



**RAPORT ROCZNY
ZA OKRES 01.01.2025 – 31.12.2025**

Rzeszów, 1 czerwca 2026 r.

1. PISMO ZARZĄDU SPÓŁKI

Szanowni Obligatariusze,

działając w imieniu Developres Sp. z o.o. przedstawiamy niniejszym raport roczny Spółki za okres od 1.01.2025 r. do 31.12.2025 r. zawierający jednostkowe oraz skonsolidowane sprawozdania finansowe, a także sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznych sprawozdań finansowych.

Wybrane dane finansowe oraz oświadczenia Zarządu Spółki znajdują się w dalszej części niniejszego raportu.

Najważniejsze dokonania Spółki oraz Grupy Kapitałowej w roku obrotowym 2025, a także perspektywy rozwoju przedstawione są w załączonych do niniejszego raportu sprawozdaniach Zarządu z działalności.

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

.....
Ryszard Walas – Prezes Zarządu

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

.....
Radosław Walas – Członek Zarządu

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

.....
Rafał Mardoń – Członek Zarządu

2. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU SPÓŁKI

Zarząd Developres Sp. z o.o. oświadcza, że:

- a) wedle jego najlepszej wiedzy, roczne jednostkowe oraz skonsolidowane sprawozdania finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz Grupy Kapitałowej, a także ich wynik finansowy, oraz że sprawozdania z działalności Spółki i Grupy kapitałowej zawierają prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Developres Sp. z o.o. i Grupy Kapitałowej, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk,
- b) podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznych sprawozdań finansowych (jednostkowego oraz skonsolidowanego), został wybrany zgodnie z przepisami prawa, oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący badania tych sprawozdań, spełniali warunki do sporządzenia bezstronnych i niezależnych sprawozdań z badania rocznych sprawozdań finansowych zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej.

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

.....
Ryszard Walas – Prezes Zarządu

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

.....
Radosław Walas – Członek Zarządu

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

.....
Rafał Mardoń – Członek Zarządu

3. GRUPA KAPITAŁOWA

W skład Grupy Kapitałowej Developres wchodzi następujące spółki:

1. Developres Sp. z o.o. – podmiot dominujący Grupy. Zajmuje się wznoszeniem kompletnych budynków i budowli w celu dalszej odsprzedaży.
2. Developres – Zarządzanie i Administracja Sp. z o.o. – jednostka zależna Developres Sp. z o.o. Zajmuje się zarządzaniem nieruchomościami oddanymi do użytku przez Developres Sp. z o.o., która posiada 100% udziałów w kapitale i w prawach głosu.
3. Klub Sportowy Developres Rzeszów S.A. – jednostka zależna Developres Sp. z o.o. Klub ekstraklasy piłki siatkowej kobiet, będący elementem promocji i zwiększenia rozpoznawalności Spółki, która posiada 90% udziałów w kapitale i w prawach głosu.
4. Developres Bella Dolina II Sp. z o.o. – spółka celowa założona w dniu 19 grudnia 2018 r. przez Developres Sp. z o.o. (obecnie 64% udziałów w kapitale i w prawach głosu) oraz Mayland Real Estate Sp. z o.o. w celu realizacji II etapu osiedla Bella Dolina w Rzeszowie.
5. Developres Bella Dolina III Sp. z o.o. – spółka celowa założona w dniu 18 marca 2021 r. przez Developres Sp. z o.o. (obecnie 66% udziałów w kapitale i w prawach głosu) oraz Mayland Real Estate Sp. z o.o. w celu realizacji III etapu osiedla Bella Dolina w Rzeszowie.
6. Developres Bella Dolina IV Sp. z o.o. – spółka celowa założona w dniu 26 października 2021 r. przez Developres Sp. z o.o. (obecnie 52% udziałów w kapitale i w prawach głosu) oraz Mayland Real Estate Sp. z o.o. w celu realizacji IV etapu osiedla Bella Dolina w Rzeszowie.

Developres Sp. z o.o. nie posiada innych podmiotów zależnych.



4. WYBRANE DANE FINANSOWE – JEDNOSTKOWE

Rachunek zysków i strat	Za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. (PLN)	Za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. (EUR)	Za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. (PLN)	Za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. (EUR)
Przychody netto ze sprzedaży	192 852,20	45 627,13	42 683,01	9 989,00
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	51 870,97	12 272,21	13 662,85	3 197,48
Zysk (strata) brutto	42 345,66	10 018,61	-6 630,83	-1 551,80
Zysk (strata) netto	37 435,79	8 856,98	-6 366,25	-1 489,88
Bilans	Na dzień 31.12.2025 r. (PLN)	Na dzień 31.12.2025 r. (EUR)	Na dzień 31.12.2024 r. (PLN)	Na dzień 31.12.2024 r. (EUR)
Aktywa trwałe	130 034,18	30 764,94	123 314,41	28 858,98
Aktywa obrotowe	145 863,66	34 510,06	294 700,10	68 967,96
Kapitał własny	151 892,23	35 936,36	114 456,44	26 785,97
Zobowiązania długoterminowe	68 077,39	16 106,51	100 268,89	23 465,69
Zobowiązania krótkoterminowe	51 672,05	12 225,15	200 328,69	46 882,45
Cash flow	Za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. (PLN)	Za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. (EUR)	Za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. (PLN)	Za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. (EUR)
Przepływy z działalności operacyjnej	-19 797,31	-4 683,87	19 597,15	4 586,27
Przepływy z działalności inwestycyjnej	-7 996,02	-1 891,79	16 484,26	3 857,77
Przepływy z działalności finansowej	-16 607,06	-3 929,08	-32 289,64	-7 556,67
Przepływy pieniężne netto razem	-44 400,39	-10 504,74	3 791,76	887,38

* Podstawowe pozycje bilansu oraz rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych ze sprawozdania finansowego przeliczono na EUR według poniższych kursów średnich, ustalonych przez Narodowy Bank Polski:

- na dzień 31 grudnia 2024 r. średni kurs wynosił 4,2730,
- na dzień 31 grudnia 2025 r. średni kurs wynosił 4,2267.

 5

5. WYBRANE DANE FINANSOWE – SKONSOLIDOWANE

Rachunek zysków i strat	Za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. (PLN)	Za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. (EUR)	Za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. (PLN)	Za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. (EUR)
Przychody netto ze sprzedaży	199 886,92	47 291,49	177 059,08	41 436,71
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	52 390,67	12 395,17	53 738,41	12 576,27
Zysk (strata) brutto	22 189,61	5 249,87	29 343,89	6 867,28
Zysk (strata) netto	17 660,80	4 178,39	12 431,92	2 909,41
Bilans	Na dzień 31.12.2025 r. (PLN)	Na dzień 31.12.2025 r. (EUR)	Na dzień 31.12.2024 r. (PLN)	Na dzień 31.12.2024 r. (EUR)
Aktywa trwałe	103 445,88	24 474,38	108 542,30	25 401,90
Aktywa obrotowe	338 222,27	80 020,41	347 531,44	81 331,95
Kapitał własny	152 078,51	35 980,44	134 357,72	31 443,42
Zobowiązania długoterminowe	68 364,62	16 174,47	100 974,30	23 630,77
Zobowiązania krótkoterminowe	191 929,80	45 408,90	201 671,31	47 196,66
Cash flow	Za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. (PLN)	Za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. (EUR)	Za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. (PLN)	Za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. (EUR)
Przepływy z działalności operacyjnej	-57 757,19	-13 664,84	31 597,51	7 394,69
Przepływy z działalności inwestycyjnej	-1 287,43	-304,59	-7 948,14	-1 860,08
Przepływy z działalności finansowej	31 581,18	7 471,83	-39 962,46	-9 352,32
Przepływy pieniężne netto razem	-27 463,44	-6 497,61	-16 313,09	-3 817,71

* Podstawowe pozycje bilansu oraz rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych ze sprawozdania finansowego przeliczono na EUR według poniższych kursów średnich, ustalonych przez Narodowy Bank Polski:

- na dzień 31 grudnia 2024 r. średni kurs wynosił 4,2730,
- na dzień 31 grudnia 2025 r. średni kurs wynosił 4,2267.

6. INFORMACJA DOTYCZĄCA PROGNOZOWANYCH ZOBOWIĄZAŃ

Developres Sp. z o.o. jest emitentem obligacji i zgodnie art. 35 ust. 1a ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach zobowiązany jest do udostępniania prognoz finansowych dotyczących kształtowania się zobowiązań finansowych.

Prognozy finansowe publikowane są na stronie internetowej:
<https://developres.pl/relacje-inwestorskie>.

Zobowiązania finansowe Emitenta (wyniki jednostkowe):

Nazwa	Dane prognozowane (w mln zł)	Dane na 31.12.2025 r. (w mln zł)	Różnica
Kredyty bankowe	78,2	61,7	-16,5
Obligacje	40,0	40,0	0,0
Leasingi	1,0	1,2	0,2
Łącznie	119,2	102,9	-16,3

Źródło: dane Spółki.

Zobowiązania finansowe Emitenta (wyniki skonsolidowane):

Nazwa	Dane prognozowane (w mln zł)	Dane na 31.12.2025 r. (w mln zł)	Różnica
Kredyty bankowe	85,0	110,0	25,0
Obligacje	40,0	40,0	0,0
Leasingi	1,5	1,5	0,0
Łącznie	126,5	151,5	25,0

Źródło: dane Spółki.

Różnice pomiędzy danymi prognozowanymi, a rzeczywistymi wynikają ze skali prowadzonej działalności oraz dostosowania źródeł finansowania do prowadzonych projektów deweloperskich.

Ze względu na niższe od planu zaangażowanie kredytowe dla realizowanej inwestycji Zielone Staromieście I wystąpiło ujemne odchylenie jednostkowego salda kredytów bankowych. Natomiast ze względu na wyższe od planu zaangażowanie kredytowe w spółce zależnej Developres Bella Dolina IV, realizującej IV etap osiedla Bella Dolina w Rzeszowie, odnotowano dodatnią różnicę w skonsolidowanym saldzie kredytów bankowych.

7. ZAŁĄCZNIKI

- A. Jednostkowe sprawozdanie finansowe za 2025 r.
- B. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki w 2025 r.
- C. Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania jednostkowego sprawozdania finansowego za 2025 r.
- D. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2025 r.
- E. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej w 2025 r.
- F. Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2025 r.



1. Identyfikator podatkowy NIP	2. Numer KRS	struktura wariant 2 wersja v1-0E
NIP 8 1 3 3 4 4 6 4 8 9	KRS 0 0 0 0 2 5 2 3 3 9	

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Data sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego		18.05.2026	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od	01.01.2025	Data do	31.12.2025
Jednostka danych liczbowych			
<input checked="" type="checkbox"/> w złotych		<input type="checkbox"/> w tysiącach złotych	
P_1	Informacje podstawowe o jednostce dominującej		
Nazwa (firma)			
DEVELOPRES SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ			
Adres siedziby albo miejsca zamieszkania			
Kraj	POLSKA	Województwo	PODKARPACKIE
Powiat	RZESZÓW	Gmina	RZESZÓW
Ulica	WARSZAWSKA	Nr domu	18
		Nr lokalu	
Miejscowość	RZESZÓW	Kod pocztowy	35-205
Podstawowy przedmiot działalności jednostki dominującej			
4110Z REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNASZENIEM BUDYNKÓW			
P_14	Średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty w rozumieniu art. 64 ust. 1 pkt 4 ustawy o rachunkowości		
	Liczba etatów	44,4	
P_15	Sprawozdanie podlega wynikającemu z przepisów prawa obowiązkowi badania przez biegłego rewidenta:		
<input checked="" type="checkbox"/> tak		<input type="checkbox"/> nie	

P_2 Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

DEVELOPRES ZARZĄDZANIE I ADMINISTRACJA SP. Z O.O. 35-205 RZESZÓW, UL. WARSZAWSKA 18
KLUB SPORTOWY DEVELOPRES RZESZÓW S.A. 35-205 RZESZÓW, UL. WARSZAWSKA 18
DEVELOPRES BELLA DOLINA II SP. Z O.O. 35-205 RZESZÓW, UL. WARSZAWSKA 18
DEVELOPRES BELLA DOLINA III SP. Z O.O. 35-205 RZESZÓW, UL. WARSZAWSKA 18
DEVELOPRES BELLA DOLINA IV SP. Z O.O. 35-205 RZESZÓW, UL. WARSZAWSKA 18

Przedmiot działalności

DEVELOPRES ZARZĄDZANIE I ADMINISTRACJA SP. Z O.O.:
6820Z WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB
DZIERŻAWIONYMI
KLUB SPORTOWY DEVELOPRES RZESZÓW S.A.:
9312Z DZIAŁALNOŚĆ KLUBÓW SPORTOWYCH
DEVELOPRES BELLA DOLINA II SP. Z O.O.:
4110Z REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSENIEM
BUDYNKÓW
DEVELOPRES BELLA DOLINA III SP. Z O.O.:
4110Z REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSENIEM
BUDYNKÓW
DEVELOPRES BELLA DOLINA IV SP. Z O.O.:
4110Z REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSENIEM
BUDYNKÓW

Udział posiadany przez jednostkę dominującą, współnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym

100,00 %

Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym (*opcjonalnie*)

%

Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją

Developres sp. z o.o. posiada:

- 100% udziałów w Developres Zarządzanie i Administracja sp. z o.o.
- 90% akcji w Klub Sportowy Developres Rzeszów S.A.
- 64% udziałów w Developres Bella Dolina II Sp. z o.o.
- 65,5% udziałów w Developres Bella Dolina III sp. z o.o.
- 52% udziałów w Developres Bella Dolina IV sp. z o.o.

P_3 Informacje na temat kryteriów zastosowanych przez jednostkę dominującą do objęcia skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym jednostek zależnych; można nie ujawniać tych informacji, jeżeli jednostka dominująca sprawuje kontrolę nad jednostką z tytułu posiadania bezpośrednio lub pośrednio większości ogólnej liczby głosów w organie stanowiącym innej jednostki (zależnej), także na podstawie porozumień z innymi uprawnionymi do głosu, wykonującymi swe prawa głosu zgodnie z wolą jednostki dominującej oraz jeżeli udział w całkowitej liczbie głosów jest równy udziałowi w kapitale (funduszu) podstawowym (*opcjonalnie*)

P_4 Wykaz jednostek innych niż jednostki podporządkowane (opcjonalnie)

Nazwa (firma) i siedziba jednostki, w której jednostki podporządkowane posiadają zaangażowanie w kapitale

Nie dotyczy

Nazwy (firmy) i siedziby jednostek podporządkowanych posiadających zaangażowanie w kapitale jednostki innej niż jednostki podporządkowane

Nie dotyczy

Wysokość kapitału (funduszu) podstawowego tych jednostek w wysokości zatwierdzonego wyniku finansowego tych jednostek za ostatni rok obrotowy (można pominąć te dane, jeżeli bilans jednostki nie jest ogłaszany) (opcjonalnie)

Udział w kapitale (funduszu) podstawowym i wyniku finansowym netto za ostatni rok obrotowy

0,00 %

Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym (opcjonalnie)

%

Nazwa (firma) i siedziba jednostki podporządkowanej wyłączonej ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Developres Bella Dolina I sp. z o.o. w likwidacji
 ul. Warszawska 18
 35-205 Rzeszów

Podstawa prawna oraz uzasadnienie dokonania wyłączenia

Konsolidacją nie objęto Developres Bella Dolina I sp. z o.o. w likwidacji, w której Developres posiadał 60% udziałów. W dniu 03.12.2024 r. wspólnicy spółki podjęli uchwałę w sprawie rozwiązania spółki oraz otwarcia likwidacji spółki. Sprawozdanie likwidacyjne Developres Bella Dolina I zostało sporządzone na 30.09.2025 r. Formalna likwidacja spółki oraz wykreślenie z KRS nastąpiło 13.02.2026 r.

Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym tych jednostek

60,00 %

Nazwy (firmy) i siedziby jednostek podporządkowanych posiadających zaangażowanie w kapitale jednostki wyłączonej ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego (opcjonalnie)

P_6	Wykaz czasu trwania jednostek powiązanych, jeżeli jest ograniczony (<i>opcjonalnie</i>)
Nazwa (firma) i siedziba jednostki powiązanej	
Czas trwania jednostki powiązanej	
Data od	
Data do	

P_7	Wskazanie okresu objętego skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
Data od 01.01.2025 Data do 31.12.2025		
Wykaz jednostek powiązanych których lata obrotowe lub okresy objęte sprawozdaniami finansowymi są różne od okresu objętego skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym (<i>opcjonalnie</i>)		
Nazwa (firma) i siedziba jednostki powiązanej		
Adres siedziby albo miejsca zamieszkania		
Kraj	Województwo	
Powiat	Gmina	
Ulica	Nr domu	Nr lokalu
Miejscowość	Kod pocztowy	
Lata obrotowe lub okresy objęte sprawozdaniem finansowym jednostki powiązanej		
Data od Data do		

P_8	<p>Wskazanie, że sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zawierają dane łączne, jeżeli w skład jednostek powiązanych wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe</p> <p><input type="checkbox"/> sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> sprawozdanie nie zawiera danych łącznych</p>
P_9	<p>Założenie kontynuacji działalności</p> <p>Wskazanie, czy sprawozdania finansowe stanowiące podstawę do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostki powiązane w dającej się przewidzieć przyszłości</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie</p> <p>Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez te jednostki działalności</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> tak (brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności) <input type="checkbox"/> nie (wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności)</p> <p>Opis okoliczności zagrożenia kontynuowania działalności</p>
P_10	<p>Informacja czy sprawozdania finansowe jednostek powiązanych są sporządzone po połączeniu spółek <i>(opcjonalnie)</i></p> <p>Nazwa (firma) i siedziba jednostki powiązanej</p> <p>W przypadku sprawozdania finansowego jednostki powiązanej sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie, wskazanie, że jest to sprawozdanie finansowe sporządzone po połączeniu spółek</p> <p><input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie</p> <p>Wskazanie zastosowanej metody rozliczenia połączenia (nabycia, łączenia udziałów)</p>

Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości obowiązujących przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzono dla Grupy Kapitałowej Developres Sp. z o.o. Sprawozdanie sporządzono zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 676). Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej Developres sp. z o.o., obejmuje dane jednostki dominującej i jednostek od niej zależnych wszystkich szczebli, bez względu na ich siedzibę, zestawione w taki sposób, jakby grupa kapitałowa stanowiła jedną jednostkę. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej sporządzono, stosując dla wszystkich objętych nim jednostek zależnych jednakowe metody wyceny aktywów i pasywów oraz jednakowe zasady sporządzania sprawozdań finansowych, zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości przyjętymi przez jednostkę dominującą.

Na potrzeby konsolidacji sporządzono rachunki zysków i strat w układzie kalkulacyjnym dla podmiotów: Klub Sportowy Developres Rzeszów S.A. oraz Developres Zarządzanie i Administracja sp. z o.o. Podmioty te formalnie sporządzają rachunki zysków i strat w układzie porównawczym.

Na potrzeby konsolidacji sporządzono rachunki przepływów pieniężnych dla podmiotów: Developres Zarządzanie i Administracja sp. z o.o., Developres Bella Dolina II sp. z o.o., Developres Bella Dolina III Sp. z o.o, Developres Bella Dolina IV sp. z o.o.. Podmioty nie były zobligowane do sporządzania jednostkowych rachunków przepływów pieniężnych za okres sprawozdawczy.

Konsolidacja została przeprowadzona metodą pełną.

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych sporządzono w oparciu o skonsolidowany bilans, skonsolidowany rachunek zysków i strat, jednostkowe rachunki przepływów pieniężnych oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym sporządzono w oparciu o skonsolidowany bilans oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Omówienie zasady grupowania operacji gospodarczych

Podmioty objęte konsolidacją stosują zasadniczo jednakowe zasady grupowania operacji gospodarczych - zgodne z polityką rachunkowości podmiotu dominującego. Zasady te stosowane są w sposób ciągły, oparte na zbieżnym planie kont. Podmioty z grupy o innym jak podstawowy dla grupy profil działalności gospodarczej, stosują jednakowe zasady grupowania zdarzeń gospodarczych w takim stopniu jak to jest możliwe z uwzględnieniem specyficznych dla swojej działalności sposobów grupowania operacji gospodarczych.

Omówienie metody wyceny aktywów i pasywów

Rzeczowe aktywa trwałe są ujmowane wg. cen nabycia lub kosztów wytworzenia poniesionych na ich wytworzenie, rozbudowę bądź modernizację pomniejszone o dokonane odpisy amortyzacyjne, a także odpisy z tytułu utraty wartości.

Wydatki ponoszone na wytworzenie rzeczowych aktywów trwałych do momentu przyjęcia do użytkowania prezentowane są jako środki trwałe w budowie.

Jednostka dominująca prowadzi rachunkowość opartą w zasadniczej części na zapisach Krajowego Standardu Rachunkowości nr 8 „Działalność deweloperska.”

Grunty i prawo wieczystego użytkowania z przeznaczeniem pod budowę lokali na sprzedaż ujmuje się w księgach rachunkowych jako towar i wycenia się według cen nabycia.

Ewidencję i rozliczanie kosztów prowadzi się według rodzajów na kontach zespołu 4 i równocześnie według funkcji – na kontach zespołu 5. Koszty proste działalności operacyjnej gromadzi się na kontach zespołu 4 skąd poprzez konto 490 „Rozliczenie kosztów” podlegają rozliczeniu w konta zespołu 5 „Koszty według typów działalności”.

Po zakończeniu budowy tzn. po uznaniu produktów gotowych w postaci lokali za zdadne do sprzedaży grunt pod budynkami przeksięgowuje się z konta towarów na konta zespołu 4 i 5.

W momencie wydania decyzji o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie budynku koszt wytworzenia zgromadzony na poszczególnych kontach zespołu 5 przenoszony jest na konto 60 „Produkty gotowe”.

Wybudowane lokale przeznaczone do sprzedaży stanowią wyrób gotowy i są ujmowane (do czasu ich zbycia) na koncie 60 "Produkty gotowe" według kosztu wytworzenia. Na koszt wytworzenia składają się koszty bezpośrednie i koszty pośrednie związane z wytworzeniem tego produktu. W kosztach wytworzenia produkt zgodnie z art. 28 ust. 4 ustawy o rachunkowości uwzględniane są koszty obsługi zobowiązań zaciągniętych na finansowanie budowy lokali z przeznaczeniem na sprzedaż w okresie budowy, a następnie ujmowane w kosztach z chwilą przeniesienia własności lokali na nabywców jako koszt własny sprzedanych produktów. Po zakończeniu okresu trwania budowy tzn. po uznaniu produkcji w toku za produkty gotowe w postaci lokali za zdadne do sprzedaży, koszty obsługi zobowiązań (m.in. odsetki od kredytów/pożyczek) zalicza się zgodnie z art. 42 ust. 3 ustawy o rachunkowości do kosztów finansowych.

Lokale w stanie nieukończonym uznaje się za produkty w toku i wycenia jako element składowy rzeczowych składników obrotowych według rzeczywistego kosztu wytworzenia powiększoną o koszty obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu finansowania produktów. (figurują na koncie 501).

Do wyceny operacji gospodarczych oraz składników aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych na dzień bilansowy przyjmuje się kursy NBP, do rozchodu stosuje się metodę FIFO.

Omówienie dokonywania amortyzacji

Do wyceny środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych stosuje się przepisy ustawy o rachunkowości uwzględniając okres ekonomicznej użyteczności. Stosowane stawki amortyzacyjne weryfikuje się corocznie. Środki trwałe amortyzuje się metodą liniową. Składniki majątku o okresie użytkowania dłuższym niż rok, ale wartości początkowej nieprzekraczającej 3500 zł odpisuje się z chwilą wydania do użytkowania bezpośrednio w koszty zużycia materiałów. Składniki majątku spełniające kryteria zaliczenia ich do środków trwałych, których cena nabycia wynosi od 3500 zł do 10000 zł, ujmuje się w ewidencji środków trwałych, ale ich wartość odpisuje się jednorazowo w ciężar kosztów amortyzacji z chwilą wydania do użytkowania.

Omówienie ustalenia wyniku finansowego

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy. Skonsolidowany rachunek zysków i strat sporządzono w układzie kalkulacyjnym. Konsolidacja została sporządzona metodą pełną polegającą na sumowaniu poszczególnych pozycji rachunku zysków i strat jednostki dominującej i jednostek zależnych, dokonaniu odpowiednich wyłączeń oraz innych korekt.

Omówienie zasady sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych

Sprawozdania finansowe zostały sporządzone zgodnie z wymogami załącznika nr 1 do ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.

Sprawozdania finansowe obejmują: wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans, rachunek zysków i strat sporządzany w wariantcie kalkulacyjnym. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany metodą pośrednią, zestawienie zmian w kapitale własnym, dodatkowe informacje i objaśnienia. Do sporządzenia sprawozdań przyjęte zostały zasady:

- Zasada wyższości treści nad formą, która rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy. Zdarzenia, w tym operacje gospodarcze, ujęte są w księgach rachunkowych i wykazane w sprawozdaniu finansowym zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

- Zasada ciągłości, przyjęte zasady rachunkowości stosowane są w sposób ciągły, dokonując w kolejnych latach obrotowych jednakowego grupowania operacji gospodarczych, wyceny aktywów i pasywów, w tym także dokonywania odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych, ustalania wyniku finansowego i sporządzania sprawozdań finansowych, tak aby za kolejne lata informacje z nich wynikające były porównywalne.

- Zasada memoriału, w księgach rachunkowych jednostki ujęto wszystkie osiągnięte, przypadające na jej rzecz przychody i obciążające ją koszty związane z tymi przychodami, dotyczące roku obrotowego, niezależnie od terminu ich zapłaty.

- Zasada kontynuacji polegająca na stosowaniu przyjętych zasad rachunkowości przy założeniu, że jednostka będzie kontynuowała w dającej się przewidzieć przyszłości działalność w niezmnieszonym zakresie, bez postawienia jej w stan likwidacji lub upadłości, chyba że jest to niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym.

Pozostałe (opcjonalnie)

P_12 Dokonane ze skutkiem od pierwszego dnia roku obrotowego zmiany zasad (polityki) rachunkowości, w szczególności zasad grupowania operacji gospodarczych, metod wyceny aktywów i pasywów, dokonywania odpisów amortyzacyjnych, ustalania wyniku finansowego i sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego wraz z podaniem ich przyczyny

Nie dokonano zmian polityki rachunkowości

P_13 Przedstawienie stosowanych kryteriów wyłączeń jednostek podporządkowanych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Konsolidacją nie objęto Developres Bella Dolina I sp. z o.o. w likwidacji, w której Developres posiadał 60% udziałów. W dniu 03.12.2024 r. wspólnicy spółki podjęli uchwałę w sprawie rozwiązania spółki oraz otwarcia likwidacji spółki. Sprawozdanie likwidacyjne Developres Bella Dolina I zostało sporządzone na 30.09.2025 r. Formalna likwidacja spółki oraz wykreślenie z KRS nastąpiło 13.02.2026 r.

W celu sporządzenia "Wprowadzenia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego" zgodnie ze strukturami logicznymi Ministerstwa Finansów, w zależności od potrzeb danej jednostki dominującej, w Programie DRUKI Gofin wprowadziliśmy druk "Dodatkowe elementy wprowadzenia do sprawozdania". Druk ten zawiera dodatkowe załączniki (wymienione w liście zamieszczonej po lewej stronie), które można dodawać (wielokrotnie) poprzez kliknięcie znaku " + " przy wybranym załączniku.

**SKONSOLIDOWANY
 BILANS**

sporządzony na dzień: 31.12.2025

jednostka obliczeniowa: ... zł ..

AKTYWA		Stan na dzień kończący		PASywa		Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 2025	rok poprzedni 2024			rok bieżący 2025	rok poprzedni 2024
A	Aktywa trwałe	103 445 876,56	108 542 301,36	A	Kapitał (fundusz) własny	152 078 513,99	134 357 715,31
I	Wartości niematerialne i prawne	39 817,46	215 838,42	I	Kapitał (fundusz) podstawowy	24 534 000,00	24 534 000,00
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	109 883 715,31	97 391 793,63
2	Wartość firmy	0,00	215 838,42		– nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
3	Inne wartości niematerialne i prawne	39 817,46	0,00	III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne				– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
II	Wartość firmy jednostek podporządkowanych	0,00	0,00	IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:		
1	Wartość firmy - jednostki zależne				– tworzone zgodnie z umową/statutem spółki		
2	Wartość firmy - jednostki współzależne			V	Różnice kursowe z przeliczenia		
III	Rzeczowe aktywa trwałe	102 433 498,52	106 308 385,00	VI	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
1	Środki trwałe	102 111 949,74	106 291 852,48	VII	Zysk (strata) netto	17 660 798,68	12 431 921,68
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	4 210 648,38	4 210 648,38	VIII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	95 616 536,43	98 612 915,67	B	Kapitały mniejszości	24 777 157,02	16 038 493,35
c)	urządzenia techniczne i maszyny	69 610,21	63 258,70	C	Ujemna wartość jednostek podporządkowanych	0,00	0,00
d)	środki transportu	2 215 154,72	3 405 029,73	I	Ujemna wartość - jednostki zależne		
e)	inne środki trwałe	0,00	0,00	II	Ujemna wartość - jednostki współzależne		
2	Środki trwałe w budowie	36 000,00	12 000,00	D	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	264 812 473,25	305 677 532,10
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	285 548,78	4 532,52	I	Rezerwy na zobowiązania	1 822 489,31	424 323,07
IV	Należności długoterminowe	0,00	20 000,00	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	325 834,00	364 844,00
1	Od jednostek powiązanych			2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	49 250,00	59 479,07
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				– długoterminowa	22 450,00	40 150,00
3	Od pozostałych jednostek	0,00	20 000,00		– krótkoterminowa	26 800,00	19 329,07
V	Inwestycje długoterminowe	132 712,58	100 817,94	3	Pozostałe rezerwy	1 447 405,31	0,00
1	Nieruchomości				– długoterminowe		
2	Wartości niematerialne i prawne				– krótkoterminowe	1 447 405,31	0,00
3	Długoterminowe aktywa finansowe	132 712,58	100 817,94	II	Zobowiązania długoterminowe	68 364 620,90	100 974 298,20
a)	w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	0,00	3 024,30	1	Wobec jednostek powiązanych		

	– udziały lub akcje	0,00	3 024,30	2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	– inne papiery wartościowe			3	Wobec pozostałych jednostek	68 364 620,90	100 974 298,20
	– udzielone pożyczki			a)	kredyty i pożyczki	49 504 202,06	57 621 744,54
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	15 235 075,95	38 533 524,44
b)	w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00	c)	inne zobowiązania finansowe	822 078,10	1 609 690,07
	– udziały lub akcje			d)	zobowiązania wekslowe		
	– inne papiery wartościowe			e)	inne	2 803 264,79	3 209 339,15
	– udzielone pożyczki			III	Zobowiązania krótkoterminowe	191 929 804,71	201 671 310,82
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	1 300,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 300,00	0,00
	– udziały lub akcje				– do 12 miesięcy	1 300,00	0,00
	– inne papiery wartościowe				– powyżej 12 miesięcy		
	– udzielone pożyczki			b)	inne		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
d)	w pozostałych jednostkach	132 712,58	97 793,64	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	– udziały lub akcje	132 712,58	97 793,64		– do 12 miesięcy		
	– inne papiery wartościowe				– powyżej 12 miesięcy		
	– udzielone pożyczki			b)	inne		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	191 928 504,71	201 671 310,82
4	Inne inwestycje długoterminowe			a)	kredyty i pożyczki	60 516 232,45	15 015 095,69
VI	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	839 848,00	1 897 260,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	24 257 495,37	309 415,21
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	839 848,00	1 897 260,00	c)	inne zobowiązania finansowe	725 407,82	580 895,62
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	22 486 410,55	22 157 215,24
B	Aktywa obrotowe	338 222 267,70	347 531 439,40		– do 12 miesięcy	22 486 410,55	22 157 215,24
I	Zapasy	282 176 977,41	262 022 692,82		– powyżej 12 miesięcy		
1	Materiały			e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	78 549 947,72	161 806 283,80
2	Półprodukty i produkty w toku	204 341 023,55	182 885 029,94	f)	zobowiązania wekslowe		
3	Produkty gotowe	4 158 621,10	11 856 724,36	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	4 570 360,06	945 243,48
4	Towary	72 036 537,77	65 820 544,52	h)	z tytułu wynagrodzeń	647 222,30	561 240,60
5	Zaliczki na dostawy i usługi	1 640 794,99	1 460 394,00	i)	inne	175 428,44	295 921,18
II	Należności krótkoterminowe	3 813 436,11	5 876 513,13	4	Fundusze specjalne		
1	Należności od jednostek powiązanych	147,50	1 353,00	IV	Rozliczenia międzyokresowe	2 695 558,33	2 607 600,01
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	147,50	1 353,00	1	Ujemna wartość firmy		
	– do 12 miesięcy	147,50	1 353,00	2	Inne rozliczenia międzyokresowe	2 695 558,33	2 607 600,01
	– powyżej 12 miesięcy				– długoterminowe	2 403 758,36	2 482 822,04
b)	inne				– krótkoterminowe	291 799,97	124 777,97
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00				

a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00			
	– do 12 miesięcy					
	– powyżej 12 miesięcy					
b)	inne					
3	Należności od pozostałych jednostek	3 813 288,61	5 875 160,13			
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	798 889,40	1 109 170,61			
	– do 12 miesięcy	798 889,40	1 109 170,61			
	– powyżej 12 miesięcy					
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	2 760 198,00	4 760 212,00			
c)	inne	254 201,21	5 777,52			
d)	dochodzone na drodze sądowej					
III	Inwestycje krótkoterminowe	51 437 958,77	78 916 694,88			
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	51 437 958,77	78 916 694,88			
a)	w jednostkach zależnych i współzależnych	0,00	0,00			
	– udziały lub akcje					
	– inne papiery wartościowe					
	– udzielone pożyczki					
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
b)	w jednostkach stowarzyszonych	0,00	0,00			
	– udziały lub akcje					
	– inne papiery wartościowe					
	– udzielone pożyczki					
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00			
	– udziały lub akcje					
	– inne papiery wartościowe					
	– udzielone pożyczki					
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
d)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	51 437 958,77	78 916 694,88			
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3 744 250,31	6 706 949,19			
	– inne środki pieniężne	47 693 708,46	72 209 745,69			
	– inne aktywa pieniężne					
2	Inne inwestycje krótkoterminowe					
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	793 895,41	715 538,57			
C	Należne wpłaty na kapitał podstawowy					
D	Udziały (akcje) własne					
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	441 668 144,26	456 073 740,76			
	PASYWA razem (suma poz. A i B i C i D)			441 668 144,26	456 073 740,76	

**SKONSOLIDOWANY
 RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**

sporządzony za okres 01.01.2025 - 31.12.2025
 (wariant kalkulacyjny)

jednostka obliczeniowa: . . . zł . .

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2025	rok poprzedni 2024
A	Przychody netto ze sprzedaży produktów i towarów, w tym:	199 886 921,42	177 059 083,03
	– od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej	9 119,92	12 000,00
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	197 306 079,42	175 918 776,03
II	Przychody netto ze sprzedaży towarów	2 580 842,00	1 140 307,00
B	Koszty sprzedanych produktów i towarów, w tym:	147 496 252,02	123 320 674,17
	– jednostkom powiązanym		
I	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	144 935 875,83	121 963 394,32
II	Wartość sprzedanych towarów	2 560 376,19	1 357 279,85
C	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A – B)	52 390 669,40	53 738 408,86
D	Koszty sprzedaży	5 160 108,79	4 816 855,18
E	Koszty ogólnego zarządu	16 727 014,10	14 226 121,05
F	Zysk (strata) ze sprzedaży (C – D – E)	30 503 546,51	34 695 432,63
G	Pozostałe przychody operacyjne	644 210,05	345 584,12
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	20 325,20	56 910,57
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV	Inne przychody operacyjne	623 884,85	288 673,55
H	Pozostałe koszty operacyjne	4 724 602,46	639 372,02
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	4 724 602,46	639 372,02
I	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F + G – H)	26 423 154,10	34 401 644,73
J	Przychody finansowe	1 682 040,73	1 718 301,74
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II	Odsetki, w tym:	617 155,05	913 828,59
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	266 836,00	0,00
	– w jednostkach powiązanych	266 836,00	0,00
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne	798 049,68	804 473,15
K	Koszty finansowe	5 915 584,33	6 776 054,71
I	Odsetki, w tym:	5 907 648,73	6 772 597,10
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne	7 935,60	3 457,61
L	Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych		
M	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I + J – K +/- L)	22 189 610,50	29 343 891,76

N	Odpis wartości firmy	0,00	0,00
I	Odpis wartości firmy – jednostki zależne		
II	Odpis wartości firmy – jednostki współzależne		
O	Odpis ujemnej wartości firmy	0,00	0,00
I	Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki zależne		
II	Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki współzależne		
P	Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		
R	Zysk (strata) brutto (M – N + O +/- P)	22 189 610,50	29 343 891,76
S	Podatek dochodowy	4 829 405,00	6 738 141,00
T	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
U	Zyski (straty) mniejszości	-300 593,18	10 173 829,08
W	Zysk (strata) netto (R – S – T +/- U)	17 660 798,68	12 431 921,68

SKONSOLIDOWANY
RACHUNEK PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH
 sporządzony za okres 01.01.2025 - 31.12.2025
 (metoda pośrednia)

jednostka obliczeniowa: . . . zł . .

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2025	rok poprzedni 2024
A.	Przeptywy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I.	Zysk (strata) netto	17 660 798,68	12 431 921,68
II.	Korekty razem	-75 417 987,73	19 165 592,13
1.	Zyski (straty) mniejszości	-300 593,18	10 173 829,08
2.	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności		
3.	Amortyzacja	4 253 217,69	4 199 560,71
4.	Odpisy wartości firmy		
5.	Odpisy ujemnej wartości firmy		
6.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-297 406,30	-3 342 396,48
7.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	5 846 501,35	7 399 382,37
8.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-287 161,20	-56 910,57
9.	Zmiana stanu rezerw	1 398 166,24	-351 187,93
10.	Zmiana stanu zapasów	-9 476 731,01	-17 060 272,83
11.	Zmiana stanu należności	1 881 345,32	3 116 420,51
12.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-79 502 340,12	15 426 294,50
13.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	1 067 013,48	139 774,94
14.	Inne korekty z działalności operacyjnej	0,00	-478 902,17
III.	Przeptywy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	-57 757 189,05	31 597 513,81
B.	Przeptywy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I.	Wpływy	290 185,50	4 351 462,84
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	20 325,20	75 910,57
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	269 860,30	695 552,27
	a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności		
	b) w pozostałych jednostkach	269 860,30	695 552,27
	- zbycie aktywów finansowych	269 860,30	0,00
	- dywidendy i udziały w zyskach		
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	359 561,94
	- odsetki	0,00	335 990,33
	- inne wpływy z aktywów finansowych		
4.	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	3 580 000,00
II.	Wydatki	1 577 617,13	12 299 606,10
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	151 555,04	1 422 505,10
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	34 918,94	0,00
	a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności		
	b) w pozostałych jednostkach	34 918,94	0,00
	- nabycie aktywów finansowych	34 918,94	0,00
	- udzielone pożyczki długoterminowe		
4.	Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym	1 391 143,15	8 877 000,00
5.	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	2 000 101,00
III.	Przeptywy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-1 287 431,63	-7 948 143,26
C.	Przeptywy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I.	Wpływy	106 420 379,50	66 349 646,21
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	1 400,00	205 626,00

2.	Kredyty i pożyczki	106 418 979,50	50 544 020,21
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	15 600 000,00
4.	Inne wpływy finansowe		
II.	Wydatki	74 839 194,58	106 312 102,15
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	7 743 000,00
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3.	Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku		
4.	Splaty kredytów i pożyczek	68 713 629,69	67 724 510,61
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	20 773 000,00
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	731 092,75	1 091 565,90
8.	Odsetki	5 394 472,14	8 980 025,64
9.	Inne wydatki finansowe		
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	31 581 184,92	-39 962 455,94
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	-27 463 435,76	-16 313 085,39
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-27 478 736,11	-16 376 259,29
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-15 300,35	-63 173,90
F.	Środki pieniężne na początek okresu	78 956 921,90	95 270 007,29
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	51 493 486,14	78 956 921,90
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	31 328 526,47	32 747 819,22

SKONSOLIDOWANE
ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

sporządzone za okres 01.01.2025 - 31.12.2025

jednostka obliczeniowa: zł ..

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za rok	
		rok bieżący 2025	rok poprzedni 2024
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	134 357 715,31	122 085 603,25
	- korekty błędów		
I.a.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów	134 357 715,31	122 085 603,25
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	24 534 000,00	24 534 000,00
1.1.	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- wydania udziałów (emisji akcji)		
	-		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	- umorzenia udziałów (akcji)		
	-		
	-		
	-		
1.2.	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	24 534 000,00	24 534 000,00
2.	(uchylony)		
3.	(uchylony)		
4.	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	97 391 793,63	101 946 667,49
4.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	12 491 921,68	-4 554 873,86
	a) zwiększenie (z tytułu)	12 491 921,68	0,00
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej		
	- podziału zysku (ustawowo)	12 431 921,68	0,00
	- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		
	- różnica z przeliczenia kapitału mniejszości oraz obrotu udziałami	60 000,00	0,00
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	4 554 873,86
	- pokrycia straty	0,00	4 395 064,24
	- koszt nabycia udziałów	0,00	0,00
	- różnica z przeliczenia kapitału mniejszości	0,00	159 809,62
	-		
	-		
4.2.	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	109 883 715,31	97 391 793,63
5.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu		
5.1.	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny		
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	- zbycia środków trwałych		
	-		
	-		
	-		
	-		
5.2.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu		

6.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu		
6.1.	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	-		
6.2.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu		
7.	Różnice kursowe z przeliczenia		
8.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	12 431 921,68	-4 395 064,24
8.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	12 431 921,68	0,00
	- korekty błędów		
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
8.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	12 431 921,68	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- podziału zysku z lat ubiegłych		
	-		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	12 431 921,68	0,00
	- zwiększenia kapitału zapasowego	12 431 921,68	0,00
	-		
	-		
	-		
8.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
8.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	4 395 064,24
	- korekty błędów		
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
8.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	4 395 064,24
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
	-		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	4 395 064,24
	- pokrycia z kapitału zapasowego	0,00	4 395 064,24
	-		
	-		
	-		
8.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
8.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
9.	Wynik netto	17 660 798,68	12 431 921,68
	a) zysk netto	17 660 798,68	12 431 921,68
	b) strata netto		
	c) odpisy z zysku		
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	152 078 513,99	134 357 715,31
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	152 078 513,99	134 357 715,31

Nazwa (firma)

Grupa Kapitałowa Developres sp. z o.o.

Liczba dołączonych opisów: 1

Liczba dołączonych plików: 1

Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla skonsolidowanych jednostek

Informacja dodatkowa SSF

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA SKONSOLIDOWANEGO
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
GRUPY KAPITAŁOWEJ DEVELOPRES SP. Z O.O. ZA 2025 R

1.

1) dane o strukturze własności kapitału podstawowego jednostki dominującej, z wyodrębnieniem akcji (udziałów) posiadanych przez jednostkę dominującą i inne jednostki powiązane, oraz o liczbie i wartości nominalnej udziałów (akcji), w tym uprzywilejowanych;

Kapitał zakładowy Developres sp. z o.o. wynosi 24.534.000,00 zł.

	Liczba udziałów	Wart. nominalna
Ryszard Walas:	28.768	14.384.000,00 zł
Alina Winnicka-Walas:	7.566	3.783.000,00 zł
Radosław Walas:	1.367	683.500,00 zł
Ewa Walas:	1.367	683.500,00 zł
Razem 19.534.000 zł co daje 100% praw do kapitału zakładowego o wartości nominalnej 24.534.000 zł.		

W 2017 r dokonano umorzenia 10.000 udziałów o wartości nominalnej 5.000.000 zł z czystego zysku, bez obniżania kapitału zakładowego.

Developres sp. z o.o. posiada:

- 100% udziałów w Developres Zarządzanie i Administracja sp. z o.o.
- 90% akcji w Klub Sportowy Developres Rzeszów S.A.
- 64 % udziałów w Developres Bella Dolina II Sp. z o.o.
- 65,5% udziałów w Developres Bella Dolina III sp. z o.o.
- 52% udziałów w Developres Bella Dolina IV sp. z o.o.

Konsolidacją nie objęto spółki Developres Bella Dolina I sp. z o.o. w likwidacji, w której Developres sp. z o.o. posiadał 60% udziałów. W dniu 03.12.2024 r wspólnicy spółki podjęli uchwałę w sprawie rozwiązania spółki oraz otwarcia likwidacji spółki. Sprawozdanie likwidacyjne Developres Bella Dolina I zostało sporządzone na 30.09.2025 r. Formalna likwidacja spółki oraz wykreślenie z KRS nastąpiło 13.02.2026 r.

2) kwotę wartości firmy lub ujemnej wartości firmy dla każdej jednostki objętej skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym osobno, ze wskazaniem sposobu ich ustalenia, wyjaśnienie okresu ich odpisywania oraz wysokości dotychczas dokonanych odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych, odpisów z tytułu trwałej utraty wartości oraz korekt z tytułu sprzedaży części udziałów, do których była ona przypisana;

Wartość przejętej firmy przez Developres Zarządzanie i Administracja sp. z o.o. wynosi 1.618.787,50 zł., ustalona jako różnica pasywów i aktywów spółki przejętej.

Nie można wiarygodnie oszacować okresu ekonomicznej użyteczności. Okres dokonywania odpisów amortyzacyjnych ustalono na 5 lat, amortyzacja metodą liniową i obciąża koszty operacyjne. Dotychczasowe odpisy amortyzacyjne: 1.618.787,50 zł.

3) informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy; informacje te pomija się, jeżeli jednostka dominująca sporządza skorygowany bilans porównawczy oraz skorygowany porównawczy rachunek zysków i strat;

Dane za rok poprzedni i sprawozdawczy są porównywalne.

4) informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym skonsolidowanego sprawozdania finansowego, a nie są uwzględnione w tym sprawozdaniu oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy;

Nie ma takich zdarzeń. Wojna w Ukrainie nie wywiera bezpośrednio istotnie negatywnego wpływu.

5) informacje o istotnych zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych, ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym albo informacje o znaczących błędach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego, w tym o rodzaju popełnionego błędu oraz kwocie korekty; informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju;

Nie dotyczy

6) szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego - podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia;

Załącznik nr 1

7) kwotę dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartości aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych;

Nie dotyczy

8) kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych wraz z wyjaśnieniem okresu ich odpisywania;

Nie dotyczy

9) wartość gruntów użytkowanych wieczysto przez jednostki powiązane;

Nie dotyczy

10) wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostki powiązane środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu;

Klub Sportowy Developres Rzeszów S.A.: umowa najmu lokalu biurowego przy ul. Podpromie 10, Rzeszów. Wartość szacunkowa lokalu 1 466 650,- zł

11) liczbę oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw jakie przyznają;

Akcje Profesjonalna Liga Piłki Siatkowej, ilość akcji: 50. Wartość nominalna 50.000,00zł
Wartość w cenie zakupu: 132.712,58 zł. Wycena na bz w cenie zakupu – brak aktywnego rynku. Kapitał zakładowy PLPS SA 2 250.000,00. Akcje kwalifikuje się jako dostępne do sprzedaży.

12) dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego;

Utworzono rezerwę na odroczony podatek dochodowy w wysokości **325.834,00 zł**.

Utworzono rezerwę na świadczenia emerytalne: **49.250,00 zł**.

Utworzono rezerwę na premię i koszty remontu: **1.447.405,31 zł**

13) dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego;

Odpisy na bo: 28.809,63 zł

Stan na bz: 28.809,63 zł

14) podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego przewidywanym okresie spłaty:

- a) do 1 roku,
- b) powyżej 1 roku do 3 lat,
- c) powyżej 3 lat do 5 lat,
- d) powyżej 5 lat;

Załącznik nr 2

15) łączną kwotę zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostek powiązanych ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń;

- Zabezpieczeniem spłaty kredytu w wysokości 2.998.020,38 zł są hipoteki ustanowione na rzecz ALIOR BANK SA na nieruchomościach położonych w Rzeszowie przy ul. Siemieńskiego oraz przy ul. Warszawskiej
- Zabezpieczeniem spłaty kredytów w wysokości 8.433.406,13 EUR (35.645.477,69 PLN) są hipoteki ustanowione na rzecz BOŚ Bank S.A. na nieruchomościach położonych w Rzeszowie przy ul. Warszawskiej,
- Zabezpieczeniem spłaty kredytu nr U0003096769321 (kredyt w rachunku bieżącym do limitu 5.000.000,00 zł) jest hipoteka na nieruchomości położonej przy ul. Warszawskiej (RZ1Z/00217557/9). Saldo na 31.12.2025: 4.657.396,16 zł
- Zabezpieczeniem spłaty kredytu nr U0003659663540 na finansowanie bieżącej działalności jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości obejmującej działkę 54/23 (KW: RZ1Z/00217557/9). Saldo na BZ: 800.000,00 zł
- Zabezpieczeniem spłaty kredytu nr S/78/10/2023/1131/K/PH na finansowanie wykupu obligacji serii G jest hipoteka na nieruchomości obejmującej działkę nr 54/25 (KW: RZ1Z/00229653/9). Saldo na BZ: 4.162.831,68 EUR (17.595.040,66 zł)
- Zabezpieczeniem emisji obligacji serii J jest hipotek na nieruchomości Siemieńskiego
- Zabezpieczeniem emisji obligacji seria K jest weksel własny in blanco
- Zabezpieczeniem spłaty kredytów udzielonych dla Developres Bella Dolina IV w łącznej wysokości: 48.324.497,31 zł są hipoteki ustanowione na rzecz ALIOR Bank SA na nieruchomościach położonych w Rzeszowie przy ul. Lubelskiej.

16) łączną kwotę zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostki powiązane i stowarzyszone gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku tych jednostek oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące wszelkich zobowiązań w zakresie emerytur i podobnych świadczeń;

Nie dotyczy

17) wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwotę czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie;

Czynne rozliczenia międzyokresowe:

- ubezpieczenia:	163.233,22 zł
- reklama:	6.188,60 zł
- pozostałe:	147.348,18 zł
- VAT do odliczenia w okr. następn.	283.724,91 zł
- Rozliczenia m/o przychodów:	193.400,50 zł
Razem:	793.895,41 zł

Bierne rozliczenia międzyokresowe:

- dofinansowanie najemców do robót wykończeniowych:	2.482.822,04 zł
- przychody do rozliczenia w kolejnym okresie:	212.736,29 zł
Razem:	2.695.558,33 zł

18) w przypadku gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami zostaje zaprezentowane w informacji dodatkowej; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową;

- Zobowiązania wobec pozostałych jednostek - kredyty i pożyczki: **110.020.434,51 zł**, w tym długoterminowe: **49.504.202,06 zł**
- Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych: **39.492.571,32 zł** w tym długoterminowe: **15.235.075,95 zł**.
- Zobowiązania wobec pozostałych jednostek - inne zobowiązania finansowe: **1.547.485,92 zł**, w tym długoterminowe: **822.078,10 zł**.

19) w przypadku gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej:

a) istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku gdy dane przyjęte do ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku,

b) dla każdej kategorii składnika aktywów niebędącego instrumentem finansowym - wartość godziwą wykazaną w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego lub odniesione na kapitał z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,

c) tabelę zmian w kapitale z aktualizacji wyceny obejmującą stan kapitału na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego.

Nie dotyczy

Objaśnienia do instrumentów finansowych

W pozycji bilansu długoterminowe aktywa finansowe: udziały i akcje prezentowane są:

- Akcje Profesjonalna Liga Piłki Siatkowej wycenione wg ceny nabycia, kwota 132.712,58 zł. Zakwalifikowane jako dostępne do sprzedaży.

W pozycji bilansu kredyty i pożyczki z podziałem na część długo i krótkookresową prezentowany jest:

- Kredyt inwestycyjny na finansowanie garażu wielopoziomowego GW udzielony przez Alior Bank S.A. w wysokości 12.000.000,00 zł. Spłata kapitału kredytu: 120 rat po 100.000,00 zł płatnych od 07.2018 do 06.2028 r. Oprocentowanie kredytu: WIBOR 3M, marża banku: 3,30 punktu procentowego w skali roku. Odsetki pobierane są na bieżąco. Od 2019 r koszty odsetki odnoszone są w koszty finansowe. Wartość na dzień 31.12.2025: 2.998.020,38 zł
- Kredyt w rachunku na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej udzielony przez Alior Bank S.A (aneks z dnia 21.05.2025 r). Kredyt wyceniony w wartości nominalnej powiększonej o odsetki. Dzień ostatecznej spłaty: 20.05.2027. Oprocentowanie: WIBOR 3M, marża preferencyjna: 2,90 punktu procentowego,

marża banku: 4,35 punktu procentowego.. Odsetki pobierane są na bieżąco, brak jest istotnych prowizji. Saldo na 31.12.2025: 4.657.396,16 zł.

- Kredyt nieodnawialny z dnia 30.01.2019 w łącznej wysokości: 60.000.000,00 udzielony przez BOŚ Bank S.A. W dniu 31.03.2023 zawarto aneks nr 3 do umowy na mocy którego nastąpiło przewalutowanie kredytu z PLN na EUR. Spłata kapitału w 174 ratach miesięcznych do 31.12.2033 r. Oprocentowanie: EURIBOR dla 3-miesięcznych depozytów w EUR, marża banku: 3,4 punktu procentowego w skali roku. Odsetki pobierane na bieżąco. Saldo na 31.12.2025: 8.433.406,13 EUR (35.645.477,69 PLN).
- Kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej z dnia 23.05.2023 r udzielony przez Alior Bank S.A. w wysokości 7.000.000,00 PLN. Spłata kapitału kredytu nastąpi w 35 ratach, dzień ostatecznej spłaty: 15.04.2026. Oprocentowanie kredytu: WIBOR 3M, marża preferencyjna: 2,6 punktu procentowego w skali roku, marża banku: 3,8 punktu procentowego w skali roku. Odsetki pobierane są na bieżąco. Saldo na 31.12.2025: 800.000,00 PLN.
- Kredyt nieodnawialny na finansowanie wykupu obligacji serii G z dnia 22.12.2023 r. udzielony przez BOŚ Bank S.A. w wysokości 4.900.000 EUR. Spłata kapitału kredytu nastąpi w 113 ratach miesięcznych , dzień ostatecznej spłaty: 30.12.2033 r. Oprocentowanie: stopa bazowa: EURIBOR dla 3 miesięcznych depozytów w EUR, marża banku: 3 punkty procentowe w stosunku rocznym. Odsetki pobierane na bieżąco w okresach miesięcznych. Saldo na BZ: 4.162.831,68 EUR (17.595.040,66 PLN)
- Kredyt nieodnawialny numer U0003766434312 na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego z dnia 11.04.2024 r. udzielony przez Alior Bank S.A. w wysokości 91 100 000,00 PLN. Oprocentowanie kredytu: WIBOR 3M, marża preferencyjna: 2,7 punktu procentowego w skali roku, marża banku: 4,05 punktu procentowego w skali roku. Dzień ostatecznej spłaty: 15.06.2026r. Odsetki pobierane są na bieżąco. Saldo na BZ: 26 776 462,81 PLN.
- Kredyt na VAT odnawialny w rachunku kredytowym numer U0003766435266 z dnia 11.04.2024 r. udzielony przez Alior Bank S.A. w wysokości 7 000 000,00 PLN. Oprocentowanie kredytu: WIBOR 3M, marża preferencyjna: 2,6 punktu procentowego w skali roku, marża banku: 3,90 punktu procentowego w skali roku. Dzień ostatecznej spłaty: 30.04.2026r. Odsetki pobierane są na bieżąco. Saldo na BZ: 883 280,70 PLN.
- Kredyt nieodnawialny numer U0003823692825 na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego z dnia 13.02.2025 r. udzielony przez Alior Bank S.A. w wysokości 59 500 000,00 PLN. Oprocentowanie kredytu: WIBOR 3M, marża preferencyjna: 2,7 punktu procentowego w skali roku, marża banku: 4,05 punktu procentowego w skali roku. Dzień ostatecznej spłaty: 15.03.2027r. Odsetki pobierane są na bieżąco. Saldo na BZ: 18 520 398,20 PLN.
- Kredyt na VAT odnawialny w rachunku kredytowym numer U0003823694654 z dnia 13.02.2025 r. udzielony przez Alior Bank S.A. w wysokości 5 000 000,00 PLN. Oprocentowanie kredytu: WIBOR 3M, marża preferencyjna: 2,6 punktu

procentowego w skali roku, marża banku: 3,95 punktu procentowego w skali roku. Dzień ostatecznej spłaty: 30.06.2026r. Odsetki pobierane są na bieżąco. Saldo na BZ: 2 144 355,60 PLN. Łączna kwota zapłaconych odsetek od kredytów wyniosła 1 244 054,25 zł

W pozycji bilansu zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych z podziałem na część długo i krótkookresową prezentowane są:

- Obligacje seria H. Wielkość emisji: 4.430 obligacje, wartość nominalna 1 obligacji: 1.000,00 zł, oprocentowanie: WIBOR 3M, marża 6,4 punktu procentowego, odsetki płacone 1 raz na kwartał, dzień wykupu: 15.07.2026 r. Środki pozyskane z emisji obligacji zostały przeznaczone na finansowanie prowadzonych projektów deweloperskich. Na dzień bilansowy obligacje zostały wycenione wg skorygowanej ceny nabycia. Kwota w bilansie: 4.454.101,25 zł - zobowiązania krótkoterminowe.
- Obligacje seria I. Wielkość emisji: 8.500 obligacji, wartość nominalna 1 obligacji: 1.000,00 zł, oprocentowanie: WIBOR 3M, marża: 6,4 punktu procentowego. Odsetki płacone 1 raz na kwartał, dzień wykupu: 25.07.2026. Środki pozyskane z emisji obligacji zostały przeznaczone na finansowanie prowadzonych projektów deweloperskich. Na dzień bilansowy obligacje zostały wycenione wg skorygowanej ceny nabycia. Kwota w bilansie: 8.547.912,28 - zobowiązania krótkoterminowe.
- Obligacje seria J. Wielkość emisji: 11.470 obligacji, wartość nominalna 1 obligacji: 1.000,00 zł, oprocentowanie: WIBOR 3M, marża 5,4 punktu procentowego. Odsetki płacone 1 raz na kwartał, dzień wykupu: 22.12.2026 r. Środki pozyskane z emisji zostały przeznaczone na refinansowanie obligacji serii F. Na dzień bilansowy obligacje zostały wycenione wg skorygowanej ceny nabycia. Kwota w bilansie: 11.220.693,84 zł – zobowiązanie krótkoterminowe.
- Obligacje seria K. Wielkość emisji: 15.600 obligacji, wartość nominalna 1 obligacji: 1.000,00 zł oprocentowanie: WIBOR 3M, marża 5,0 punktu procentowego. Odsetki płacone 1 raz na kwartał, dzień wykupu: 23.12.2027 r. Środki pozyskane z emisji zostały przeznaczone na refinansowanie projektów deweloperskich. Na dzień bilansowy obligacje zostały wycenione wg skorygowanej ceny nabycia. Kwota w bilansie: 15.269.863,95 zł w tym zobowiązania długoterminowe: 15.235.075,95 zł.

W pozycji bilansu inne zobowiązania finansowe z podziałem na część długo i krótkookresową prezentowane są umowy leasingowe, które tabelarycznie przedstawione są w załączniku nr 3

Ryzyko zmiany stóp procentowych w okresie następnym na jakie narażona jest spółka ocenia się jako neutralne. Zakłada się, w oparciu o dostępne informacje oficjalne, że seria obniżek stóp procentowych w okresie sprawozdawczym, w okresie następnym będzie kontynuowana aczkolwiek w wolniejszym tempie.

2. informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji, w tym:

- a) nazwie, zakresie działalności wspólnego przedsięwzięcia,
- b) procentowym udziale,
- c) części wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,
- d) zobowiązaniach zaciągniętych na potrzeby przedsięwzięcia lub zakupu używanych rzeczowych składników aktywów trwałych,
- e) części zobowiązań wspólnie zaciągniętych,
- f) przychodach uzyskanych ze wspólnego przedsięwzięcia i kosztach z nimi związanych,
- g) zobowiązaniach warunkowych i inwestycyjnych dotyczących wspólnego przedsięwzięcia.

Konsolidacją nie objęto spółki Developres Bella Dolina I sp. z o.o. w likwidacji, w której Developres posiadał 60% udziałów. W dniu 03.12.2024 r. wspólnicy spółki podjęli uchwałę w sprawie rozwiązania spółki oraz otwarcia likwidacji spółki. Sprawozdanie likwidacyjne Developres Bella Dolina I zostało sporządzone na 30.09.2025 r. Formalna likwidacja spółki oraz wykreślenie z KRS nastąpiło 13.02.2026 r.

3.

1) struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (rynkı geograficzne) przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów wykazanych w skonsolidowanym rachunku zysków i strat w zakresie w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się od siebie z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczeń usług;

Sprzedaż krajowa 100% (działalność deweloperska ponad 80%, przychody związane z biurowcem/GW ok 12%, przychody związane z administrowaniem/zarządzaniem budynkami ok 1,4%, przychody z działalności sportowej ok 2,70%). Przychody jednostki dominującej czyli Developres sp. z .o.o stanowią ponad 95% sprzedaży całej grupy.

2) wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe;

Nie dokonano odpisów aktualizujących środki trwałe, nie wymagają.

3) wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów;

Saldo odpisów aktualizujących zapasy na bz: 0 zł

4) informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym;

Nie dotyczy

5) rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto;

Grupa kapitałowa nie jest podatnikiem podatku dochodowego od osób prawnych.

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym brutto dla poszczególnych jednostek Grupy kapitałowej przedstawiono w załączniku nr 4

6) dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby, a w przypadku sporządzania skonsolidowanego rachunku zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym - o kosztach rodzajowych:

Amortyzacja:	4.037.379,27 zł
Zużycie materiałów i energii:	17.063.552,24 zł
Usługi obce:	142.302.994,42 zł
Podatki i opłaty:	3.203.659,40 zł
Wynagrodzenia:	13.281.712,95 zł
Ubezpieczenia i świadczenia:	1.738.403,17 zł
Pozostałe koszty:	7.804.544,23 zł
Razem:	189.432.245,68 zł

7) koszt wytworzenia środków trwałych w budowie oraz środków trwałych na własne potrzeby w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym;

Nakłady na środki trwałe w budowie w wysokości 24.000,00 zł dotyczyły przyłącza energetycznego.

8) odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym;

Koszty obsługi zobowiązań (w tym odsetki i prowizje oraz doradztwo w sprawie finansowania) zwiększające wartość produktów poniesione w 2025 r. wynosiły: 6.687.270,39 zł

9) poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska;

Poniesione nakłady na niefinansowe aktywa trwałe w 2025 r wynosiły: 763.004,85 zł

Nie poniesiono nakładów na ochronę środowiska.

Planowane nakłady na środki trwałe 500.000,00 zł. Nie są planowane nakłady na ochronę środowiska.

10) kwotę i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie.

Nie dotyczy

4. Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych - kursy przyjęte do ich wyceny.

Zgodnie z tabelą NBP nr 251/A/2025 z dnia 31.12.2025 r: 1EUR=4,2267

5. W przypadku skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie jednostki powiązanej:

Nie dotyczy

a) jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą nabycia:

- nazwę (firmę) i opis przedmiotu działalności spółki przejętej,
- liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,
- cenę przejęcia, wartość aktywów netto według wartości godziwej spółki przejętej na dzień połączenia, wartość firmy lub ujemną wartość firmy i opis zasad jej amortyzacji,

b) jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów:

- nazwy (firmy) i opis przedmiotu działalności spółek, które w wyniku połączenia zostały wykreślone z rejestru,
- liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,
- przychody i koszty, zyski i straty oraz zmiany w kapitałach własnych połączonych spółek za okres od początku roku obrotowego, w ciągu którego nastąpiło połączenie, do dnia połączenia.

6.

1) w przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności jednostki powiązanej opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, jak również wskazanie, czy skonsolidowane sprawozdanie

finansowe zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę dominującą lub jednostki podporządkowane działań mających na celu eliminację niepewności;

Nie dotyczy

2) objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest metodą bezpośrednią, dodatkowo należy przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej, sporządzone metodą pośrednią; w przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych należy wyjaśnić ich przyczyny;

Struktura środków pieniężnych przyjęta do rachunku przepływów pieniężnych:

śr pien w kasie: 24.280,29 zł

śr pien na rach bankowych: 51.412.996,49 zł

w tym: środki na rach. powierniczych/zastrzeżonych: 31.317.026,47 zł

śr pien w drodze: 681,99 zł

Razem: 51.437.958,77 zł

Podmiot sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych sporządzono w oparciu o skonsolidowany bilans, skonsolidowany rachunek zysków i strat, jednostkowe rachunki przepływów pieniężnych oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Razem środki pieniężne i inne aktywa pieniężne: w bilansie 51.437.958,77 zł., w RPP 51.493.486,14 zł, różnicę w kwocie 55.527,37 zł stanowi wycena na bz środków pieniężnych w walucie obcej.

Zmiana stanu zapasów różni się w rachunków przepływów pieniężnych od zmiany stanu z bilansu o kwotę **188.553,58 zł** stanowiącą naliczone odsetki oraz wycenę bilansową od obligacji zwiększające wartość zapasów.

Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych różni się w rachunku przepływów pieniężnych od zmiany stanu z bilansu o kwotę **4.532,52 zł**, będącą otrzymaną w okresie poprzednim zaliczką na ŚT

Zmiana stanu zobowiązań różni się w rachunku przepływów pieniężnych od zmiany stanu z bilansu o kwotę **16.375.000,00 zł** będącą otrzymaną zaliczką na dywidendę w 2024 r.

3) informacje o:

a) charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostki powiązane umów nieuwzględnionych w bilansie skonsolidowanym w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy grupy kapitałowej,

Nie dotyczy

b) transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę dominującą lub inne jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości (Dz. Urz. UE L 243 z 11.09.2002, str. 1; Dz. Urz. UE Polskie wydanie specjalne, rozdz. 13, t. 29, str. 609, z późn. zm.), wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki,

Nie dotyczy

c) przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe wraz z przeciętną liczbą zatrudnionych w jednostkach wykazanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą proporcjonalną,

Zatrudnienie łączne w jednostkach objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym na dzień 31.12.2025 r wynosiło: 47 osób

Przeciętne zatrudnienie w 2025 r wynosiło: 44,4 osoby

d) wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów administrujących, zarządzających i nadzorujących jednostki dominującej przyznanych przez jednostkę dominującą i jej jednostki zależne oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu,

Wynagrodzenie zarządu z tytułu pełnienia funkcji w jednostkach objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym w 2025 r wynosiło: 4.774.759,34 zł

e) kwoty zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki dominującej przyznanych przez jednostkę dominującą i jej jednostki zależne, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów,

Nie dotyczy

f) wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:

- obowiązkowe badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej,
- inne usługi poświadczające,
- usługi doradztwa podatkowego,
- pozostałe usługi,

Wynagrodzenie biegłego rewidenta w 2025 r z tytułu badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego wyniosło 10.000,00 zł netto

g) nazwie, adresie oraz siedzibie jednostek wraz z podaniem formy prawnej, w których jednostki powiązane są wspólnikami ponoszącymi nieograniczoną odpowiedzialność majątkową;

Nie dotyczy

4) inne informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi.

Nie ma innych informacji o transakcjach z jednostkami powiązanymi o istotnym charakterze dla oceny sprawozdania. Transakcje wewnątrz grupy stanowią ok 2% przychodów ogółem.

7. W przypadku gdy inne informacje niż wymienione powyżej mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostek powiązanych, należy ujawnić te informacje.

Sytuacja grupy jest dobra i stabilna, a jej pozycja na rynku podkarpackim jest ugruntowana. Nie przewiduje się ograniczeń funkcjonowania, inwestycje deweloperskiej realizowane są w sposób niezakłócony.

Załączniki:

Dodatkowe informacje i objaśnienia - załącznik nr 1

31.12.2025

Nazwa składnika	Wartość początkowa					Wartość netto		
	Stan na początek roku	Aktualizacja	Przychody	Przemieszczenie	Rozchody	Stan na koniec roku	Stan na początek roku (netto)	Stan na koniec roku (netto)
I. Wartości niematerialne i prawne	1 673 065,40	0,00	53 090,00	0,00	1 757,00	1 724 398,40	215 838,42	39 817,46
1. Koszty zak. prac rozwojowych								
2. Wartość firmy	1 618 787,50					1 618 787,50	215 838,42	0,00
3. Inne	54 277,90		53 090,00		1 757,00	105 610,90	0,00	39 817,46
4. Zaliczki								
II. Rzeczowe aktywa trwałe	133 593 585,50	0,00	763 004,85	0,00	743 944,42	133 612 645,93	106 308 385,00	102 433 498,52
1. Środki trwałe	133 577 052,98	0,00	453 456,07	0,00	739 411,90	133 291 097,15	106 291 852,48	102 111 949,74
a) grunty	4 210 648,38					4 210 648,38	4 210 648,38	4 210 648,38
b) budynki, lokale	119 795 779,96					119 795 779,96	98 612 915,67	95 616 536,43
c) urządzenia techniczne i maszyny	654 320,81		44 412,20		12 277,22	686 455,79	63 258,70	69 610,21
d) środki transportu	8 562 872,49		402 043,87		718 420,26	8 246 496,10	3 405 029,73	2 215 154,72
e) inne	353 431,34		7 000,00		8 714,42	351 716,92	0,00	0,00
2. Środki trwałe w budowie	12 000,00		24 000,00			36 000,00	12 000,00	36 000,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	4 532,52		285 548,78		4 532,52	285 548,78	4 532,52	285 548,78
III. Należności długoterminowe	20 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych	20 000,00							
2. Od pozostałych jednostek								
IV. Inwestycje długoterminowe	100 817,94	0,00	34 918,94	0,00	3 024,30	132 712,58	100 817,94	132 712,58
1. Nieruchomości								
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00		0,00			0,00		
3. Długoterminowe aktywa finansowe	100 817,94	0,00	34 918,94	0,00	3 024,30	132 712,58	100 817,94	132 712,58
a) w jednostkach powiązanych	3 024,30	0,00	0,00	0,00	3 024,30	0,00	3 024,30	0,00
- udziały i akcje	3 024,30				3 024,30	0,00	3 024,30	0,00
- inne papiery wartościowe								
- udzielone pożyczki	0,00					0,00	0,00	0,00
- inne								
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- udziały i akcje						0,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe								
- udzielone pożyczki						0,00	0,00	0,00
- inne								
c) w pozostałych jednostkach	97 793,64	0,00	34 918,94	0,00	0,00	132 712,58	97 793,64	132 712,58
- udziały i akcje	97 793,64		34 918,94			132 712,58	97 793,64	132 712,58
- inne papiery wartościowe								
- udzielone pożyczki	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
- inne								
4. Inne inwestycje długoterminowe								
RAZEM	135 387 468,84	0,00	851 013,79	0,00	748 725,72	135 469 756,91	106 625 041,36	102 606 028,56

Dodatkowe informacje i objaśnienia - załącznik nr 1, strona nr 2

Nazwa składnika	Umorzenie - Amortyzacja					
	Stan na początek roku	Aktualizacja	Amortyzacja za rok	Inne zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku
I. Wartości niematerialne i prawne	1 457 226,98	0,00	229 110,96	0,00	1 757,00	1 684 580,94
1. Koszty zak. prac rozwojowych						
2. Wartość firmy	1 402 949,08		215 838,42			1 618 787,50
3. Inne	54 277,90		13 272,54		1 757,00	65 793,44
4. Zaliczki						
II. Rzeczowe aktywa trwałe	27 285 200,50	0,00	4 024 106,73	0,00	130 159,82	31 179 147,41
1. Środki trwałe	27 285 200,50	0,00	4 024 106,73	0,00	130 159,82	31 179 147,41
a) grunty	0,00					0,00
b) budynki, lokale	21 182 864,29		2 996 379,24			24 179 243,53
c) urządzenia techniczne i maszyny	591 062,11		38 060,69		12 277,22	616 845,58
d) środki transportu	5 157 842,76		982 666,80		109 168,18	6 031 341,38
e) inne	353 431,34		7 000,00		8 714,42	351 716,92
2. Środki trwałe w budowie	0,00					0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00					0,00
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych						
2. Od pozostałych jednostek						
IV. Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Nieruchomości						
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00		0,00			0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- udziały i akcje						
- inne papiery wartościowe						
- udzielone pożyczki						
- inne						
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- udziały i akcje						
- inne papiery wartościowe						
- udzielone pożyczki						
- inne						
c) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- udziały i akcje						
- inne papiery wartościowe						
- udzielone pożyczki						
- inne						
4. Inne inwestycje długoterminowe						
RAZEM	28 742 427,48	0,00	4 253 217,69	0,00	131 916,82	32 863 728,35

Dodatkowe informacje i objaśnienia - załącznik nr 2

Wobec pozostałych jednostek		kwota zobowiązania	Okres spłaty:			
			do 1 roku	Powyżej 1 roku do 3 lat	Powyżej 3 lat do 5 lat	Powyżej 5 lat
a)	kredyty i pożyczki	110 020 434,51	60 516 232,45	12 866 693,71	11 068 673,33	25 568 835,02
-	Kredyt w rachunku bieżącym	4 657 396,16	4 657 396,16			
-	Umowa kredytowa nr U0003235747843	2 998 020,38	1 200 000,00	1 798 020,38		
-	Umowa kredytowa nr S/97/10/2018/1131/K/PH	35 645 477,69	3 334 956,58	6 669 913,16	6 669 913,16	18 970 694,78
	Umowa kredytowa nr U0003588993142	0,00	0,00	0,00		
	Umowa kredytowa nr U0003659663540	800 000,00	800 000,00	0,00		
-	Umowa kredytowa nr S/42/02/2023/1131/K/KI	0,00	0,00	0,00		
-	Umowa kredytowa nr S/50/04/2022/1131/K/KOO	0,00	0,00	0,00		
-	Umowa kredytowa nr S/78/10/2023/1131/K/PH	17 595 040,66	2 199 380,08	4 398 760,17	4 398 760,17	6 598 140,25
-	Umowa kredytowa nr 60008109/08/K/OBD/24	0,00	0,00	0,00		
	Kredyt w rachunku bieżącym ZIA	2,31	2,31			
	Umowa kredytowa nr U0003766435266 BD4	883 280,70	883 280,70			
	Umowa kredytowa nr U0003766434312 BD4	26 776 462,81	26 776 462,81			
	Umowa kredytowa nr U0003823692825 BD4	18 520 398,20	18 520 398,20			
	Umowa kredytowa nr U0003823694654 BD4	2 144 355,60	2 144 355,60			
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	39 492 571,32	24 257 495,37	15 235 075,95	0,00	0,00
	emisja obligacji seria G	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	emisja obligacji seria H	4 454 101,25	4 454 101,25	0,00	0,00	0,00
	emisja obligacji seria I	8 547 912,28	8 547 912,28	0,00	0,00	0,00
	emisja obligacji seria J	11 220 693,84	11 220 693,84	0,00	0,00	0,00
	emisja obligacji seria K	15 269 863,95	34 788,00	15 235 075,95	0,00	0,00
c)	Inne zobowiązania finansowe	1 547 485,92	725 407,82	762 271,65	59 806,45	0,00
	Umowa leasingu nr 908387/23/1	315 587,33	315 587,33	0,00		
	Umowa leasingu nr LSTD/2024/2/T1F/0064	42 631,65	41 370,82	1 260,83		
	Umowa leasingu nr LSTD/2024/3/T1F/1267	56 506,96	50 561,74	5 945,22		
	Umowa leasingu nr 997442/24/1	269 031,13	104 863,27	164 167,86		
	Umowa leasingu nr 1023899/24/1	220 529,41	46 078,75	174 450,66		
	Umowa leasingu nr 1062124/25/1	74 864,42	32 500,90	42 363,52		
e)	Umowa leasingu nr 1053013/25/1	185 427,27	38 764,52	86 856,30	59 806,45	
	SU/2022/5/U1/0990 ZIA	50 441,48	50 441,48			
	TSP/2024/8/S2/0471 ZIA	104 027,25	3 499,80	100 527,45		
-	1149637/25/1 ZIA	228 439,02	41 739,21	186 699,81		
	Inne	2 965 947,58	162 682,79	2 608 580,66	53 842,00	140 842,13
	Kaucje otrzymane od kontrahentów	2 965 947,58	162 682,79	2 608 580,66	53 842,00	140 842,13

Załącznik nr 3: Umowy Leasingowe

Nazwa Leasingodawcy	Numer umowy	Data Umowy	Oplata wstępna	okres trwania	Wykup (IRR)	Odsetki naliczane według formuły	umowa o wartości początkowej	bo 2025	spłaty kapitału/wykup	spłaty odsetek	Wycena pozycji na dzień bilansowy według
Mercedes-Benz Leasing Polska sp. zo. o.	L370154	30.04.2021	10%	36 miesięcy	1%	0,3038%	326 472,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VOLKSWAGEN FINANCIAL SERVICES POLSKA	6876072-1221-29606	30.12.2021	10%	36 miesięcy	1%	0,1449%	450 980,07	4 387,48	4 387,48	0,00	0,00
VOLKSWAGEN FINANCIAL SERVICES POLSKA	6876072-1221-29187	30.12.2021	10%	36 miesięcy	1%	0,4942%	547 884,84	0,00	0,00	0,00	0,00
Mercedes-Benz Leasing Polska sp. zo. o.	L391241	7.03.2022	10%	36 miesięcy	1%	0,5316%	379 100,00	24 272,30	24 272,30	203,76	0,00
Alior Leasing sp. zo. o.	908387/23/1	15.11.2023	20%	36 miesięcy	10%	0,6517%	997 154,47	556 788,95	241 201,62	35 194,02	315 587,33
TOYOTA LEASING POLSKA SP Z O O	LSTD/2024/2/T1F/0064	1.02.2024	10%	36 miesięcy	1%	0,6694%	126 085,65	80 909,09	38 277,44	5 016,40	42 631,65
TOYOTA LEASING POLSKA SP Z O O	LSTD/2024/3/T1F/1267	15.03.2024	10%	36 miesięcy	1%	0,6714%	155 012,19	103 256,73	46 749,77	6 489,29	56 506,96
Alior Leasing sp. zo. o.	997442/24/1	13.08.2024	20%	36 miesięcy	20%	0,6125%	496 768,76	366 485,22	97 454,09	22 740,96	269 031,13
Alior Leasing sp. zo. o.	1023899/24/1	2.12.2024	20%	36 miesięcy	40%	0,6100%	333 494,68	263 365,21	42 835,80	16 827,88	220 529,41
Alior Leasing sp. zo. o.	1062124/25/1	19.03.2025	20%	36 miesięcy	1%	0,6292%	122 105,19	0,00	47 240,77	4 751,21	74 864,42
Alior Leasing sp. zo. o.	1053013/25/1	19.03.2025	23%	59 miesięcy	1%	0,6283%	276 362,26	0,00	90 934,99	10 865,03	185 427,27
TOYOTA LEASING POLSKA SP Z O O -Za	SU/2022/5/U1/0990	31.05.2022	10%	48 miesięcy	61%	1,3219%	77 454,24	56 952,22	6 510,74	8 574,46	50 441,48
TOYOTA LEASING POLSKA SP Z O O -Za	TSP/2024/8/S2/047	5.08.2024	10%	36 miesięcy	82%	0,8784%	120 440,85	107 178,33	3 151,08	11 148,36	104 027,25
Alior Leasing sp. zo. o. Zia	1149637/25/1	27.11.2025	20%	35 miesięcy	35%	0,4625%	285 548,78	0,00	57 109,76	0,00	228 439,02
VEHIS Sp. z o.o.	1226442/2024/08/A/1/W	13.08.2024	10%	59 miesięcy	30%	0,6559%	177 582,34	155 340,40	177 582,34	4 994,50	0,00
VEHIS Sp. z o.o.	1226443/2024/08/A/1/W	13.08.2024	10%	59 miesięcy	30%	0,6559%	177 582,34	155 340,40	177 582,34	4 994,50	0,00
VEHIS Sp. z o.o.	1226486/2024/08/A/1/W	13.08.2024	10%	59 miesięcy	30%	0,6559%	177 582,34	155 340,40	177 582,34	4 994,50	0,00
VEHIS Sp. z o.o.	1226444/2024/08/A/1/W	13.08.2024	10%	59 miesięcy	30%	0,6537%	184 020,32	160 968,96	184 020,32	5 158,00	0,00
								2 190 585,69	1 416 893,18	141 952,87	1 547 485,92

Developres sp. z o.o.	2025
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	42 345 657,82
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów opodatkowania)	19 752 882,53
rozliczenie dofinansowania do środków trwałych (Artykuł 17)	79 063,68
dywidenda otrzymana (Artykuł 7, Ustęp 3, Punkt 2)	19 403 946,55
dywidenda likwidacyjna (Artykuł 12, Ustęp 4, Punkt 22)	269 860,30
Pozostałe (możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)	12,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	1 472 263,60
naliczone odsetki (Artykuł 12, Ustęp 4, Punkt 2)	68 720,14
korekta przychodu - faktura wystawiona w kolejnym roku (Artykuł 12, Ustęp 4, Punkt 22)	-606 794,13
dotychczasowe różnice kursowe (Artykuł 9b, Ustęp 1, Punkt 1)	1 804 418,90
odszkodowanie za wywłaszczenie gruntu nie otrzymane w roku bieżącym	205 918,69
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych	-124 453,25
korekta przychodu - faktura wystawiona w roku poprzednim	-209 226,53
otrzymane odsetki w 2024 naliczone w okresach wcześniejszych	84 773,28
otrzymane odszkodowanie za wywłaszczenie (Artykuł 12, Ustęp 4, Punkt 22)	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów opodatkowania)	1 207 875,74
amortyzacja środków trwałych w części dofinansowanej (Artykuł 17)	79 063,68
opłaty PFRON (Artykuł 16, Ustęp 1, Punkt 36)	58 372,00
amortyzacja środków trwałych w leasingu podatkowo operacyjnym a bilansowo finansowym (Artykuł 16, Ustęp 1, Punkt 36)	841 338,09
koszty ubezpieczenia samochodów w części powyżej 150 tys zł.	46 118,59
25% wydatków na samochody osobowe (Artykuł 16, Ustęp 1, Punkt 36)	133 316,43
wycena bilansowa obligacji (Artykuł 16, Ustęp 1)	46 479,94
darowizny (Artykuł 16, Ustęp 1, Punkt 14)	0,00
grzywny i kary (Artykuł 16, Ustęp 1, Punkt 18)	0,00
Pozostałe (możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)	3 187,01
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	3 715 273,00
umowy cywilno-prawne wypłacone w kolejnym okresie (Artykuł 15)	294 904,40
utworzenie/rozwiązanie rezerwy na koszty do poniesienia (Artykuł 15)	1 409 100,00
faktury korygujące otrzymane w kolejnym okresie (Artykuł 15)	-25 650,22
różnice kursowe (Artykuł 9b, Ustęp 1, Punkt 1)	1 313 577,15
naliczone odsetki od obligacji, kredytów (Artykuł 16, Ustęp 1)	196 646,70
składki ZUS od umów cywilno-prawnych (Artykuł 16, Ustęp 1)	513,00
wywłaszczenie gruntu (odszkodowanie nie otrzymane) (Artykuł 12, Ustęp 4, Punkt 22)	526 181,97
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach rachunkowych	344 455,89
zapłacone wynagrodzenie z um. cyw.-prawnych z BO (Artykuł 15)	293 158,24
zapłacone odsetki naliczone w okresach wcześniejszych (Artykuł 12, Ustęp 4, Punkt 2)	51 251,04
koszty związane z otrzymanym odszkodowaniem za wywłaszczenia	0,00
faktury korekty wystawione w poprzednim roku (Artykuł 15)	46,61
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	2 926 633,18
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	-3 120 067,65
opłaty leasingowe - leasing podatkowo operacyjny (Artykuł 16, Ustęp 1, Punkt 36)	-302 985,73
hipotetyczne odsetki od zatrzymanych zysków (Artykuł 15cb)	-250 000,00
koszty dot. zysków kapitałowych (Artykuł 7b)	0,00
koszty finansowania dłużnego (Artykuł 15c)	0,00
koszty finansowania dłużnego nierozliczone w poprzednim okresie	-2 567 081,92
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	19 528 050,00
K. Podatek dochodowy	3 710 330,00

Klub Sportowy Developres Rzeszów S.A.	2025
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	12 220,89
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	0,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/	122 738,84
Amortyzacja bilansowa NKUP (Artykuł 16)	59 730,70
Koszty wynajmu samoch.ponad limit (Artykuł 16)	43 738,19
Pozostałe (możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)	19 269,95
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	263 387,97
Umowy cywilnoprawne wypłacone w 2026r (Artykuł 16)	202 365,64
Składki ZUS zapłacone w 2026r (Artykuł 16)	60 133,00
Pozostałe (możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)	889,33
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	169 589,65
Umowy cywilnoprawne zapłacone w 2025r (Artykuł 15)	125 950,83
Składki ZUS zapłacone w 2025r (Artykuł 15)	42 954,01
Pozostałe (możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)	684,81
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	202 836,00
Strata za 2024r (część) ()	202 836,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	25 922,05
Koszty podatkowe leasingu (Artykuł 15)	25 922,05
Pozostałe (możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	0,00
K. Podatek dochodowy	0,00

Developres Zarządzanie i Administracja sp. z o.o.	2025
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	233 544,94
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	5 386,93
Pozostałe (możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)	0,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych	-2 770,71
Pozostałe (możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)	-2 770,71
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/	335 308,09
Amortyzacja wartości firmy (Artykuł 16c, Ustęp 4)	215 838,42
amortyzacja środków trwałych w leasingu podatkowo operacyjnym a bilansowo finansowo	78 021,59
25% poniesionych wydatków z tyt. kosztów używania samochodów osobowych	37 090,66
Pozostałe (możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)	4 357,42
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	39 888,59
wynagrodzenie zarządu wypłacone w okresie następnym (Artykuł 17b)	18 500,00
Rezerwa na przyszłe koszty (Artykuł 16, Ustęp 1, Punkt 27)	28 076,24
Pozostałe (możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)	-6 687,65
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	15 003,75
Pozostałe (możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)	15 003,75
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	43 377,50
opłaty leasingowe - leasing podatkowo operacyjny (Artykuł 17b)	43 377,50
Pozostałe (możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	542 212,73
K. Podatek dochodowy	48 799,00

Developres Bella Dolina II sp. z o.o.	2025
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	-12 638,93
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla c	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	0,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunko	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyski	0,00
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	0,00
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach	0,00
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-12 638,93
K. Podatek dochodowy	0,00

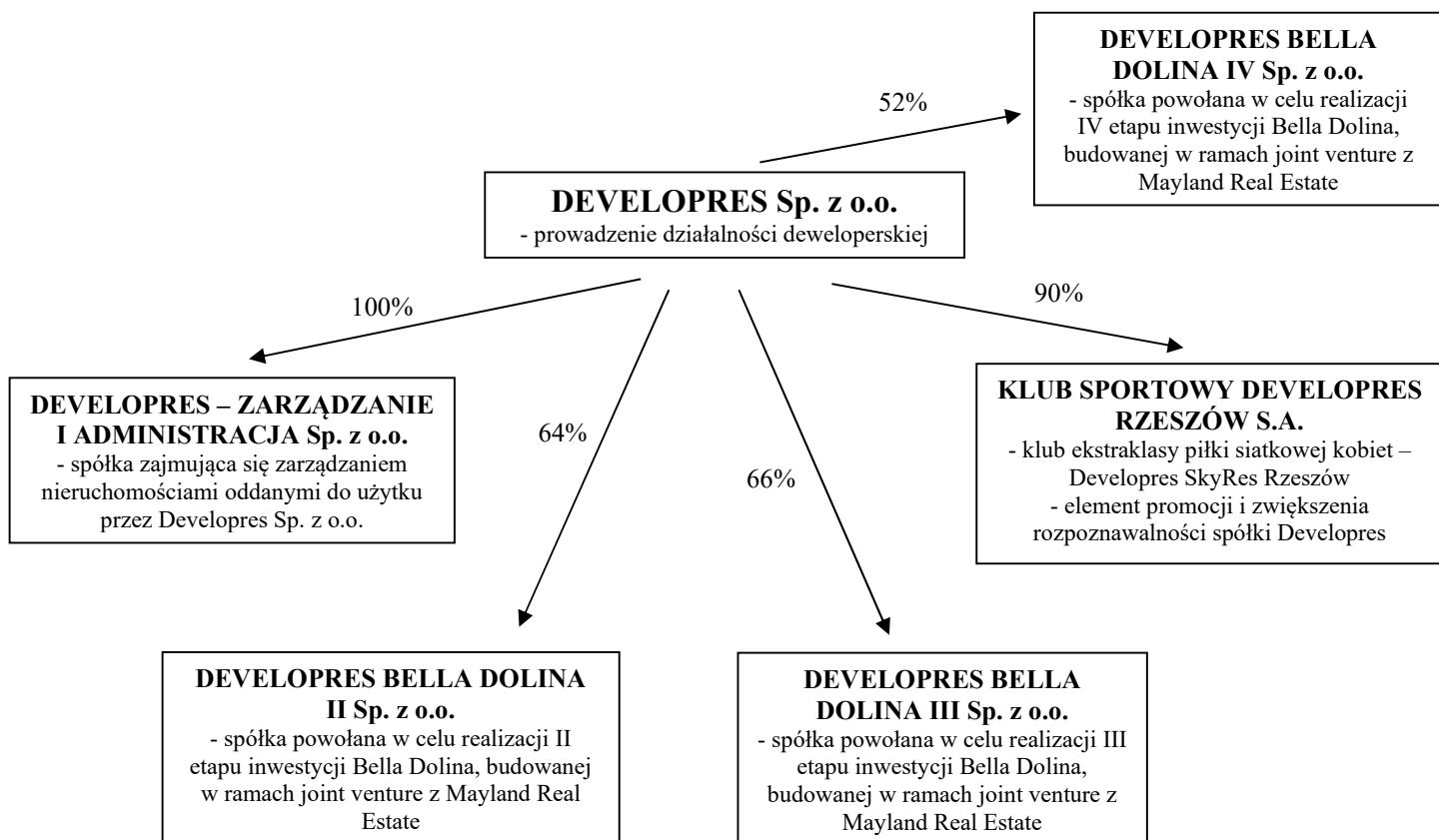
Developres Bella Dolina III sp. z o.o.	2025
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	-17 353,18
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem,	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	0,00
Pozostałe (możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20	0,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach	0,00
Pozostałe (możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pon	0,00
Pozostałe (możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20	0,00
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w	0,00
faktury korygujące wystawione w kolejnym okresie	0,00
Pozostałe (możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20	0,00
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte	-23 514,82
Zapłacone odsetki od pożyczek naliczone w poprzednim okresie	0,00
faktury korygujące wystawione w kolejnym okresie	-23 514,82
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	0,00
Pozostałe (możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	6 161,64
K. Podatek dochodowy	1 171,00

Developres Bella Dolina IV sp. z o.o.	2025
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	-725 964,49
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	457,36
Pozostałe (możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż	457,36
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomi	120 670,91
koszty podwyższenia kapitału zakładowego (Artykuł 16, Ustęp 1, Punkt 11)	119 200,00
Pozostałe (możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż	1 470,91
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w t	68 720,14
naliczone odsetki (Artykuł 16, Ustęp 1, Punkt 11)	68 720,14
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w	4 193,84
zapłacone odsetki (Artykuł 16, Ustęp 1, Punkt 11)	4 193,84
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-541 224,64
K. Podatek dochodowy	0,00

Suma podatków dochodowych (CIT) dla Grupy Kapitałowej	3 760 300,00
Suma podatków dochodowych odroczonej dla Grupy kapitałowej	1 069 105,00
Podatek dochodowy ujęty w skonsolidowanym RZiS Grupy kapitałowej	4 829 405,00

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ DEVELOPRES SP. Z O.O. W 2025 R.

Struktura Grupy Kapitałowej na dzień 31.12.2025 r.



W 2025 r. w strukturze Grupy Kapitałowej zaszła jedna zmiana w stosunku do roku poprzedniego. Nie objęta konsolidacją w ramach Grupy Kapitałowej spółka Developres Bella Dolina I, której proces likwidacji toczył się w 2025 r., została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem z dnia 13 lutego 2026 r.

Ocena efektów działalności.

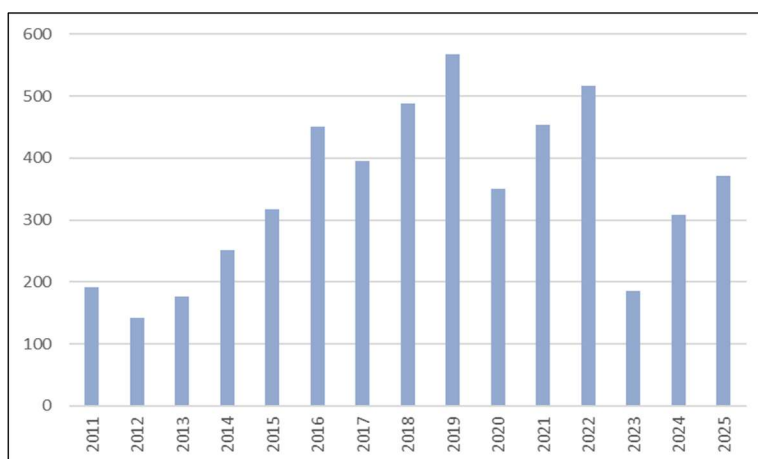
Okres od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r. był ósmym rokiem obrotowym, dla którego sporządzone zostało skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej. W tym okresie przychody netto ze sprzedaży ukształtowały się na poziomie 199.886.921,42 zł (w porównaniu do kwoty 177.059.083,03 zł uzyskanej w 2024 r.), a Grupa wypracowała zysk netto w kwocie 17.660.798,68 zł (w porównaniu do zysku netto w kwocie 12.431.921,68 zł uzyskanego w 2024 r.). Suma bilansowa na dzień 31 grudnia 2025 r. wyniosła

441.668.144,26 zł.

Przychody ze sprzedaży uzyskane przez Grupę Kapitałową w ponad 90% wypracowane zostały przez Developres Sp. z o.o. W ramach tej spółki w 2025 r. rozpoznano przychody ze sprzedaży 350 lokali mieszkalnych wybudowanych w II etapie osiedla Nova Graniczna. Dla analizowanego okresu przychody netto ze sprzedaży **Developres Sp. z o.o.** (wraz z przychodami od podmiotów z Grupy w kwocie 1.360.896,07 zł) ukształtowały się na poziomie 192.852.197,61 zł (42.683.013,49 zł w roku poprzednim), a Spółka wypracowała zysk netto w kwocie 37.435.788,82 zł (strata netto w wysokości 6.366.246,22 zł w 2024 r.). Suma bilansowa na dzień 31 grudnia 2025 r. wyniosła 275.897.839,52 zł.

W okresie 1 stycznia – 31 grudnia 2025 roku w ramach Grupy Kapitałowej odnotowano łączną przedsprzedaż (umowy rezerwacyjne / deweloperskie / przedwstępne) w liczbie 136 lokali mieszkalnych (197 w 2024 r.) oraz łączną sprzedaż (akty notarialne przeniesienia własności) w liczbie 372 lokali mieszkalnych (308 w 2024 r.).

Sprzedaż mieszkań (przeniesienia własności) w latach 2011-2026 (szt. / rok).



Rok 2025 był trzecim z kolei rokiem z rosnącą liczbą zawartych umów przenoszących własność. W 2026 r. w spółce celowej Bella Dolina IV oddanych zostanie do użytkowania 480 lokali mieszkalnych, w dużej części sprzedanych, więc prawdopodobne jest utrzymanie rosnącego trendu w rocznej liczbie zawartych umów przenoszących własność.

Rok 2020 zdominowany został przez sytuację epidemiologiczną oraz obostrzenia wprowadzone przez władze. W marcu oraz kwietniu 2020 r. spółki Grupy Kapitałowej doświadczyły gwałtownego spadku liczby zawieranych umów przedwstępnych. Poziom przedsprzedaży odbudował się w kolejnych miesiącach i osiągnął lokalny szczyt na koniec 2020 r.

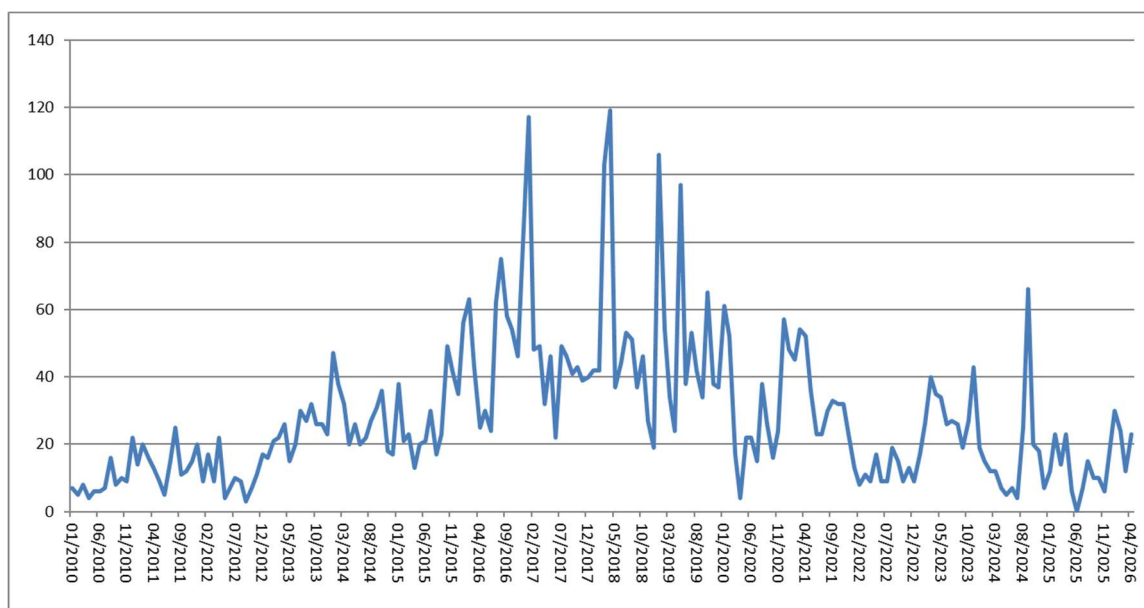
Rok 2021 to powolny, ale systematyczny spadek sprzedaży, tym razem spowodowany

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 Grupie 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 półroczu 2024 r. miesięczna przedsprzedaż spadła, głównie ze względu na mocno ograniczoną ofertę dostępnych mieszkań na prowadzonych przez Grupę Kapitałową inwestycjach. Wprowadzenie w sierpniu 2024 r. do sprzedaży etapu IVa osiedla Bella Dolina skokowo zwiększyło liczbę lokali dostępnych dla klientów i przełożyło się na istotny wzrost przedsprzedaży w drugiej połowie 2024 r. Od kwietnia 2025 r. rozpoczęto oferowanie lokali w etapie IVb osiedla Bella Dolina, a pod koniec 2025 r. Developres Sp. z o.o. rozpoczęła sprzedaż mieszkań w ramach inwestycji Zielone Staromieście I.

Predsprzedaż mieszkań w latach 2010-2026 (szt. / miesiąc).



W spółce **Developres Bella Dolina II** okres od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r. był siódmym rokiem obrotowym. W tym okresie Developres Bella Dolina II Sp. z o.o. nie uzyskała żadnych przychodów ze sprzedaży i odnotowała stratę netto w kwocie 12.638,93 zł. Suma bilansowa na dzień 31 grudnia 2025 r. wyniosła 648.250,22 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 grudnia 2023 r. sprzedano (przeniesienie własności) wszystkie 192 lokale mieszkalne.

Obecnie działalność Developres Bella Dolina II Sp. z o.o. koncentruje się na administrowaniu ewentualnymi usterkami / roszczeniami zgłaszanymi przez mieszkańców budynków P3 i P4 w ramach ochrony gwarancyjnej.

Dla spółki **Developres Bella Dolina III** okres od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r. był piątym rokiem obrotowym. W tym okresie Developres Bella Dolina III Sp. z o.o. nie uzyskała żadnych przychodów ze sprzedaży i odnotowała stratę netto w kwocie 14.056,18 zł. Suma bilansowa na dzień 31 grudnia 2025 r. wyniosła 207.296,82 zł.

Celem działalności tej spółki była 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. Do końca października 2024 r. Developres Bella Dolina III Sp. z o.o. zawarła umowy przenoszące własność dla wszystkich 288 lokali mieszkalnych.

Obecnie działalność Developres Bella Dolina III Sp. z o.o. koncentruje się na administrowaniu ewentualnymi usterkami / roszczeniami zgłaszanymi przez mieszkańców budynków P5 – P7 w ramach ochrony gwarancyjnej

W spółce **Developres Bella Dolina IV** okres od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r. był czwartym rokiem obrotowym. W tym okresie Developres Bella Dolina IV Sp. z o.o. osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 162.185,01 zł oraz odnotowała stratę netto w kwocie 610.958,49 zł. Suma bilansowa na dzień 31 grudnia 2025 r. wyniosła 191.987.346,18 zł, w porównaniu do kwoty 48.458.317,95 zł na dzień 31 grudnia 2024 r. Największy wpływ na istotne zwiększenie sumy bilansowej miał wzrost stanu zapasów (roboty budowlane w toku) wynikający z prowadzonych przez cały 2025 r. prac budowlanych w ramach IV etapu osiedla Bella Dolina.

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. Decyzja zezwalająca na budowę wszystkich pięciu zaprojektowanych budynków wydana została w czerwcu 2024 r., a uprawomocniła się w lipcu 2024 r.

Ze względu na dużą liczbę mieszkań zaplanowanych w ramach jednej inwestycji (480 lokali), realizacja robót budowlanych została podzielona na etap A (budynki P8, P9 i P10) oraz etap B (budynki P11 i P12).

W dniu 25 października 2023 r. wspólnicy Developres Bella Dolina IV Sp. z o.o. 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. W dniu 14 listopada 2024 r. zawarto Aneks nr 1 do przedmiotowej Umowy rozszerzający współpracę o drugą fazę inwestycji, czyli o budynki P11 i P12.

Realizacja robót budowlanych etapu A została rozpoczęta w sierpniu 2024 r., a realizacja etapu B została przesunięta w czasie o kilka miesięcy (grudzień 2024 r.). Budowa

budynków P8, P9 i P10 zakończyła się pod koniec lutego 2026 r., a w kwietniu 2026 r. uzyskano decyzję zezwalającą na użytkowanie budynków. Zakończenie budowy etapu B planowane jest pod koniec maja 2026 r.

We wrześniu 2024 r. rozpoczęto zawieranie umów deweloperskich z nabywcami lokali mieszkalnych w budynkach P8 – P10, a do chwili obecnej podpisano umowy deweloperskie na 73% liczby wszystkich mieszkań. Zawieranie umów deweloperskich dla etapu B rozpoczęto w kwietniu 2025 r., a do chwili obecnej podpisano umowy deweloperskie na 41% liczby wszystkich mieszkań.

W celu realizacji drugiej fazy inwestycji, tj. budynków P11 i P12, w dniu 13 lutego 2025 r. Developres Bella Dolina IV Sp. z o.o. zawarła z Alior Bank S.A. umowę kredytu nieodnawialnego na finansowanie inwestycji deweloperskiej na kwotę 59,5 mln zł, a także umowę kredytu odnawialnego na finansowanie podatku VAT związanego z realizacją przedmiotowej inwestycji na kwotę 5 mln zł.

Następnie, w dniu 5 marca 2025 r. wspólnicy podjęli uchwałę o kolejnym (drugim) podwyższeniu kapitału zakładowego z poziomu 30.500.000 zł do kwoty 52.230.000 zł. Udział Developres Sp. z o.o. w kapitale zakładowym Developres Bella Dolina IV Sp. z o.o., po jego podwyższeniu, pozostał na dotychczasowym poziomie 52%. Mayland Real Estate Sp. z o.o. objął dodatkowy kapitał poprzez wniesienie do tej spółki gruntu niezbędnego do realizacji drugiej fazy projektu, a Developres Sp. z o.o. poprzez wniesienie wkładu pieniężnego.

Kredyty zaciągnięte na realizację etapu A zostały całkowicie spłacone w kwietniu 2026 r., a uzyskiwane poziomy sprzedaży lokali w etapie B zapewniają bezpieczną obsługę zobowiązań kredytowych.

Dla **Klubu Sportowego Developres Rzeszów S.A.** przychody netto ze sprzedaży ukształtowały się na poziomie 8.564.940,26 zł w porównaniu do kwoty przychodów 6.682.469,40 zł uzyskanych w roku 2024 (wzrost o 28%). W analizowanym okresie spółka ta wypracowała zysk netto w wysokości 20.662,89 zł (strata netto w kwocie 248.120,01 zł w 2024 r.), a suma bilansowa na dzień 31 grudnia 2025 r. wyniosła 1.726.116,10 zł.

Po stronie przychodów główne środki pieniężne pochodziły z wpłat od sponsorów oraz Gminy Miasta Rzeszów i Urzędu Marszałkowskiego 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 sponsorów (m.in. Texom, RYWAL, Eltechma, MPGK, Res.pl, Uponor, Specjał, Pro-Familia, Kruszge, Uzdrowisko Rymanów, CityFit).

Należy także podkreślić pozyskanie w sezonie 2025/2026 nowych, istotnych sponsorów: Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych „TUW”, ORLEN S.A. oraz

Elektromontaż Rzeszów S.A.

Dodatkowym źródłem przychodów była sprzedaż praw reklamowych na rzecz sponsorów tytułarnych 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 – Zarządzanie i Administracja Sp. z o.o. osiągnęła w 2025 r. przychody ze sprzedaży (wraz z przychodami od podmiotów z grupy w kwocie 861.600 zł) w wysokości 3.633.094,61 zł wypracowując zysk netto w wysokości 187.273,94 zł. W ciągu całego roku 2025 spółka ta zarządzała nieprzerwanie budynkiem biurowym przy ul. Warszawskiej 18, pięcioma budynkami garażowymi oraz pięćdziesięcioma dwoma budynkami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 253.378,36 m², których mieszkańcy tworzą dwadzieścia osiem Wspólnot Mieszkaniowych.

Począwszy od maja 2025 roku spółce Developres – Zarządzanie i Administracja został powierzony zarząd nieruchomością wspólną Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. Granicznej 1 G-I w Rzeszowie o powierzchni 16.606,14 m².

Działalność Grupy Kapitałowej.

Pod koniec 2024 r. zakończono budowę II etapu osiedla Nova Graniczna (350 lokali mieszkalnych oraz 6 lokali usługowych), a w styczniu 2025 r. zakończona została realizacja pierwszych ośmiu budynków w ramach planowanego osiedla domów jednorodzinnych Leśna Wola w Głogowie Młp.

Przez cały 2025 r. kontynuowano prace przy remoncie i przebudowie kamienicy przy al. Piłsudskiego 5 w Rzeszowie oraz prace w ramach budowy IV etapu osiedla Bella Dolina (budynki P8-P12). Budowa budynków P8-P10 (etap IVa) zakończona została w lutym 2026 r., natomiast przebudowa kamienicy Piłsudskiego 5 w kwietniu 2026 r.

W IV kwartale 2025 r. wystartowała budowa I etapu osiedla Zielone Staromieście w Rzeszowie (2 budynki, 178 mieszkań). Należy podkreślić, że jest to pierwsza inwestycja w historii Grupy Kapitałowej, która realizowana będzie w technologii prefabrykacji. Zakończenie prac budowlanych planowane jest w kwietniu 2027 r.

W lutym 2026 r. rozpoczęto także budowę II etapu osiedla domów jednorodzinnych Leśna Wola w Głogowie Młp. (9 budynków).

Oprócz realizacji robót budowlanych Spółka przygotowywała pod względem

formalno-prawnym kolejne inwestycje deweloperskie, których fizyczne rozpoczęcie planowane jest w latach 2026-2027.

Sytuacja finansowa i majątkowa.

Pod koniec 2024 r. Developres Sp. z o.o. wyemitowała Obligacje serii K skierowane do klientów indywidualnych o wartości 15,6 mln zł. Celem emisji było finansowanie prowadzonych projektów deweloperskich (w tym zakupu gruntów).

Poniższa tabela prezentuje aktualne zestawienie obligacji wyemitowanych przez Developres Sp. z o.o. Wszystkie serie obligacji notowane są w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst.

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
K	15.600.000	23.12.2024	23.12.2027
razem	40.000.000		

W 2026 r. zapadają trzy serie obligacji o łącznej wartości 24,4 mln zł. Stąd też ważnym celem na 2026 r. będzie wykup, bądź refinansowanie obligacji serii H, I oraz J.

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

Należy podkreślić, iż w lutym 2026 r. Developres Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. aneksy do umów kredytowych w EUR obniżające dotychczasowe marże kredytowe z 3,40% i 3,00% do 2,50%, co znacząco obniży kwoty odsetek obciążających wyniki finansowe Grupy Kapitałowej w kolejnych latach.

Poniższa tabela prezentuje kluczowe wskaźniki rentowności i wypłacalności dla Grupy Kapitałowej.

Nazwa	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Rentowność majątku	4,06	2,28	2,61	3,63	-0,96	2,73	4,00
Rentowność kapitału własnego	18,23	9,51	10,13	10,32	-3,74	10,20	13,14
Rentowność netto sprzedaży	9,37	7,68	6,07	6,07	-4,08	7,02	8,84
Wskaźnik płynności bieżącej	1,76	1,43	1,61	2,14	1,56	1,72	1,76
Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym	89,49	99,65	109,42	122,36	109,78	123,78	147,01
Stopa zadłużenia	71,04	72,01	69,66	54,59	70,71	66,36	58,93

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 ostatnich 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 utrudniać płynność zarządzania i negatywnie wpływać 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, umożliwiającym 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, zdobyciu na rynku rzeszowskim doświadczeniu oraz wypracowaniu pozycji i renomy na tym rynku, która pozwala na zakup nowych gruntów po atrakcyjnych cenach umożliwiającym 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 zaksięgowania 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 orzeczniczych.

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 zadowalających warunkach.

Przewidywany rozwój.

W połowie 2026 r. przewiduje się zakończenie etapu IVb osiedla Bella Dolina przy ul. Lubelskiej w Rzeszowie.

W 2026 r. planowana jest również kontynuacja budowy I etapu osiedla Zielone Staromieście oraz II etapu osiedla domów jednorodzinnych Leśna Wola w Głogowie Młp., a także rozpoczęcie nowych inwestycji deweloperskich. Konkretny termin rozpoczęcia poszczególnych budów uzależnione będą od terminów uzyskania prawomocnych decyzji zezwalających na budowę.

Oprócz planowanych realizacji robót budowlanych Grupa Kapitałowa w 2026 r. będzie kontynuowała przygotowywanie pod względem formalno-prawnym kolejnych inwestycji deweloperskich, których fizyczne rozpoczęcie planowane jest w latach 2026-2027, m.in. Zenitowa, Plac Garncarski, osiedle SkyRes etap V.