżenie

Niniejszy materiał został opracowany przez Navigator Debt Advisory Sp. z o. o. (Debt Advisory)

Osoby sporządzające niniejszy materiał działały z należytą starannością przy jego sporządzaniu. Niniejsza analiza oraz wnioski z niej wynikającego oparte są na osobistych opiniach osób sporządzających niniejszy materiał i mają one charakter wyłącznie poglądowy.

Przy zbieraniu danych stanowiących podstawę niniejszego opracowania osoby działającej w imieniu Debt Advisory korzystały wyłącznie z ogólnodostępnych dokumentów oraz z materiałów uznawanych za wiarygodne. Debt Advisory nie gwarantuje, że wskazane dane są kompletne i precyzyjne. W szczególności informacje i opinie zawarte w niniejszym dokumencie mogą ulec zmianie bez powiadomienia odbiorców.

Niniejszy materiał jest przeznaczony wyłącznie do celów informacyjnych oraz do użytku osób, które samodzielnie podejmują decyzje inwestycyjne. Niniejszy materiał nie stanowi porady inwestycyjnej ani rekomendacji. Debt Advisory w żadnym przypadku nie ponosi odpowiedzialności ze decyzje inwestycyjne podjęte na podstawie niniejszego materiału, nawet gdyby informacje w nim zawarte okazały się niezgodne ze stanem faktycznym.

Debt Advisory nie będzie traktował odbiorców niniejszego materiału jako swoich klientów ze względu na fakt otrzymania przez nich tego dokumentu. Niniejszy materiał nie stanowi oferty w rozumieniu art. 66 Kodeksu Cywilnego oraz nie stanowi również zobowiązania do świadczenia jakichkolwiek usług na rzecz jakiegokolwiek podmiotu.

Debt Advisory wykonywał zlecenie na rzecz podmiotów wskazanych w niniejszym opracowaniu w ramach emisji obligacji, które oni przeprowadzali.

Wszystkie materiały prezentowane w niniejszym materiale są objęte prawami autorskimi Debt Advisory. Zabronione jest kopiowanie niniejszej prezentacji, w całości lub części, streszczanie, korzystanie z jej fragmentów, cytowanie lub publiczne powoływanie się na niniejszą prezentację, jak również omawianie jej lub ujawnianie osobom trzecim bez uprzedniej pisemnej zgody Debt Advisory.