

DevelopRes

REKLAMA

PREZENTACJA DLA INWESTORÓW

EMISJA OBLIGACJI SERII L
DEVELOPRES SP. Z O.O.

PODMIOT POŚREDNICZĄCY

NOBLE
SECURITIES
DOM MAKLESKI



LIPIEC 2026 R.

ZASTRZEŻENIE PRAWNE

Niniejszy materiał („**Prezentacja**”) został przygotowany w związku z ofertą publiczną obligacji na okaziciela serii L („**Obligacje**”) emitowanych przez **Developres sp. z o.o.** z siedzibą w Rzeszowie („**Emitent**”). Prezentacja ma wyłącznie charakter promocyjny (reklamowy) i w żadnym wypadku nie stanowi oferty ani zaproszenia, jak również podstaw do podjęcia decyzji inwestycyjnej dotyczącej Obligacji. Prezentacja jest kierowana do osób, dla których usługa odpowiada ich potrzebom. Oferta Obligacji przeprowadzona jest w trybie art. 33 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („**Ustawa o Obligacjach**”), tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 4 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2033/71/WE („**Rozporządzenie 2017/1129**”), o której mowa w art. 37b ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych („**Ustawa o Ofercie**”), tj. oferty publicznej Obligacji, w wyniku której zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 5 000 000 euro, i wraz z wpływami, które Emitent zamierzał uzyskać z tytułu ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 5 000 000 euro, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego („**Memorandum**”). Memorandum nie wymagało zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego („**KNF**”). Prezentacja nie została zweryfikowana, zatwierdzona ani zaaprobowana przez KNF. Jedynym prawnie wiążącym dokumentem sporządzonym w związku z ofertą Obligacji jest Memorandum, którego częścią są w szczególności warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach („**Warunki Emisji**”). W związku z Ofertą Memorandum (wraz z ewentualnymi późniejszymi suplementami oraz komunikatami aktualizującymi), udostępniono na stronie internetowej Noble Securities S.A. (www.noblesecurities.pl).

Emitent powierzył Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie (00-838 Warszawa, ul. Prosta 67; biuro@noblesecurities.pl) („**Firma Inwestycyjna**”) pełnienie funkcji jedyne podmiotu pośredniczącego w oferowaniu Obligacji. Prezentacja została przygotowana na podstawie danych i informacji zawartych w Memorandum aktualnych na dzień jego sporządzenia. W Prezentacji i Memorandum zostały wykorzystane informacje pochodzące ze źródeł, które Emitent uznaje za wiarygodne i dokładne, jednak nie daje on gwarancji, że są one wyczerpujące i w pełni odzwierciedlają stan faktyczny.

Prezentacja może zawierać stwierdzenia dotyczące przyszłości, które są obciążone ryzykiem i mogą istotnie różnić się od faktycznych rezultatów. Informacje zawarte w Prezentacji nie były poddane niezależnej weryfikacji i w każdym wypadku mogą podlegać zmianom lub być nieaktualne lub błędne. Emitent i Firma Inwestycyjna nie mają obowiązku przekazywania aktualizacji i zmian informacji, danych oraz oświadczeń znajdujących się w Prezentacji w przypadku zmiany strategii albo zamiarów Emitenta lub wystąpienia nieprzewidzianych faktów lub okoliczności, które będą miały wpływ na tę strategię lub zamiary Emitenta, chyba że obowiązek taki wynika z przepisów prawa bezwzględnie obowiązującego. Prezentowane w niniejszej Prezentacji wyniki, dane oraz informacje finansowe odnoszą się do przeszłości i nie stanowią pewnego wskaźnika na przyszłość. Jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej pojęcia w Prezentacji pisane z wielkiej litery mają znaczenie nadane im w Memorandum, w tym w Warunkach Emisji.

Prezentacja nie może być traktowana w szczególności jako: proponowanie nabycia Obligacji, zaproszenie do negocjacji, zaproszenie czy zachęta do złożenia oferty nabycia, dokonania inwestycji lub przeprowadzenia transakcji dotyczących Obligacji lub rekomendacja do zawierania jakichkolwiek transakcji, w szczególności dotyczących papierów wartościowych Emitenta. Prezentacja nie stanowi (i) oferty w rozumieniu art. 66 ustawy - Kodeks cywilny (ii) rekomendacji inwestycyjnej w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku oraz uchylającego dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywę Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE, (iii) porady inwestycyjnej, (iv) porady prawnej ani podatkowej, (v) wskazania, iż jakkolwiek inwestycja lub strategia jest odpowiednia i adekwatna do poziomu wiedzy o inwestowaniu w zakresie instrumentów finansowych oraz doświadczenia inwestycyjnego Inwestora, (vi) usługi doradztwa inwestycyjnego w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r.o obrocie instrumentami finansowymi. Inwestowanie w instrumenty finansowe obarczone jest ryzykiem. Szczegółowe informacje w zakresie ryzyka jakie jest związane z inwestowaniem w instrumenty finansowe, w tym w obligacje, są zamieszczone na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej pod adresem www.noblesecurities.pl (podstrona: Dom Maklerski/Rachunek Maklerski/Dokumenty). Odpowiedzialność za decyzje podjęte na podstawie Prezentacji ponoszą wyłącznie osoby lub podmioty z niej korzystające. Osoby lub podmioty korzystające z Prezentacji nie mogą rezygnować z przeprowadzenia niezależnej oceny, z uwzględnieniem różnych czynników ryzyka oraz innych okoliczności niż wskazane w Prezentacji.

Prezentacja może być rozpowszechniana wyłącznie przez Firmę Inwestycyjną i nie może być udostępniana i wykorzystywana przez jakikolwiek inny podmiot bez uprzedniej, pisemnej zgody Firmy Inwestycyjnej. Prezentacja rozpowszechniana za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej stanowi informację handlową w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną.

Środki pieniężne zainwestowane w Obligacje nie są objęte ochroną Bankowego Funduszu Gwarancyjnego ani innego systemu gwarantowania depozytów.

W związku z art. 5f rozporządzenia Rady (UE) nr 833/2014 z dnia 31 lipca 2014 r. dotyczącego środków ograniczających w związku z działaniami Rosji destabilizującymi sytuację na Ukrainie, a także art. 1y rozporządzenia Rady (WE) nr 765/2006 z dnia 18 maja 2006 r. dotyczącego środków ograniczających w związku z sytuacją na Białorusi i udziałem Białorusi w agresji Rosji wobec Ukrainy, Oferta Obligacji nie jest kierowana do: (i) którychkolwiek obywateli rosyjskich lub osób fizycznych zamieszkałych w Rosji lub którychkolwiek osób prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą w Rosji; ograniczenie nie ma zastosowania do obywateli państwa członkowskiego, państwa będącego członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub Szwajcarii ani do osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim, w państwie będącym członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub w Szwajcarii, (ii) którychkolwiek obywateli białoruskich lub osób fizycznych zamieszkałych na Białorusi lub (iii) którychkolwiek osób prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą na Białorusi; ograniczenie nie ma zastosowania do obywateli państwa członkowskiego lub osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim.

Spis treści

1

Parametry obligacji

2

Działalność Emitenta

3

Otoczenie rynkowe

4

Wybrane dane finansowe

5

Wybrane czynniki ryzyka



DevelopRes

Parametry obligacji

Parametry oferty obligacji serii L

1	Emitent	Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie
	Maksymalna wartość oferty	do kwoty 10 000 000 PLN
	Wartość nominalna i cena emisyjna	1 000,00 PLN
	Oprocentowanie	8,35% *; zmienne; WIBOR 3M + marża od 4,50% do 4,90% (co 0,10%)
	Częstotliwość wypłaty odsetek	co 3 miesiące
2	Dzień Wykupu	27 lipca 2030 r. z zastrzeżeniem możliwości wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta lub na żądanie Obligatariusza
3	Opcja call	1,00 % (3,4,5 okres odsetkowy); 0,50% (6,7,8 okres odsetkowy); 0,25 % (9,10,11 okres odsetkowy)
4	Cel emisji	finansowanie prowadzonych przez Emitenta projektów deweloperskich w wysokości ok. 10 mln złotych, w szczególności nabycia gruntów pod inwestycje mieszkaniowe, udzielanie pożyczek do spółek projektowych, które są zależne wobec Emitenta, w celu realizacji prowadzonych projektów deweloperskich
5	Harmonogram oferty	Początek przyjmowania zapisów: 3 lipca 2026 r. Koniec przyjmowania zapisów: 16 lipca 2026 r. do godz. 23:59 (w przypadku Inwestorów Detalicznych) 17 lipca 2026 r. do godz. 10:00 (w przypadku Inwestorów Kwalifikowanych) Planowany termin przydziału: 17 lipca 2026 r.
	Rynek notowań	obligacje będą przedmiotem ubiegania się o wprowadzenie na rynek ASO Catalyst

* Przykładowa kalkulacja dla WIBOR3M z dn. 30.06.2030 r. i najniższa marża w wysokości 4,50%. Szczegółowy opis parametrów emisji znajduje się w Warunkach Emisji

Zabezpieczenie

Poręczenie

Poręczenie głównego udziałowca Emitenta pana Ryszarda Walasa do łącznej maksymalnej kwoty równej 150% wartości nominalnej emitowanych Obligacji, tj. do kwoty 15.000.000 PLN

Poręczyciel p. Ryszard Walas (główny udziałowiec Emitenta) ustanowi tytułem zabezpieczenia roszczeń Obligatariuszy zabezpieczenie w formie poręczenia w rozumieniu art. 876-887 Kodeksu Cywilnego. Umowa poręczenia zostanie zawarta przez Poręczyciela z Administratorem Zabezpieczenia (reprezentującym wierzycieli wobec Poręczyciela) działającym w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy zgodnie z art. 29 Ustawy o obligacjach, a poręczenie zostanie udzielone do wysokości nie niższej niż równowartość 150% wartości nominalnej emitowanych Obligacji
Poręczyciel ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego (kpc).

Administrator zabezpieczenia

Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny

Pozostałe zabezpieczenia

Emitent dodatkowo wystawi weksel własny in blanco z klauzulami „bez protestu” i „nie na zlecenie” wraz z Deklaracją Wekslową na rzecz Administratora Zabezpieczenia. Maksymalna kwota na jaką może zostać wypełniony Weksel Własny łącznie nie może przekroczyć kwoty odpowiadającej 200% wartości nominalnej emitowanych Obligacji.
Emitent ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 5) kpc.

Czynności z zabezpieczeniem

Ustanowione do Dnia Warunkowego Przydziału – planowane nie później niż 17 lipca 2026 r.

* Szczegółowy opis parametrów emisji znajduje się w Warunkach Emisji

Parametry oferty obligacji serii L*

Wybrane kowenanty:

Zdarzenia powodujące wystąpienie przypadku naruszenia:

Standardowe

Likwidacja Emitenta; zwłoka w spłacie świadczeń z Obligacji; niewypłacalność Emitenta; wymagalność zadłużenia finansowego; emisja obligacji z opcją bezwarunkowego put; niewypełnianie obowiązków informacyjnych; podział Emitenta; brak działalności operacyjnej, pogorszenie sytuacji majątkowej Poręczyciela.

Pozostałe

Utrata kontroli przez Poręczyciela (poniżej 51%) oraz pogorszenie jego sytuacji majątkowej; zakaz wypłaty dywidendy; granica 2 mln zł na udzielanie pożyczek do spółek innych niż z Grupy (z wyłączeniem pożyczek do kwoty 20 mln zł dla partnera JV spółki Mayland Real Estate sp. z o.o.); wydatki na KS Developres (klub sportowy) oraz stadninę koni w wysokości nie więcej niż 5 mln zł rocznie od 2027 r.

Nieruchomość SkyRes (biurowiec)

Jeżeli zbycie nieruchomości SkyRes nastąpi poniżej wartości z ostatniego operatu szacunkowego (na dz. 25.05.2026 r. wartość nieruchomości wynosi: 178 880 550 PLN)

Wskaźnik Finansowy

Przekroczenie wartości 1,1x
[wskaźnik: Dług Netto/Wartość kapitałów własnych skorygowana o różnicę wartości rynkowej Nieruchomości SkyRes a jej wartością bilansową].

Obowiązki informacyjne

Brak publikacji sprawozdań okresowych lub oświadczenia o zgodności.

* Szczegółowy opis parametrów emisji znajduje się w Warunkach Emisji

1 Emitent jest jednym z wiodących deweloperów działającym na rzeszowskim rynku nieruchomości.

2 Segment deweloperski:

Developres koncentruje swoją działalność operacyjną głównie w Rzeszowie i okolicach gdzie z sukcesem zrealizował już 31 projektów o łącznej powierzchni użytkowej ponad 295 tys. m² oraz wolumenie 5.693 mieszkań od 2011 r. Deweloper specjalizuje się w oferowaniu mieszkań o różnych standardach wykończenia, od wersji „deweloperskiej”, przez „pod klucz”, aż do mieszkań „w pełni umeblowanych”.

Developres prowadzi kompleksową realizację projektów deweloperskich, rozpoczynając od akwizycji gruntów, przez współpracę z renomowanymi biurami architektonicznymi w fazie projektowania, budowę obiektów, aż po ich finalne przekazanie klientom i dalsze zarządzanie nimi. Developres może sprawnie realizować projekty deweloperskie dzięki zdobytemu doświadczeniu.

3 Segment komercyjny:

4 Developres jest właścicielem biurowca SkyRes, klasy A, zlokalizowanego w strategicznym punkcie przy ul. Warszawskiej w Rzeszowie. Obiekt jest wyróżniony międzynarodowym certyfikatem LEED Gold, potwierdzającym jego nowatorskie i ekologiczne rozwiązania. Budynek został oddany do użytku w grudniu 2015 roku i składa się z 13 kondygnacji. Oferuje łączną powierzchnię najmu brutto wynoszącą niemal 20 tys. m², w tym 12 pięter biurowych, parter z recepcją oraz poziomy podziemne. Na dzień 31 grudnia 2025 roku poziom wynajęcia biurowca wynosił 99%.

Historia Emitenta

2006	Rejestracja spółki Developres Sp. z o. o. Nabycie gruntów umożliwiających przeprowadzenie pierwszej inwestycji
2007	Projektowanie inwestycji oraz udział w przygotowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru inwestycji
2009	Rozpoczęcie budowy pierwszego projektu deweloperskiego – Osiedle Zawiszy
2011	Zakończenie projektu Osiedle Zawiszy I Rozpoczęcie inwestycji Osiedle Zawiszy III
2012	Rozpoczęcie projektów Osiedle Zawiszy IV oraz V Zakup gruntu pod inwestycje Skyres
2013	Zakończenie inwestycji Osiedle Zawiszy III oraz IV Rozpoczęcie inwestycji Osiedle Skyres oraz Skyres Warszawska
2015	Zakończenie oraz komercjalizacja inwestycji biurowej Skyres Warszawska
2016	Rozpoczęcie projektu Osiedle Uroczce Nowe Miasto
2017	Rozpoczęcie projektu Osiedle Bella Dolina Etap I
2019	Rozpoczęcie projektu Paderewskiego Park, Tarasy nad Zalewem Zdobycie nagrody w kategorii „budynki mieszkalne” oraz Grand Prix konkursu Budowa Roku Podkarpacia 2018
2020	Rozpoczęcie projektu I etapu osiedla Nova Graniczna
2021 -2022	Rozpoczęcie projektu Osiedle Bella Dolina Etap II oraz III
2023	Rozpoczęcie projektu Osiedle Uroczce - Szeregówki Nowowiejska Rozpoczęcie projektu II etapu osiedla Nova Graniczna
2024 - 2025	Rozpoczęcie projektu Osiedle Bella Dolina Etap IVa - IVb

Zarząd Emitenta

Ryszard Walas - Prezes Zarządu Developres Sp. z o.o., praktyk biznesu od wielu lat prowadzący działalność gospodarczą na terenie Podkarpacia. Pełni funkcje w spółkach:

Developres Nieruchomości Sp. z o.o. – Prezes Zarządu, wspólnik;

Rywal Sp. o.o. – Członek Zarządu, wspólnik;

Rywal Sp. z o.o. Sp. k. – komandytariusz;

Developres Sp. z o.o. – Prezes Zarządu;

Developres Bella Dolina II Sp. z o.o. – Prezes Zarządu;

Developres Bella Dolina III Sp. z o.o. – Prezes Zarządu;

Developres Bella Dolina IV Sp. z o.o. – Prezes Zarządu;

Rehamed-Center Sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu, wspólnik;

Radosław Walas - Absolwent Akademii Górniczo-Hutniczej w Krakowie na kierunku: Zarządzanie i Marketing. Od początku swojej zawodowej kariery związany z Emitentem, gdzie odpowiada za obszary sprzedaży i marketingu, również jako członek zarządu. Pełni funkcje w spółkach:

Developres Zarządzanie i Administracja Sp. z o.o.;

Developres Nieruchomości Sp. z o.o.;

Klub Sportowy Developres Rzeszów S.A. – Przewodniczący Rady Nadzorczej;

Rywal Sp. o.o. – wspólnik;

Developres – Zarządzanie i Administracja Sp. z o.o. – Członek Zarządu

Rehamed-Center Sp. z o.o. – Członek Zarządu, wspólnik

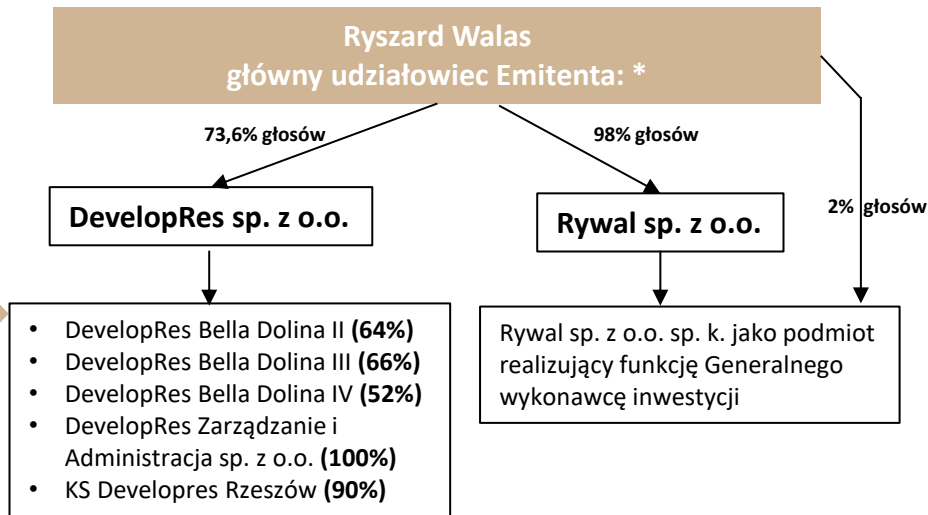
Rafał Mardoń - Absolwent Akademii Ekonomicznej w Krakowie oraz Univeristy of Northumbria (Newcastle, Wielka Brytania), uzyskał tytuł MBA Purdue University (USA) / GISMA (Hannover, Niemcy). Od 2010r. związany z Emitentem, pełni funkcję dyrektora finansowego oraz członka zarządu. Funkcje w spółkach:

Klub Sportowy Developres Rzeszów S.A. – Prezes Zarządu

RYWAL Sp. z o.o. – Członek Zarządu

Developres Nieruchomości Sp. z o.o. – Członek Zarządu

Profil działalności



Spółka zależne realizujące projekty deweloperskie:

Bella Dolina (spółki od II do IV) to projekty realizowane w współpracy z firmą Mayland Real Estate sp. z o.o. na podstawie umowy o realizację wspólnego przedsięwzięcia polegającego na budowie budynków mieszkalnych w kolejnych etapach realizacji projektów deweloperskich.

Pozostałe spółki wchodzące w skład Grupy Emitenta to:

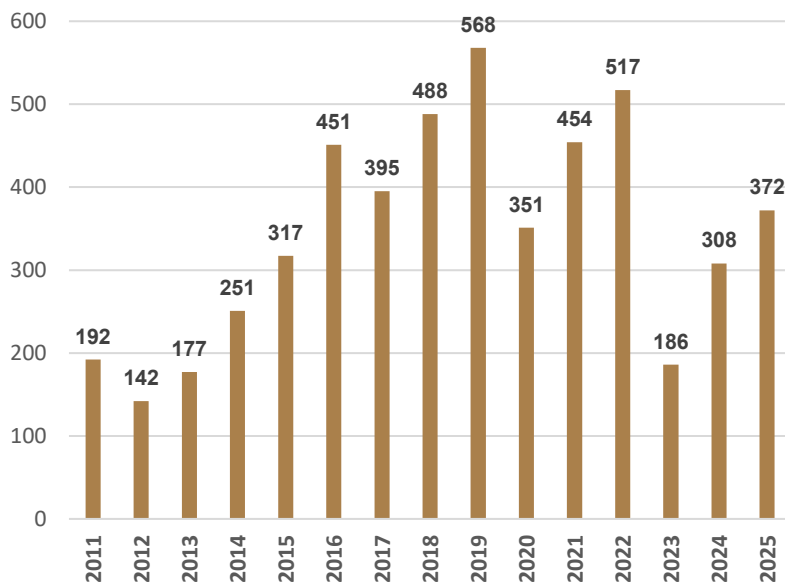
Klub Sportowy Developres Rzeszów S.A. jest klubem siatkówki kobiecej, uczestniczącym w rozgrywkach najwyższej w hierarchii klasy żeńskich ligowych rozgrywek siatkarskich w Polsce: TAURON Liga. Klub ten został wicemistrzem Polski w sezonie 2025/2026.

Developres – Zarządzanie i Administracja sp. z o.o. - zarządza nieprzerwanie budynkiem biurowym przy ul. Warszawskiej 18, budynkami garażowymi oraz czterdziestoma siedmioma budynkami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 262.234,15 m², których mieszkańcy tworzą dwadzieścia siedem Wspólnot Mieszkańców.

Spółka powiązana osobowo, Generalny Wykonawca:

Rywal Sp. z o.o. Sp. K. – podmiot nie konsolidowanym w sprawozdaniu finansowym pełniący funkcję generalnego wykonawcy. Podmiot ten zapewnia kompleksową realizację inwestycji zlecając podwykonawcom dodatkowe prace budowlane. Emitent korzysta z usług tego podmiotu od początku swojej działalności.

Liczba sprzedanych lokali



Źródło: Emitent, opracowanie własne

Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji ich osiągnięcia w przyszłości

W latach 2012–2019, Emitent zanotował rosnącą tendencję w sprzedaży lokali mieszkalnych, ze 142 (w 2012 roku) do 568 sztuk (w 2019 roku). Pomimo spadku sprzedaży lokali, w okresie pandemii, wyniki sprzedaży powróciły do trendu wzrostowego z początkiem 2021 roku, osiągając wartość 517 sprzedanych lokali w 2022 roku. W 2023 roku, ze względu na mniejszą liczbę rozpoczętych projektów, Emitent zanotował spadek liczby zawieranych umów sprzedaży do 186. (liczba umów deweloperskich i przedsprzedaży wyniosła 197)

W 2024 r. łączna sprzedaż lokali wzrosła, osiągając wartość 305, co potwierdziło powrót do tendencji wzrostowej, by w całym 2025 r. Emitent ponownie osiągnął lepszą sprzedaż na poziomie 372 lokali.

Emitent prowadzi obecnie sprzedaż w ramach pięciu projektów deweloperskich o łącznej powierzchni ponad 36 tys. m² PUM. W II połowie 2026 r., w związku z uzyskaniem pozwoleń na użytkowanie, zaewidencjonuje sprzedaż z Bella Dolina etap IVa - IVb.

Emitent koncentruje się w segmencie mieszkań popularnych, oferując lokale o zróżnicowanej powierzchni i przystępnych cenach odzwierciedlających aktualnie panujące warunki rynkowe dla miasta Rzeszowa. Innym obszarem sprzedaży jest segment domów jednorodzinnych i realizacja osiedli na obrzeżach miasta.

Projekt deweloperski zakończony w 2026r.



Osiedle Bella Dolina

Projekt **Bella Dolina Etap IVa - IVb** jest kolejnym etapem całego osiedla w Rzeszowie realizowanego w ramach współpracy z Mayland Real Estate (deweloper i zarządca nieruchomości komercyjnych). Udział Developres w tym projekcie wynosi 52%. Całość inwestycji w 4 już etapie obejmuje łącznie ponad 26 tys. m² PUM. Emitent podzielił inwestycję na etap IVa o pow. 15,6 tys. PUM oraz IVb o pow. 10,4 tys. PUM. Osiedle to zaprojektowane jest by maksymalizować sprzedaż dla segmentu popularnego.

Emitent uzyskał już pozwolenie na użytkowanie dla obu etapów IVa oraz IVb. Pozwoli to na rozpoczęcie podpisywania umów przenoszących własność na klientów. łączna liczba lokali w obu etapach Bella Dolina IVa - IVb wynosi 480 a łączny PUM to 26 tys. mkw.

Wg danych Emitenta, sprzedaż mieszkań wyniosła już 197 (umowy deweloperskie i rezerwacyjne) z łącznie dostępnych 288 wszystkich lokali dla etapu IVa oraz 60 dla etapu IVb.

Sprzedaż wszystkich mieszkań będzie miała wpływ na bieżące wyniki finansowe Grupy Emitenta w kolejnych okresach sprawozdawczych.

Cały projekt Bella Dolina liczy łącznie 20 budynków z ok. 2 tys. mieszkań i jest realizowany w kilku etapach. Pierwsze trzy etapy z tego projektu zostały już całkowicie zakończone i rozliczone. Aktualnie trwa sprzedaż lokali z czwartego etapu.

Projekt deweloperski zakończony w 2026r.

1

Kamienica Piłsudskiego 5

Projekt ten, przy ul. Piłsudskiego 5 w Rzeszowie, polegał na kompleksowej renowacji 120-letniej kamienicy w centrum miasta. Ze względu na historyczny charakter budynku, wszystkie działania prowadzone przy elementach zabytkowych realizowano w uzgodnieniu z Podkarpackim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, Delegaturą w Rzeszowie.

Inwestycja obejmowała zarówno prace techniczne (wymiana stropów, instalacji, itp.) jak i konserwatorskie (m.in., renowacja zabytkowych polichromii). Frontowa fasada kamienicy została całkowicie odnowiona.

Liczba PUM inwestycji to 1,1 tys mkw, łączna liczba kameralnych wynosi 14 lokali w podwyższonym standardzie.

Emitent pozyskał już pozwolenie na użytkowanie i aktualnie prowadzi sprzedaż lokali mieszkalnych.

2

3

4

5



Projekty deweloperskie realizowane w 2026r.



Osiedle Zielone Staromieście

Osiedle Zielone Staromieście w Rzeszowie to kompleks 2 budynków 4 piętrowych o łącznym PUM 9,1 tys. mkw, 178 liczbie lokali od 28 do 102 mkw. W maju 2026 roku prace budowlane koncentrowały się przede wszystkim na realizacji konstrukcji poziomu -1 oraz montażu prefabrykatów w budynkach A i B.

Osiedle Zielone Staromieście jest dobrze zlokalizowane, inwestycja powstaje przy ul. Jana Welca w Rzeszowie, w rejonie Staromieścia, w pobliżu ul. Lubelskiej oraz osiedla Bella Dolina.

Przewidywany termin przekazania mieszkań to wrzesień 2027 roku.

Plac Garncarski jest kolejnym przygotowywanym projektem deweloperskim z prawomocnym pozwoleniem na budowę. Inwestycja zlokalizowana jest w ścisłym centrum Rzeszowa i obejmuje 130 lokali i 8,7 tys. mkw PUM. Start budowy zaplanowano w sierpniu 2026 r. a przewidywany termin zakończenia to kwiecień 2029 r.



Projekty deweloperskie realizowane w 2026r.

1

Projekt **Szeregówki Leśna Wola w Głogowie Młp.** to projekt osiedla Leśna Wola (ul. Wojska Polskiego) w Głogowie Małopolskim.

2

W grudniu 2024 r. Emitent zakończył już I etap osiedla: dom w zabudowie bliźniaczej (budynek J) oraz 6 segmentów mieszkalnych jednorodzinnych (budynek H). Każdy z segmentów posiada około 130 m² z jednostanowiskowym garażem w bryle budynku oraz miejscem postojowym na podjeździe. W trakcie realizacji jest obecnie II etap budowy, składający się z 9 domów.

3

Projekt ten posiada już pozwolenie na budowę kolejnych etapów, a łącznie w sprzedaży dostępnych będzie jeszcze 30 nieruchomości.

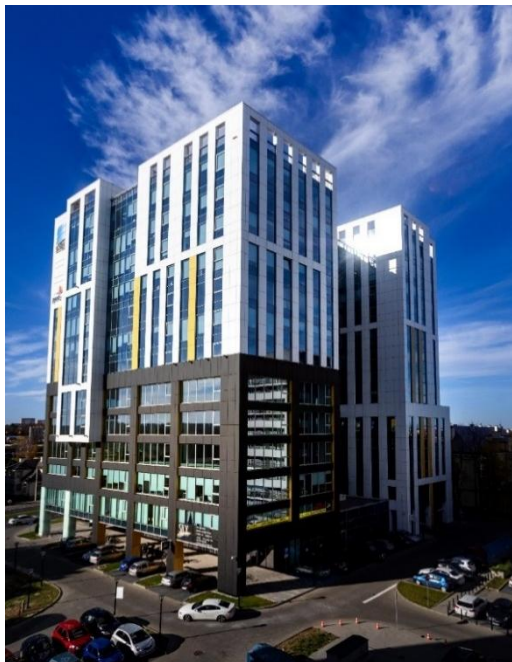


4

5

Szeregówki Leśna Wola w Głogowie Młp.

Projekt komercyjny



Biurowiec SkyRes Warszawska był pierwszym wielkopowierzchniowym obiektem klasy A w Rzeszowie.

- **Lokalizacja:** ul. Warszawska 18, Rzeszów
- **Powierzchnia najmu brutto:** 19 964 m²
- **Wartość bilansowa na koniec 2025 r.:** 78 mln zł
- **Wartość operatu szacunkowego biurowca z maja 2026 r.:** 179 mln zł
- **Aktualne zadłużenie bankowe na koniec 2025 r.:** 53,25 mln zł
- **Liczba kondygnacji:** 13 oraz parking podziemny
- **Termin realizacji:** 2013-2015
- **Poziom wynajęcia na koniec 2025 r.:** 99%
- **Najważniejsi najemcy:** Boeing, Deloitte, Mobic, Premium Mobile, Grupa Pracuj
- **Okolica:** w bliskim sąsiedztwie lokale mieszkalne inwestycji Osiedle SkyRes

Planowane projekty deweloperskie do zrealizowania

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status PnB / planowana data	Planowany PUM (m.kw)	Planowana liczba lokali w ofercie
Szeregówki Leśna Wola etap II	Głogów Małopolski	MPZP, uzyskane	1 232	9 domów
Plac Garncarski	ul. Szpitalna	PnB prawomocne	8 715	130
Szeregówki Leśna Wola etap III i IV	Głogów Małopolski	PnB	3 879	30 domów
Partyzantów	Ul. Partyzantów	PnB w toku	8 170	159
Zenitowa	ul. Zenitowa	MPZP, PnB w toku	12 741	253
Piłsudskiego 8-10 („koszary”)	ul. Piłsudskiego	WZiZT	4 030	51
Os. Bella Dolina etap V	Ul. Lubelska	MPZP	11 270	190
Osiedle SkyRes etap V	Lubelska/Wyzwolenia	WZiZT	10 400	217
Os. Brzeźnik etap II	Ul. Welca	MPZP	7 400	151
Słowackiego	Ul. Słowackiego	WZiZT w toku	9 200	127
Os. Brzeźnik III	Ul. Welca	MPZP	5 430	111
OS. Brzeźnik IV	Ul. Welca	MPZP	8 508	174
Bella Dolina etap VI i VII	Ul. Lubelska	MPZP	28 800	540
Razem			119 775	2 103 lokali 39 domów

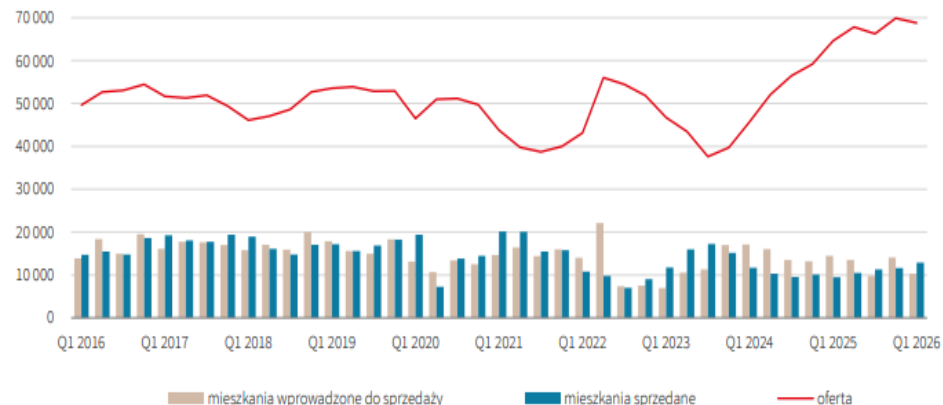
Rynek mieszkaniowy w Polsce

- 1
 - 2
 - 3
 - 4
 - 5
- Od początku 2024 r. można zaobserwować stabilizację sytuacji na rynku mieszkaniowym. W 1 kw. 2026 r. w dalszym ciągu w największych miastach w Polsce występuje nadwyżka podaży nowych mieszkań, co znacząco zwiększa ofertę na rynku.
 - 1 kwartał 2026 roku był kolejnym kwartałem z wyraźnym wzrostem sprzedaży na rynku nowych mieszkań. Deweloperzy sprzedali na siedmiu największych rynkach łącznie 12,9 tys. mieszkań, co oznacza wzrost o 11,1% w porównaniu z poprzednim kwartałem oraz o 35,2% w relacji rok do roku.
 - Poprawa sprzedaży wynikała przede wszystkim z poprawy zdolności kredytowej i dokonywania zakupów za gotówkę na własne potrzeby, choć deweloperzy sygnalizują także rosnącą aktywność nabywców inwestycyjnych. W Warszawie znaczenie mogło także mieć kurczenie się dotychczasowej oferty i obawy przed wzrostem cen, zwłaszcza pod koniec marca, gdy pojawiły się informacje o wzroście inflacji.

W siedmiu miastach wprowadzono w 1 kwartale łącznie 10,3 tys. nowych mieszkań, czyli o 27% mniej niż w poprzednim kwartale. Wyraźnie więcej mieszkań wprowadzono do sprzedaży tylko w Krakowie (o 13%), w pozostałych miastach było widać albo stabilizację (Wrocław, Poznań), albo wyraźne wyhamowanie.

Kwartałna relacja popytu i podaży

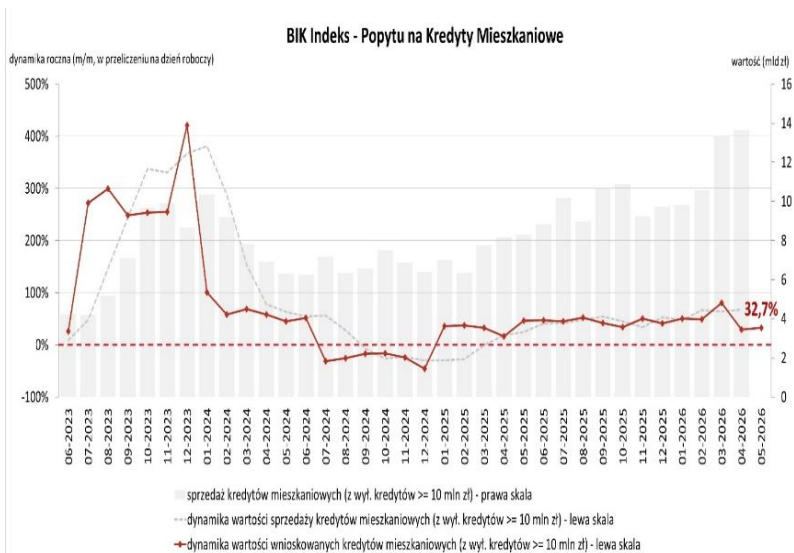
(*agregacja dla 7 rynków: Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Łódź i Katowice)



Źródło: JLL, rynek mieszkaniowy w Polsce.

Otoczenie rynkowe

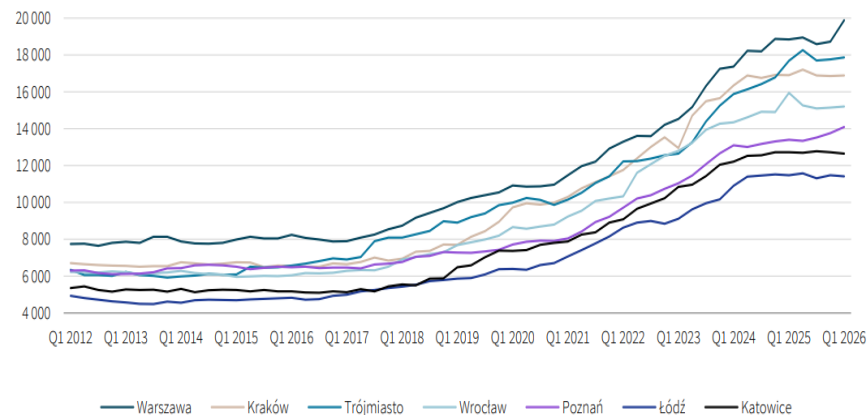
Rynek mieszkaniowy w Polsce



Źródło: Raport BIK za maj 2026 r

Według danych BIK, w maju 2026 r., liczba zapytań o kredyty mieszkaniowe wzrosła o 32,7% r/r. Łączna liczba wniosków o kredyt w maju wyniosła 45,09 tys. wobec 38,57 tys. rok wcześniej, co jest wzrostem o 16,9%. Średnia wartość wnioskowanego kredytu również uległa zwiększeniu i wyniosła już 505,6 tys. zł. Sytuacja ta świadczy o odbudowie popytu, który miał miejsce w całym 2025 r.

Średnie ceny mieszkań w ofercie na rynku pierwotnym na koniec kwartału (w zł/m², z VAT, w standardzie deweloperskim)



Źródło: JLL, rynek mieszkaniowy w Polsce.

Średnie ceny mieszkań, które pozostały w ofercie na koniec 1 kwartału 2026 r. utrzymały się na zbliżonym poziomie w większości miast, a ich kwartalna zmiana nie przekraczała 0,6%.

Najwyższe wzrosty cen mieszkań odnotowano w Warszawie i Poznaniu. Ceny transakcyjne w Rzeszowie wynoszą ok. 11,0 tys. PLN z mkw.

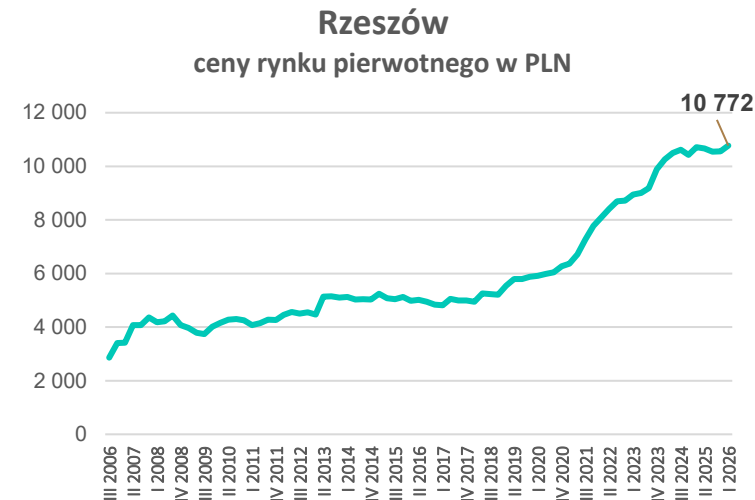
Otoczenie rynkowe

Rynek rzeszowski

Rzeszów jest miastem, w którym utrzymują się pozytywne tendencje demograficzne z dodatnim saldem migracji wywołanej w części przez napływ osób z Ukrainy.

Emitent posiada wieloletnie doświadczenie i znajomość rynku na terenie Rzeszowa, dzięki czemu jest zaznajomiony z lokalnym rynkiem i potrafi odpowiednio dobrać lokalizacje dla prowadzonych projektów uwzględniając potencjalny popyt w danej lokalizacji.

W Rzeszowie funkcjonuje ponad 100 deweloperów, w tym Emitent, który jest jednym z największych lokalnych przedsiębiorstw. Udział Emitenta w liczbie oddanych mieszkań, wg danych w 2025 r., wynosił ok. 12%.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP

Zgodnie z danymi NBP, cena transakcyjna lokali mieszkalnych w Rzeszowie za 1 m², wg stanu na koniec 1 kw. 2026r., wynosiła 10.772 zł za m.kw.

Od końca 3 kw. 2019 r. utrzymuje się w Rzeszowie trend wzrostowy cen mieszkań. Od 1 kw. 2023 roku (okres 3 letni_ ceny mieszkań wzrosły już o 20,4%. Wzrost cen mieszkań to pochodna wzrostu popytu napędzonego kredytami hipotecznymi, wzrostem zainteresowania klientów oraz stosunkowo dobrą koniunkturą.

1

2

3

4

5

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mieszkania oddane do użytkowania ogółem	2 599	2 307	3 291	3 837	2 693	3 134	2 175	2 561	3 099
Lokale oddane przez Emitenta	395	488	568	351	454	517	186	308	372
Udział Emitenta	15,2%	21,2%	17,3%	9,1%	16,9%	16,5%	8,6%	12,0%	12,0%

Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie

Wybrane dane finansowe

	w tys. PLN	2023	2024	2025	I Q 2026
Aktywa trwałe		111 208,80	108 542,30	103 445,88	102 846,71
Wartości niematerialne i prawne		539,6	215,8	39,8	33,2
Rzeczowe aktywa trwałe		108 113,60	106 308,4	102 433,5	101 841,0 ^①
Inwestycje długoterminowe		450,3	100,8	132,7	132,7
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		2 105,30	1 897,3	839,8	839,8
Aktywa Obrotowe		337 521,40	347 531,44	338 222,27	348 714,73
Zapasy		229 893,50	262 022,7	282 177,0	311 914,9^②
Należności krótkoterminowe		9 721,80	5 876,5	3 813,4	1 589,7
Inwestycje krótkoterminowe		97 166,00	78 916,7	51 438,0	34 500,8
Środki pieniężne i inne aktywa		95 293,00	78 916,7	51 438,0	34 500,8 ^③
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		740	715,5	793,9	709,3
Udziały własne		7 872,80	0	0	0
AKTYWA		456 603,00	456 073,74	441 668,14	451 561,44^④

(1) Aktywa trwałe GK Emitenta to przede wszystkim rzeczowe aktywa trwałe, w których dominuje amortyzowana wartość biurowca SkyRes w Rzeszowie. Udział rzeczowych aktywów trwałych wyniósł 23% na koniec 1 kw. 2026 r. Wartość rynkowa biurowca wyniosła ponad 178 mln zł (operat szacunkowy z maja 2026 r.) i jest wyższa od wartości bilansowej o ponad 83 mln zł na koniec 1 kw. 2026 r.

(2) Zapasy (o udziale 69% w aktywach ogółem) obejmują realizowane i ukończone projekty mieszkaniowe, a także grunty, które Emitent może wykorzystać w najbliższym czasie na kolejne projekty deweloperskie lub przeznaczyć na sprzedaż. W tej pozycji, księgowany jest bank ziemi, czyli posiadane przez Emitent nieruchomości o wartości księgowej ok. 72 mln zł. (ok. 16% wartości aktywów). Posiadane nieruchomości pozwolą na realizację projektów w latach 2026 – 2030.

(3) Środki pieniężne stanowią 8% aktywów Grupy (środki pozostające na rachunkach escrow wynoszą ok. 29 mln zł).

(4) Zmiana wartości aktywów ogółem w 1 kw. 2026 r. w stosunku do końca 2025 r. wyniosła +2% głównie w wyniku dalszych inwestycji realizowanych w projektach bieżących.

Wybrane dane finansowe

	w tys. PLN	2023	2024	2025	I Q 2026
Kapitał własny		122 085,60	134 357,72	152 078,51	147 937,21
Kapitał podstawowy		24 534,00	24 534,00	24 534,00	24 534,00
Kapitał zapasowy		101 946,70	97 391,79	109 883,72	110 125,64
Zysk netto		-4 395,10	12 431,92	17 660,80	-4 383,23
Kapitał mniejszości		8 166,70	16 038,49	24 777,16	24 656,59
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		326 350,70	305 677,53	264 812,47	278 967,64
Rezerwy na zobowiązania		775,5	424,3	1 822,5	1 822,5
Zobowiązania długoterminowe		106 965,10	100 974,30	68 364,62	72 895,96
Kredyty i pożyczki		80 182,50	57 621,7	49 504,2	54 018,0
Obligacje		23 289,20	38 533,5	15 235,1	15 235,1
Leasingi		647,7	1 609,7	822,1	839,7
Zobowiązania krótkoterminowe		215 909,70	201 671,31	191 929,80	201 574,44
Kredyty i pożyczki		13 043,90	15 015,10	60 516,23	46 087,39
Obligacje		21 743,50	309,42	24 257,50	23 934,13
Leasingi		685,8	580,9	725,4	636,9
Z tytułu dostaw i usług		19 659,40	22 157,22	22 486,41	14 196,06
Zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		147 895,50	161 806,28	78 549,95	113 755,66
Rozliczenia międzyokresowe		2 700,30	2 607,60	2 695,56	2 674,75
PASYWA		456 603,00	456 073,74	441 668,14	451 561,44

①

(1) Struktura pasywów GK Emitenta, wg stanu na koniec 1 kw. 2026 r., liczona jako udział kapitału własnego (33%), udział kapitału mniejszości (5%) oraz zobowiązań ogółem (62%), pozostaje porównywalna do poprzednich okresów. Kapitał mniejszości to udziały należące m.in. do zewnętrznego partnera realizującego wspólnie przedsięwzięcie osiedla Bella Dolina. W 2025r. nastąpiło wzrost kapitału w spółce zależnej Bella Dolina IV (Emitent posiada 52% udziałów).

②

(2) Zobowiązania Grupy Emitenta to głównie kredyty, wyemitowane obligacje oraz zaliczki klientów na sprzedawane lokale. łączny udział kredytów bankowych w pasywach ogółem (na koniec 1 kw. 2026 r.), wynosił 22% (spadek o 9% w porównaniu do końca 2025 r.). Największy udział w zadłużeniu kredytowym ma kredyt BOŚ S.A. o łącznej wartości 12,6 mln EUR udzielony m.in. na finansowanie biurowca SkyRes. Wartość wyemitowanych obligacji stanowi około 12% sumy pasywów.

③

(3) Wartość zaliczek (wpłat od klientów) wyniosła 114 mln zł i stanowiła 25% w sumie bilansowej (wg stanu na koniec 1 kw. 2026 r.), wzrosła o 45% w stosunku do końca 2025 r.

Wybrane dane finansowe

	w tys. PLN	2023	2024	2025	1 kw. 2025	1 kw. 2026
Przychody ze sprzedaży		107 749,40	177 059,08	199 886,92	23 251,10	9 710,64
Koszty sprzedanych produktów i materiałów		84 674,40	123 320,67	147 496,25	17 932,77	7 502,76
Zysk brutto ze sprzedaży		23 075,00	53 738,41	52 390,67	5 318,33	2 207,88
Koszty sprzedaży		5 859,60	4 816,86	5 160,11	1 290,89	1 033,66
Koszty ogólnego zarządu		13 794,50	14 226,12	16 727,01	3 696,53	3 720,76
Zysk ze sprzedaży		3 420,90	34 695,43	30 503,55	330,91	-2 546,55
Pozostałe przychody operacyjne		575,9	345,58	644,21	120,13	603,68
Pozostałe koszty operacyjne		655,3	639,37	4 724,60	189,65	596,94
Zysk z działalności operacyjnej		3 341,50	34 401,64	26 423,15	261,39	-2 539,81
Przychody finansowe		2 845,90	1 718,30	1 682,04	1 458,32	29,13
Koszty finansowe		9 264,20	6 776,05	5 915,58	1 494,16	1 975,73
Zysk (strata) brutto		-3 076,80	29 343,89	22 189,61	225,55	-4 486,41
Podatek dochodowy		1 194,20	6 738,14	4 829,41	25,82	17,39
Zyski (straty) mniejszości		124	10 173,83	-300,59	-153,81	-120,57
Zysk (strata) netto		-4 395,10	12 431,92	17 660,80	353,53	-4 383,23

Wpływ na wyniki finansowe Grupy Emitenta ma w dużej mierze harmonogram projektów deweloperskich i końcowa sprzedaż lokali. W 2025r. Emitent **(1)** sprzedał 372 lokale z oddanych już projektów deweloperskich. W 1 kw. 2026 r. sprzedaż była kontynuowana jednak rozliczenie głównego projektu Bella Dolina IVa zostanie dokonane w 3 kw. 2026r. (sprzedano już 197 lokali z 288 dostępnych) Marża brutto (LTM na 1 kw. 2026 r.) wyniosła 26,4% i utrzymuje się na podobnych w latach ubiegłych poziomach. Koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu pozostawały na podobnym poziomie w porównaniu do lat poprzednich, co wpłynęło **(2)** stratę na działalności operacyjnej na koniec 1 kw. 2026 r. w wysokości 2,5 mln zł. Koszty finansowe wzrosły w porównaniu do 1 kw. 2025r., spowodowane wzrostem salda zadłużenia kredytowego i wpłynęły na wynik brutto, który wyniósł -4,48 mln zł na koniec 1 kw. 2026 r. **(3)** Strata netto wyniosła ostatecznie -4,38 mln zł wobec zysku netto 353 tys. zł na koniec 1 kw. 2025 r.

Źródło: Developres, skonsolidowane dane finansowe. Dane odnoszą się do przeszłości. Wyniki w przeszłości nie stanowią pewnego wskaźnika na przyszłość.

Wybrane dane finansowe

	w tys. PLN	2023	2024	2025	1 kw. 2025	1 kw. 2026
1 Zysk (strata) netto		-4 395	12 432	17 661	354	-4 383
Korekty razem		46 678	19 166	-75 418	-8 096	-137
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		42 283	31 598	-57 757	-7 743	-4 520 ①
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		-15 061	-7 948	-1 287	-1 397	-283 ②
Wpływy	169 648	66 350	106 420	13 720	37 059	
Kredyty i pożyczki	145 248	50 544	106 419	13 720	37 059	
Emisja obligacji	24 400	15 600	0	0	0	
Wydatki	139 561	106 312	74 839	17 230	49 249	③
Spłaty kredytów i pożyczek	118 462	67 725	68 714	15 325	47 826	
Wykup obligacji	11 000	20 773	0	0	0	
Leasing	801	1 092	731	287	186	
Odsetki	9 168	8 980	5 394	1 620	1 237	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		30 087	-39 962	31 581	-3 510	-12 190
D. Przepływy pieniężne netto razem	57 309	-16 313	-27 463	-12 609	-16 993	
Środki pieniężne na początek okresu	37 961	95	78 957	78 957	51 493	
Środki pieniężne na koniec okresu	95 270	78 957	51 493	66 307	34 501	④
w tym środki na rachunkach escrow	84 139	32 748	31 329	36 645	28 817	

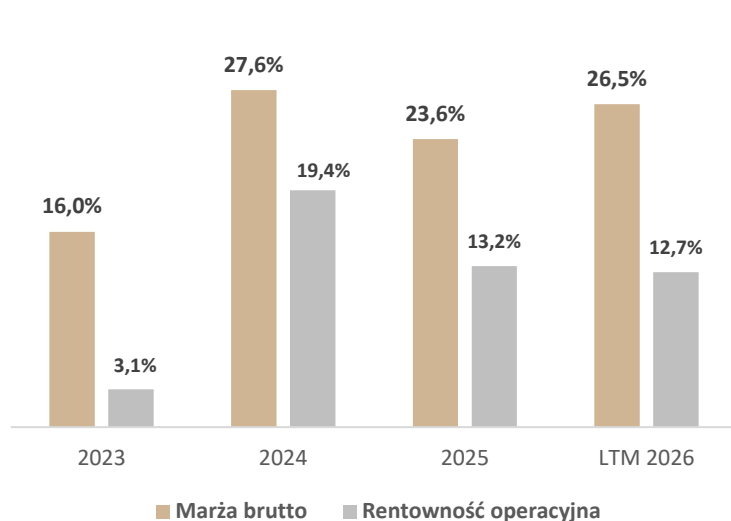
(1) Na ujemne saldo przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej w 1 kw. 2026 r. wpływ miała osiągnięta strata netto oraz ujemne korekty wynikające głównie ze zmian w kapitale obrotowym, tj. ze wzrostu zapasów (dalsze inwestycje w prowadzonych projektach deweloperskich), spadek zobowiązań krótkoterminowych oraz amortyzacja biurowca.

(2) Przepływy z działalności inwestycyjnej związane są z wypłatą dywidendy dla partnera jv w spółce zależnej.

(3) Wydatki z działalności finansowej to przede wszystkim spłaty kredytów bankowych oraz zaciągnięcie nowych kredytów związanych z prowadzonymi inwestycjami deweloperskimi. Wartość zapłaconych odsetek była niższa do okresu poprzedniego i wyniosła 1,2 mln zł. Saldo przepływów z działalności finansowej wyniosło -12,2 mln zł.

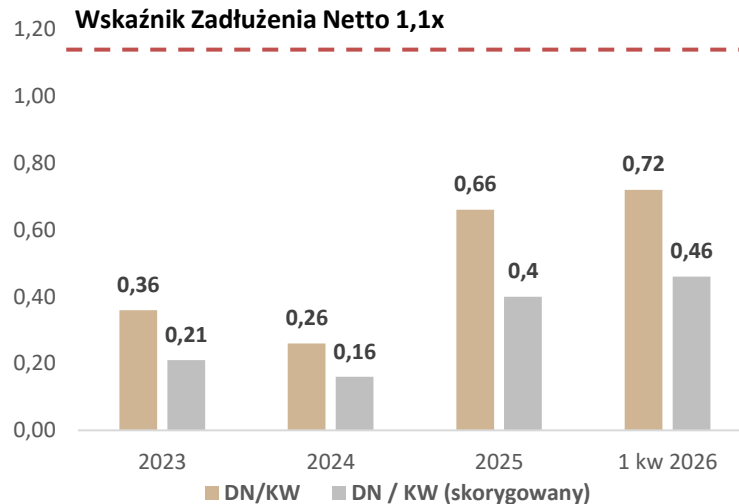
(4) W okresie 1 kw. 2026 r., ogólny poziom wartości środków pieniężnych uległ zmniejszeniu, (w wyniku głównie ujemnego salda przepływów finansowych), do kwoty 34,5 mln zł., z czego 28,8 mln zł pozostawało na rachunkach powierniczych.

Wskaźniki finansowe



Grupa Emitenta, w analizowanym okresie, osiągnęła dodatnie poziomy marży brutto, oscylując średnio rocznie na poziomie 23,4%. Rentowność na poziomie operacyjnym, z niewielką tendencją spadkową, utrzymuje się średnio w okolicach 12% rocznie.

Źródło: Obliczenia własne NS na podstawie danych skonsolidowanych Emitenta. Dane odnoszą się do przeszłości. Wyniki w przeszłości nie stanowią pewnego wskaźnika na przyszłość.



Na podstawie danych skonsolidowanych Emitenta, w analizowanym okresie, wartość wskaźnika DN/KW zarówno liczony bez korekty jak również z uwzględnieniem skorygowania kapitałów własnych o różnicę wartości rynkowej biurowca SkyRes a wartością księgową, utrzymuje się w granicach niższych niż wartość wskaźnika finansowego ustaloną jako 1,1x w warunkach emisji obligacji.

Wybrane dane finansowe

Zobowiązania finansowe (wg stanu na koniec 2025r.):

Bank	Opis	Kwota przyznana (w tys. EUR)	Waluta	Termin spłaty	Aktualne saldo (w tys.)	Oprocentowanie
BOŚ S.A.	kredyt nieodnawialny	4 900	EUR	30.12.2033	4 263	EUR3M+3,00%
BOŚ S.A.	kredyt nieodnawialny	13 122	EUR	30.12.2033	8 433	EUR3M+3,40%
Zadłużenie w EUR razem:		18 022			12 696	

Bank	Opis	Kwota przyznana (w tys. PLN)	Waluta	Termin spłaty	Aktualne saldo (w tys.)	Oprocentowanie
BOŚ S.A.	kredyt nieodnawialny - finansowanie inwestycji Zielone Staromieście I	60 800	PLN	15.06.2028	0	W3M+2,50%
Alior Bank S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	5 000	PLN	20.05.2027	4 657	W3M+2,90%
Alior Bank S.A.	kredyt inwestycyjny	12 000	PLN	30.06.2028	2 998	W3M+3,30%
Alior Bank S.A.	kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności	7 000	PLN	15.04.2026	800	W3M+2,60%
Zadłużenie w PLN razem:		84 800			8 455	

Wybrane dane finansowe

Zobowiązania finansowe:

Spółka celowa Developres Bella Dolina Sp. z o.o. posiada kredyt inwestycyjny w Alior Banku na łączną kwotę 18,5 mln PLN z terminem spłaty 15.03.2027 r.

Zestawienie wyemitowanych obligacji Emitenta:

Obligacje Seria	Wartość (tys. PLN)	Termin wykupu	Oprocentowanie	Stopa zmienna	Marża
H, I *	12 930	25.07.2026	zmiennie	WIBOR3M	6,40%
J	11 470	22.12.2026	zmiennie	WIBOR3M	5,40%
K	15 600	23.12.2027	zmiennie	WIBOR3M	5,00%
Razem	40 000				

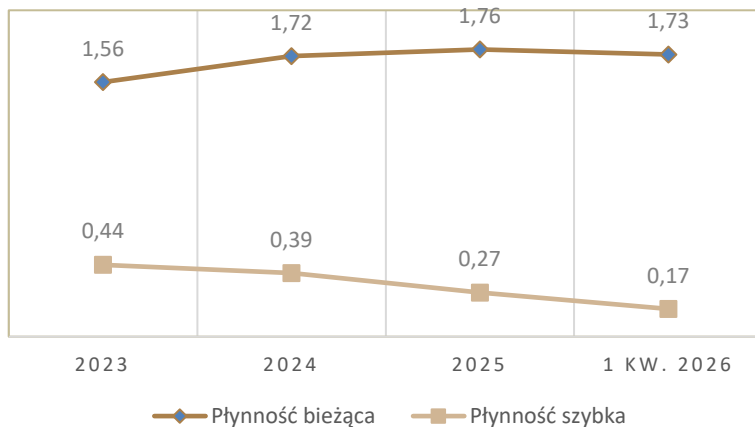
* *Seria zasymilowane.*

Obligacje serie H oraz I są niezabezpieczone. Seria J jest zabezpieczona hipoteką umowną łączną na nieruchomości Siemieńskiego w Rzeszowie (hipoteka ustanowiona na 1 miejscu hipotecznym). Obligacje serii K są zabezpieczone poręczeniem przez P. Ryszarda Walasa.

Emitent posiada zobowiązania z tytułu leasingu w wysokości 1.048 tys. PLN wg salda na koniec 2025 r.

Wybrane dane finansowe

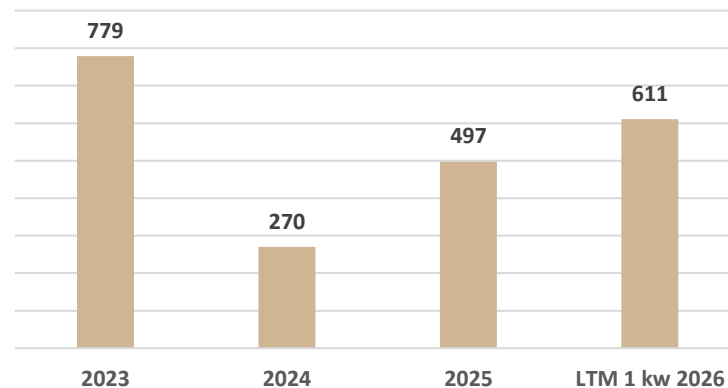
Wskaźniki finansowe *



Na wartość wskaźników płynności, w analizowanym okresie, mają wpływ oddawane i rozliczane projekty deweloperskie. Wartość wskaźnika płynności bieżącej utrzymuje się na w miarę stabilnym poziomie, natomiast widoczny spadek płynności szybkiej to efekt zmian wynikających z wyłączenia zapasów z aktywów obrotowych oraz wzrostu zaliczek od klientów (wpłacanych na lokale) po stronie pasywów. Ich udział wynosi już 56% w zob. krótkoterminowych na koniec 1 kw. 2026 r.

Źródło: * Obliczenia własne na podstawie danych skonsolidowanych Developres sp. z o.o. Dane odnoszą się do przeszłości. Wyniki w przeszłości nie stanowią pewnego wskaźnika na przyszłość.

Cykl konwersji gotówki (w dniach)



Cykl konwersji to miara efektywności będąca sumą cyklu należności i zapasów pomniejszoną o zobowiązania. Im krótszy cykl konwersji, tym szybciej wraca zainwestowana gotówka do Emitenta. Istotne znaczenia ma charakter branży. Projekty deweloperskie realizowane są średnio w cyklu 2 lat (budowa) a sprzedaż lokali może wynieść nawet o 2-3 lata dłużej. W 1 kw 2026 r. cykl konwersji wzrósł do 611 dni głównie w wyniku wzrostu wartości zapasów i był wyższy o 114 dni niż średni cykl konwersji w analizowanym okresie.

Czynniki ryzyka

Kluczowe czynniki właściwe dla Emitenta

	Istotność	Prawdopodobieństwo wystąpienia
1 Ryzyko związane ze specyfiką działalności deweloperskiej	■ ■ ■	■ ■ ■
2 Ryzyko związane z koncentracją działalności deweloperskiej Emitenta na rynku rzeszowskim	■ ■ ■	■ ■ ■
3 Ryzyko związane ze sprzedażą mieszkań	■ ■ ■	■ ■ ■
4 Ryzyko związane z kompleksem biurowym	■ ■ ■	■ ■ ■
5 Ryzyko kredytowe Emitenta, rozumiane, jako ryzyko niedotrzymania warunków przez Emitenta	■ ■ ■	■ ■ ■
Ryzyko utraty płynności finansowej	■ ■ ■	■ ■ ■

Legenda:

Wysokie ■ ■ ■

Średnie ■ ■ ■

Niskie ■ ■ ■

Źródło: Memorandum Informacyjne

Czynniki ryzyka

	Istotność	Prawdopodobieństwo wystąpienia
1		
2		
3		
3	Kluczowe czynniki ryzyka właściwe dla papierów wartościowych	
4		
5		

ZAPRASZAMY DO KONTAKTU

**NOBLE
SECURITIES**

DOM MAKLESKI

Prosta 67
00-838 Warszawa
t+48 12 422 31 00
biuro@noblesecurities.pl
www.noblesecurities.pl



DevelopRes

Warszawska 18
35-205 Rzeszów
+48 48 17 789 1 987

e-mail: biuro@developres.pl
www.developres.pl