



**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.



Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony (opcjonalnie)

Wskaż okres, jeżeli jest ograniczony

Data od

Data do

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od 01-01-2025 data do 31-12-2025

Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:

sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

sprawozdanie nie zawiera danych łącznych

Założenie kontynuacji działalności

Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości:

tak

nie

Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności:

tak (brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności)

nie (wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności)

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

Informacja czy sprawozdanie finansowe jest sporządzone po połączeniu spółek (*opcjonalnie*)

W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie, wskazanie, że jest to sprawozdanie finansowe sporządzone po połączeniu spółek:

- sprawozdanie sporządzone po połączeniu spółek
- sprawozdanie sporządzone przed połączeniem spółek

Wskazanie zastosowanej metody rozliczenia połączenia (nabycia, łączenia udziałów)

Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru.

Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami załącznika nr 1 do ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości. Przyjęte zasady (politykę) rachunkowości stosuje się w sposób ciągły, dokonując w kolejnych latach obrotowych jednakowego grupowania operacji gospodarczych, jednakowej wyceny aktywów i pasywów.

Jednostka prowadzi rachunkowość opartą w zasadniczej części na zapisach KRS nr 8 "Działalność deweloperska".

Do wyceny środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych jednostka stosuje 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.

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 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 zdatne 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 zdatne 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.

Ustalenia wyniku finansowego

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy. Jednostka sporządza rachunek zysków i strat w układzie kalkulacyjnym. Wynik finansowy ustala się zgodnie z art. 42 ustawy o rachunkowości.

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

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

Sprawozdanie finansowe obejmuje: 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 sprawozdania 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)*

Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki *(opcjonalnie)*

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 trwale	130 034 183,41	123 314 408,14	A	Kapitał (fundusz) własny	151 892 226,26	114 456 437,44
I	Wartości niematerialne i prawne	39 817,46	0,00	I	Kapitał (fundusz) podstawowy	24 534 000,00	24 534 000,00
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	89 922 437,44	96 288 683,66
2	Wartość firmy				– nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
3	Inne wartości niematerialne i prawne	39 817,46	0,00				
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne						
II	Rzeczowe aktywa trwale	102 037 680,95	105 451 111,84				
1	Środki trwale	102 001 680,95	105 434 579,32				
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	4 210 648,38	4 210 648,38				
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	95 616 536,43	98 612 915,67	III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		
c)	urządzenia techniczne i maszyny	69 610,21	63 258,70		– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
d)	środki transportu	2 104 885,93	2 547 756,57	IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:		
e)	inne środki trwale				– tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		
f)					– na udziały (akcje) własne		
g)							
h)							
2	Środki trwale w budowie	36 000,00	12 000,00				
3	Zaliczki na środki trwale w budowie	0,00	4 532,52				
III	Należności długoterminowe	0,00	20 000,00				
1	Od jednostek powiązanych			V	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale						
3	Od pozostałych jednostek	0,00	20 000,00				
IV	Inwestycje długoterminowe	27 377 443,00	16 080 867,30				

1	Nieruchomości						
2	Wartości niematerialne i prawne						
3	Długoterminowe aktywa finansowe	27 377 443,00	16 080 867,30	VI	Zysk (strata) netto	37 435 788,82	-6 366 246,22
a)	w jednostkach powiązanych	27 377 443,00	16 080 867,30				
	– udziały lub akcje	27 377 443,00	16 080 867,30				
	– inne papiery wartościowe			VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
	– udzielone pożyczki			B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	124 005 613,26	303 558 067,85
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			I	Rezerwy na zobowiązania	1 773 350,00	398 601,00
b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	324 100,00	358 451,00
	– udziały lub akcje			2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	49 250,00	40 150,00
	– inne papiery wartościowe				– długoterminowa	22 450,00	40 150,00
	– udzielone pożyczki				– krótkoterminowa	26 800,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			3	Pozostałe rezerwy	1 400 000,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00		– długoterminowe		
	– udziały lub akcje				– krótkoterminowe	1 400 000,00	0,00
	– inne papiery wartościowe			II	Zobowiązania długoterminowe	68 077 393,64	100 268 894,63
	– udzielone pożyczki			1	Wobec jednostek powiązanych		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
4	Inne inwestycje długoterminowe			3	Wobec pozostałych jednostek	68 077 393,64	100 268 894,63
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	579 242,00	1 762 429,00	a)	kredyty i pożyczki	49 504 202,06	57 621 744,54
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	579 242,00	1 762 429,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	15 235 075,95	38 533 524,44
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			c)	inne zobowiązania finansowe	534 850,84	904 286,50
B	Aktywa obrotowe	145 863 656,11	294 700 097,15	d)	zobowiązania wekslowe		
I	Zapasy	124 053 361,17	224 979 431,06	e)	inne	2 803 264,79	3 209 339,15
1	Materiały			III	Zobowiązania krótkoterminowe	51 672 047,58	200 328 686,50
2	Półprodukty i produkty w toku	71 466 652,40	160 659 871,02	1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	703 314,00	16 582 624,00
	– w tym:			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	703 314,00	207 624,00
	– w tym:				– do 12 miesięcy	703 314,00	207 624,00
3	Produkty gotowe	4 158 621,10	11 856 724,36		– powyżej 12 miesięcy		
4	Towary	46 825 063,67	51 055 881,68	b)	inne	0,00	16 375 000,00
5	Zaliczki na dostawy i usługi	1 603 024,00	1 406 954,00	2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
				a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
					– do 12 miesięcy		
II	Należności krótkoterminowe	1 363 119,95	4 958 638,46		– powyżej 12 miesięcy		

1	Należności od jednostek powiązanych	246 974,06	632 589,00	b)	inne		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	246 974,06	632 589,00	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	50 968 733,58	183 746 062,50
	– do 12 miesięcy	246 974,06	632 589,00	a)	kredyty i pożyczki	12 191 732,83	15 015 095,69
	– powyżej 12 miesięcy			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	24 257 495,37	309 415,21
b)	inne			c)	inne zobowiązania finansowe	629 727,33	495 178,48
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	9 436 292,48	14 830 267,86
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00		– do 12 miesięcy	9 436 292,48	14 830 267,86
	– do 12 miesięcy				– powyżej 12 miesięcy		
	– powyżej 12 miesięcy			e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	57 434,52	151 937 934,68
b)	inne			f)	zobowiązania wekslowe		
3	Należności od pozostałych jednostek	1 116 145,89	4 326 049,46	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	3 832 447,54	485 146,14
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	571 608,20	1 015 286,46	h)	z tytułu wynagrodzeń	390 545,01	379 662,17
	– do 12 miesięcy	571 608,20	1 015 286,46	i)	inne	173 058,50	293 362,27
	– powyżej 12 miesięcy			4	Fundusze specjalne		
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	318 619,00	3 310 763,00	IV	Rozliczenia międzyokresowe	2 482 822,04	2 561 885,72
c)	inne	225 918,69	0,00	1	Ujemna wartość firmy		
d)	dochodzone na drodze sądowej			2	Inne rozliczenia	2 482 822,04	2 561 885,72
III	Inwestycje krótkoterminowe	20 013 681,81	64 364 844,97		– długoterminowe	2 403 758,36	2 482 822,04
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	20 013 681,81	64 364 844,97		– krótkoterminowe	79 063,68	79 063,68
a)	w jednostkach powiązanych	1 568 720,14	1 504 193,84	3			
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki	1 568 720,14	1 504 193,84				
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	18 444 961,67	62 860 651,13				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 483 719,68	953 233,20				
	– inne środki pieniężne	15 961 241,99	61 907 417,93				
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	433 493,18	397 182,66				
	– w tym:						
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy						
D	Udziały (akcje) własne						
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	275 897 839,52	418 014 505,29		PASYWA razem (suma poz. A i B)	275 897 839,52	418 014 505,29

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:	192 852 197,61	42 683 013,49
	– od jednostek powiązanych	1 370 015,99	1 330 653,67
	–		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	190 271 355,61	41 542 706,49
	– w tym:		
	– w tym:		
	– w tym:		
II	Przychody netto ze sprzedaży towarów	2 580 842,00	1 140 307,00
B	Koszty sprzedanych produktów i towarów, w tym:	140 981 225,67	29 020 161,87
	– jednostkom powiązanym	861 600,00	825 600,00
	–		
I	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	138 420 849,48	27 662 882,02
	– w tym:		
	– w tym:		
II	Wartość sprzedanych towarów	2 560 376,19	1 357 279,85
C	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A – B)	51 870 971,94	13 662 851,62
D	Koszty sprzedaży	7 782 093,93	4 790 000,61
E	Koszty ogólnego zarządu	13 234 641,27	10 604 885,59
F	Zysk (strata) ze sprzedaży (C – D – E)	30 854 236,74	-1 732 034,58
G	Pozostałe przychody operacyjne	537 060,41	335 454,27
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	516 735,21	278 543,70
H	Pozostałe koszty operacyjne	4 397 653,55	295 850,18
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	4 397 653,55	295 850,18
I	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F + G – H)	26 993 643,60	-1 692 430,49
J	Przychody finansowe	21 216 387,58	1 805 784,36
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	19 403 946,55	481 390,07
	a) od jednostek powiązanych, w tym:	19 403 946,55	481 390,07
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II	Odsetki, w tym:	747 555,35	519 921,14
	– od jednostek powiązanych	181 051,07	70 298,83
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	5 864 373,36	6 744 183,09
I	Odsetki, w tym:	5 864 373,36	6 744 183,09
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne		
L	Zysk (strata) brutto (I+J-K)	42 345 657,82	-6 630 829,22
	– w tym:		
M	Podatek dochodowy	4 909 869,00	-264 583,00
	– w tym:		
N	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
O	Zysk (strata) netto (L-M-N)	37 435 788,82	-6 366 246,22
	– w tym:		

Liczba dołączonych opisów: 1

Liczba dołączonych plików: 1

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem/stratą) brutto
(wypełniają wyłącznie jednostki zobowiązane)

jednostka obliczeniowa: . . . zł . .

Wyszczególnienie	Rok bieżący							Rok poprzedni (opcjonalnie)		
	Wartość			Podstawa prawna (obowiązkowa dla wartości większych bądź równych 20 000 zł)				Wartość		
	łączna	z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	z innych źródeł przychodów (opcjonalnie)	art.	ust.	pkt	lit.	łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
(opcjonalnie)										
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	42 345 657,82							-6 630 829,22		
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	19 752 882,53							560 453,75		
rozliczenie dofinansowania do środków trwałych	79 063,68			17	1	21		79 063,68		
dywidenda otrzymana	19 403 946,55			7	3	2		481 390,07		
dywidenda likwidacyjna	269 860,30			12	4	22				
Pozostałe*)	12,00									
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	1 472 263,60							784 992,52		
naliczone odsetki	68 720,14			12	4	2		84 773,28		
korekta przychodu - faktura wystawiona w kolejnym roku	-606 794,13			12	3j			-209 226,53		
dotatnie różnice kursowe	1 804 418,90			9b	1	1		909 445,77		
odszkodowanie za wywłaszczenie gruntu nie otrzymane w roku bieżącym	205 918,69			12	3e					
Pozostałe*)										

D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych, w tym:	-124 453,25							500 003,86		
korekta przychodu - faktura wystawiona w roku poprzednim	-209 226,53			12	3j			-28 991,79		
otrzymane odsetki w 2024 naliczone w okresach wcześniejszych	84 773,28			12	1	1		483 995,65		
otrzymane odszkodowanie za wyłączenie	0,00			12	3e			45 000,00		
Pozostałe*)										
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	1 207 875,74							284 750,75		
amortyzacja środków trwałych w części dofinansowanej	79 063,68			16	1	48		79 063,68		
opłaty PFRON	58 372,00			16	1	36		28 643,00		
amortyzacja środków trwałych w leasingu podatkowo operacyjnym a bilansowo finansowym	841 338,09			16a	2	3		649 201,64		
koszty ubezpieczenia samochodów w części powyżej 150 tys zł.	46 118,59			16	1	49		52 978,40		
25% wydatków na samochody osobowe	133 316,43			16	1	51		132 397,29		
wycena bilansowa obligacji	46 479,94			16	1			-679 668,91		
darowizny	0,00			16	1	14		5 000,00		
grzywny i kary	0,00			16	1	18		16 688,72		
Pozostałe*)	3 187,01							446,93		
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	3 715 273,00							586 378,34		
umowy cywilno-prawne wypłacone w kolejnym okresie	294 904,40			16	1	57		293 158,24		
utworzenie/rozwiązanie rezerwy na koszty do poniesienia	1 409 100,00			16	1	27		-14 000,00		
faktury korygujące otrzymane w kolejnym okresie	-25 650,22			15	4i			46,61		
różnice kursowe	1 313 577,15			9b	1	1		255 922,45		
naliczone odsetki od obligacji, kredytów	196 646,70			16	1	11		51 251,04		
składki ZUS od umów cywilno-prawnych	513,00			16	1	57a		0,00		
wyłączenie gruntu (odszkodowanie nie otrzymane)	526 181,97			15	4			0,00		
Pozostałe*)										

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

sporządzone za okres 01.01.2025 - 31.12.2025

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2025	rok poprzedni 2024
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	114 456 437,44	120 822 683,66
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
I.a.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	114 456 437,44	120 822 683,66
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.	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	96 288 683,66	90 748 582,59
2.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	-6 366 246,22	5 540 101,07
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	5 540 101,07
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej		
	- podziału zysku (ustawowo)	0,00	5 540 101,07
	- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		
	-		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	6 366 246,22	0,00
	- pokrycia straty	6 366 246,22	0,00
	-		
	-		
	-		
	-		
2.2.	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	89 922 437,44	96 288 683,66
3.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
3.1.	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	- zbycia środków trwałych		
	-		
	-		
	-		
	-		
3.2.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu		

4.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu		
4.1.	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
4.2.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu		
5.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-6 366 246,22	5 540 101,07
5.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	5 540 101,07
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	5 540 101,07
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- podziału zysku z lat ubiegłych		
	-		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	5 540 101,07
	- zasilenia kapitału zapasowego	0,00	5 540 101,07
	-		
	-		
	-		
5.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	6 366 246,22	0,00
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	6 366 246,22	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
	-		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	6 366 246,22	0,00
	- rozliczenie straty z kapitału zapasowego	6 366 246,22	0,00
	-		
	-		
	-		
5.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
6.	Wynik netto	37 435 788,82	-6 366 246,22
	a) zysk netto	37 435 788,82	0,00
	b) strata netto	0,00	6 366 246,22
	c) odpisy z zysku		
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	151 892 226,26	114 456 437,44
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	151 892 226,26	114 456 437,44

RACHUNEK PRZEPLÝWÓW 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.	Przeplýwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I.	Zysk (strata) netto	37 435 788,82	-6 366 246,22
II.	Korekty razem	-57 233 095,32	25 963 391,84
1.	Amortyzacja	3 899 626,98	3 711 291,17
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-297 406,30	-3 342 396,48
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-13 778 411,67	6 820 857,10
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-287 161,20	-56 910,57
5.	Zmiana stanu rezerw	1 374 749,00	-365 689,00
6.	Zmiana stanu zapasów	101 114 623,47	-83 167 975,52
7.	Zmiana stanu należności	3 615 518,51	4 524 104,10
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-153 942 446,91	97 844 473,55
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	1 067 812,80	-4 362,51
10.	Inne korekty		
III.	Przeplýwy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	-19 797 306,50	19 597 145,62
B.	Przeplýwy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I.	Wpływy	8 635 656,82	38 700 543,99
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	20 325,20	56 910,57
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	8 615 331,62	35 063 633,42
	a) w jednostkach powiązanych	8 615 331,62	34 368 081,15
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	695 552,27
	- zbycie aktywów finansowych		
	- 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	16 631 678,62	22 216 286,73
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	132 078,62	1 408 785,73
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	16 499 600,00	18 807 501,00
	a) w jednostkach powiązanych	16 499 600,00	18 807 501,00
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- nabycie aktywów finansowych		
	- udzielone pożyczki długoterminowe		
4.	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	2 000 000,00
III.	Przeplýwy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-7 996 021,80	16 484 257,26
C.	Przeplýwy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I.	Wpływy	1 092 355,03	66 144 020,21
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
2.	Kredyty i pożyczki	1 092 355,03	50 544 020,21
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	15 600 000,00
4.	Inne wpływy finansowe		
II.	Wydatki	17 699 415,84	98 433 664,61
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
4.	Spłaty kredytów i pożyczek	11 720 553,72	67 728 003,60
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	633 354,26	982 964,73
8.	Odsetki	5 345 507,86	8 949 696,28
9.	Inne wydatki finansowe		
III.	Przeplýwy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-16 607 060,81	-32 289 644,40
D.	Przeplýwy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	-44 400 389,11	3 791 758,48
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-44 415 689,46	3 728 584,58
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-15 300,35	-63 173,90
F.	Środki pieniężne na początek okresu	62 900 878,15	59 109 119,67
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	18 500 489,04	62 900 878,15
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	134 560,00	22 954 419,27

Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla jednostki innej

Informacja dodatkowa Dv 2025

**Kr DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA
DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2025
art. 45 ust.2 pkt 3 oraz art. 48 ustawy o rachunkowości
Developres sp. z o.o.**

L.p.	Zagadnienie	Omówienie zagadnienia
Część I – Objasnienia do bilansu		
1	1) 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, rozchodu, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia;	Załącznik nr 1
	2) Kwotę dokonywanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizacyjnych wartość aktywów trwałych, odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych;	Nie dokonano aktualizacji wartości aktywów trwałych
	3) Kwotę zakończonych prac rozwojowych oraz kwotę wartości firmy, a także okresu ich sumowania, określonego odpowiednio w art. 33 ust. 3 oraz art. 44b ust. 10;	Nie dotyczy
	4) Wartość gruntów użytkowanych wieczysto;	Nie dotyczy
	5) Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu;	Nie dotyczy

	<p>6) Liczbę oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przyznają;</p>	<p>Developres sp. z o.o. posiada:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 100% udziałów w Developres Zarządanie 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. • 65,50% udziałów w Developres Bella Dolina III sp. z o.o. • 52% udziałów w Developres Bella Dolina IV sp. z o.o. <p>Developres sp. z o.o. posiadał 60% udziałów w Developres Bella Dolina I Sp. z o.o. – sprawozdanie likwidacyjne Developres Bella Dolina I zostało sporządzone na 30.09.2025 r. Formalna likwidacja spółki oraz wykreślenie z KRS nastąpiło 18.02.2026 r.</p>															
	<p>7) Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego;</p>	<p>BO: 28.809,63 zł BZ: 28.809,63 zł</p>															
	<p>8) Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych;</p>	<p>Kapitał zakładowy wynosi 24.534.000,00 zł.</p> <table border="1" data-bbox="919 1061 1489 1285"> <thead> <tr> <th></th> <th>Liczba udziałów</th> <th>Wart.nominalna</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ryszard Walas:</td> <td>28.768</td> <td>14.384.000</td> </tr> <tr> <td>Alina Winnicka-Walas:</td> <td>7.566</td> <td>3.783.000</td> </tr> <tr> <td>Radosław Walas:</td> <td>1.367</td> <td>683.500</td> </tr> <tr> <td>Ewa Walas:</td> <td>1.367</td> <td>683.500</td> </tr> </tbody> </table> <p>Razem 19.534.000 zł co daje 100% praw do kapitału zakładowego o wartości nominalnej 24.534.000 zł.</p> <p>W 2017 r dokonano umorzenia 10.000 udziałów o wartości nominalnej 5.000.000 zł z czystego zysku, bez obniżania kapitału zakładowego.</p>		Liczba udziałów	Wart.nominalna	Ryszard Walas:	28.768	14.384.000	Alina Winnicka-Walas:	7.566	3.783.000	Radosław Walas:	1.367	683.500	Ewa Walas:	1.367	683.500
	Liczba udziałów	Wart.nominalna															
Ryszard Walas:	28.768	14.384.000															
Alina Winnicka-Walas:	7.566	3.783.000															
Radosław Walas:	1.367	683.500															
Ewa Walas:	1.367	683.500															
	<p>9) Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych i rezerwowych oraz z aktualizacji wyceny, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym;</p>	<p>Zestawienie zmian w kapitale własnym</p>															
	<p>10) Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy;</p>	<p>Zysk netto w wysokości 37.435.788,82 zł zostanie przeznaczony na powiększenie kapitału zapasowego.</p>															

	<p>11) Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym;</p>	<p>Utworzono rezerwę na odroczony podatek dochodowy w wysokości: stan na bz: 324.100,00 zł BO: 358.451,00 zmniejszenie: 34.351,00 Rezerwa na świadczenia emerytalne pracowników w wysokości: stan na bz. 49.250,00 zł Rezerwy na premie: 1.400.000,00 zł</p>
	<p>12) Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty:</p> <p>a) do 1 roku, b) powyżej 1 roku do 3 lat, c) powyżej 3 lat do 5 lat, d) powyżej 5 lat;</p>	<p>Załącznik nr 2</p>
	<p>13) Łączną kwotę zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń;</p>	<p>- 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</p> <p>-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,</p> <p>- 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</p> <p>- 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</p> <p>-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)</p> <p>- Zabezpieczeniem emisji obligacji serii J jest hipotek na nieruchomości Siemieńskiego</p> <p>- Zabezpieczeniem emisji obligacji seria K jest weksel własny in blanco</p>

	<p>14) Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych;</p>	<p>Czynne rozliczenia międzyokresowe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ubezpieczenia: 148.148,36 zł - reklama: 6.188,60 zł - pozostałe: 56.587,09 zł -VAT do rozliczenia w okr. następn. 222.569,13 zł Razem: 433.493,18 zł <p>Bierne rozliczenia międzyokresowe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dofinansowania najemców do robót wykończeniowych w łącznej kwocie: 2.482.822,04
	<p>15) W przypadku gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na części długoterminową i krótkoterminową;</p>	<p>Zobowiązania wobec pozostałych jednostek - kredyty i pożyczki: 61.695.934,89 zł, w tym długoterminowe: 49.504.202,06 zł.</p> <p>Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych: 39.492.571,32 zł, w tym długoterminowe: 15.235.075,95 zł.</p> <p>Zobowiązania wobec pozostałych jednostek - inne zobowiązania finansowe: 1.164.578,17 zł, w tym długoterminowe: 534.850,84 zł.</p> <p>Zobowiązania wobec pozostałych jednostek – inne z tyt. kaucji: 2.965.947,58 zł w tym dł. 2.803.264,79 zł</p> <p>Bierne rozliczenia międzyokresowe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dofinansowania najemców do robót wykończeniowych w łącznej kwocie: 2.482.822,04 w tym dł. 2.403.758,36 zł
	<p>16) Łączną kwotę zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń, także ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń; odrębnie należy wykazać informację dotyczące zobowiązań warunkowych w zakresie emerytur i podobnych świadczeń oraz wobec jednostek powiązanych lub stowarzyszonych;</p>	<p>Nie dotyczy</p>

<p>17) W przypadku gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej.</p> <p>a) istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku gdy dane przyjęte do ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku,</p> <p>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 lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,</p> <p>c) tabelę zmian w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny obejmującą stan kapitału (funduszu) na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego.</p>	<p>Nie dotyczy</p>
<p>17a) Informacje o dochodach z tytułu ukrytych zysków w rozumieniu art. 28m ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1406, 1492, 1565, 2122 i 2123) – w przypadku podatników opodatkowanych ryczałtem od dochodów spółek kapitałowych.</p>	<p>Nie dotyczy</p>
<p>18) Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w:</p> <p>a) Art.62a ust.1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz.U. z 2018 r. poz.2187,2243 i 2354),</p> <p>b) Art. 3b ust.1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych.</p>	<p>Na dzień bilansowy stan rachunków VAT wynosił: 63.862,66 zł</p>
<p>19) Liczbę akcji obejmowanych przez akcjonariuszy w prostej spółce akcyjnej w zamian za wkłady niepieniężne, których przedmiotem jest prawo niezbywalne lub świadczenie pracy lub usług.</p>	<p>Nie dotyczy</p>
<p>Objaśnienia do instrumentów finansowych</p>	
<p>W pozycji bilansu długoterminowe aktywa finansowe: udziały i akcje prezentowane są:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Udziały w Developres Zarządzanie i Administracja sp. z o.o. wycenione wg ceny nabycia, kwota: 106.000,00. Zakwalifikowane jako dostępne do sprzedaży. • Udziały w Klub Sportowy Developres Rzeszów S.A. wycenione wg ceny nabycia, kwota: 91.917,00 zł. Zakwalifikowane jako dostępne do sprzedaży • Udziały w Developres Bella Dolina II sp. z o.o. wycenione wg ceny nabycia, kwota: 4.429,00 zł. Zakwalifikowane jako dostępne do sprzedaży • Udziały w Developres Bella Dolina III sp. z o.o. wycenione wg ceny nabycia, kwota: 14.237,00 zł. Zakwalifikowane jako dostępne do sprzedaży • Udziały w Developres Bella Dolina IV sp. z o.o. wycenione wg ceny nabycia, kwota: 27.160.860,00 zł. Zakwalifikowane jako dostępne do sprzedaży 	

W związku z zakończeniem czynności likwidacyjnych w Developres Bella Dolina I sp. z o.o została wypłacona dywidenda likwidacyjna.

W pozycji bilansu Inwestycje krótkoterminowe: krótkoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych prezentowana jest:

- Pożyczka udzielona do Developres Bella Dolina IV sp. z. o.o. Pożyczka wyceniona w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności. Oprocentowanie: WIBOR 3M powiększony o 2 punkty procentowe. Wartość nominalna: 1.500.000,00, odsetki naliczone: 68.720,14 zł. Termin spłaty: 30.06.2026 r.

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)

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.

Część II – Objaśnienia do rachunku zysków i strat

1) Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (kraj, eksport) przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów;	Przychody w 100% kraj: Z wynajmu nieruchomości: 25,2 mln Z działalności deweloperska: 165 mln ze sprzedaży towarów: 2,6 mln																
2) W przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych: a) amortyzacji, b) zużycia materiałów i energii, c) usług obcych, d) podatków i opłat, e) wynagrodzeń, f) ubezpieczeń i innych świadczeń, g) pozostałych kosztów rodzajowych;	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">Amortyzacja:</td> <td style="text-align: right;">3.899.626,98 zł</td> </tr> <tr> <td>Zużycie materiałów i energii:</td> <td style="text-align: right;">16.477.178,25 zł</td> </tr> <tr> <td>Usługi obce:</td> <td style="text-align: right;">25.211.279,54 zł</td> </tr> <tr> <td>Podatki i opłaty:</td> <td style="text-align: right;">2.471.332,58 zł</td> </tr> <tr> <td>Wynagrodzenia:</td> <td style="text-align: right;">9.519.177,97 zł</td> </tr> <tr> <td>Ubezpieczenia i świadczenia:</td> <td style="text-align: right;">853.100,75 zł</td> </tr> <tr> <td>Pozostałe koszty:</td> <td style="text-align: right;">7.690.242,83 zł</td> </tr> <tr> <td>Razem:</td> <td style="text-align: right;">66.121.938,90 zł</td> </tr> </table>	Amortyzacja:	3.899.626,98 zł	Zużycie materiałów i energii:	16.477.178,25 zł	Usługi obce:	25.211.279,54 zł	Podatki i opłaty:	2.471.332,58 zł	Wynagrodzenia:	9.519.177,97 zł	Ubezpieczenia i świadczenia:	853.100,75 zł	Pozostałe koszty:	7.690.242,83 zł	Razem:	66.121.938,90 zł
Amortyzacja:	3.899.626,98 zł																
Zużycie materiałów i energii:	16.477.178,25 zł																
Usługi obce:	25.211.279,54 zł																
Podatki i opłaty:	2.471.332,58 zł																
Wynagrodzenia:	9.519.177,97 zł																
Ubezpieczenia i świadczenia:	853.100,75 zł																
Pozostałe koszty:	7.690.242,83 zł																
Razem:	66.121.938,90 zł																
3) Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe;	Nie dokonywano odpisów aktualizujących środki trwałe																

	4) Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów;	Nie dokonano odpisu aktualizującego wartości zapasów Saldo odpisów aktualizujących zapasy na bz: 0
	5) Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym;	Nie dotyczy
	6) Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto;	Informacje w nocie „Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym brutto”
	7) Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, 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) zwiększające wartość produktów poniesione w 2025 r. wyniosły 3.861.893,14 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. wyniosły 453.456,07 zł. Planowane nakłady na aktywa trwałe w 2026 wynoszą 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
	11) Informacje o kosztach związanych z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi, które nie zostały zakwalifikowane zgodnie z art. 33 ust.2 do wartości niematerialnych i prawnych	Nie dotyczy
	12) Wartość żywności przekazanej organizacjom pozarządowym, z przeznaczeniem na wykonywanie przez te organizacje zadań w zakresie określonym w art. 2 pkt 2 ustawy z 19.07.2019 r. o przeciwdziałaniu marnowaniu żywności, lub kwotę opłaty za marnowanie żywności, o której mowa w art. 5 tej ustawy.	Nie dotyczy

Część III – Objaśnienia dla pozycji bilansu oraz rachunku zysków i strat, wyrażonych w walutach obcych	
1) 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: 1 EUR = 4,2267
Część IV – Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych	
1) 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.	<p>Struktura środków pieniężnych:</p> <ul style="list-style-type: none"> • środki pieniężne w kasie: 15.773,83 zł • środki pieniężne na rach. bankowych: 2.602.505,85 zł <li style="padding-left: 20px;">W tym środki na rach. powierniczych /zastrzeżonych 134.560,00 zł • lokaty krótkoterminowe 15.826.000,00 zł • środki pieniężne w drodze: 681,99 zł <p>Razem środki pieniężne i inne aktywa pieniężne: w bilansie 18.444.961,67 zł, w RPP 18.500.489,04 zł, różnicę w kwocie 55.527,37 zł stanowi wycena na bz środków pieniężnych w walucie obcej.</p> <p>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.</p> <p>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</p> <p>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.</p>
Część V – Objaśnienie dotyczące zawartych przez jednostkę umów, istotnych transakcji i niektórych zagadnień osobowych	
1) Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki;	Nie dotyczy

	<p>2) Informacje o transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę 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, wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnych 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;</p>	<p>Nie dotyczy</p>
	<p>3) Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe;</p>	<p>Zatrudnienie na dzień 31.12.2025 r. wyniosło 30 osób. Przeciętne zatrudnienie w 2025 r. wyniosło 29,4 osób.</p>
	<p>4) Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy 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;</p>	<p>Wynagrodzenie zarządu z tytułu pełnienia funkcji w 2025 r. wyniosło: 4.006.474,72 zł.</p>
	<p>5) Informacje kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, 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;</p>	<p>Nie dotyczy</p>

	<p>6) Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach, b) inne usługi atestacyjne, c) usługi doradztwa podatkowego, d) pozostałe usługi. 	<p>Wynagrodzenie biegłego rewidenta w 2025 r. wyniosło:</p> <p>- 34.000 zł netto z tytułu badania sprawozdania finansowego za 2024 r.</p>
--	---	---

Część VI – Objaśnienie niektórych szczególnych zdarzeń

	<p>1) 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;</p>	<p>Nie dotyczy</p>
	<p>2) Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym, oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki;</p>	<p>Nie dotyczy</p>
	<p>3) Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym;</p>	<p>Nie dotyczy</p>
	<p>4) Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.</p>	<p>Nie dotyczy</p>

Część VII – Objaśnienie powiązań kapitałowych

<p>1) Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji, w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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; 	<p>Nie dotyczy</p>
<p>2) Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanyimi;</p>	<p>Przychody od jednostek powiązanych:</p> <ul style="list-style-type: none"> - z tytułu dostaw i usług: 1.370.015,99 zł - dywidendy otrzymane: 19.403.946,55 zł - odsetki otrzymane: 181.051,07 zł - dochód z dywidendy likwidacyjnej: 266.836,00 zł <p>Koszty od jednostek powiązanych: 861.600,00 zł</p> <p>Należności od jedn. powiązanych: 246.974,06 zł</p> <p>Zobowiązania od jednostek powiązanych: 703.314,00 zł</p>
<p>3) Wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie posiadanego zaangażowania w kapitale oraz o kwocie kapitału własnego i zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy,</p>	<p>Developres – Zarządanie i Administracja Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (100% udziałów)</p> <p>Kwota kapitału (funduszu) własnego wynosi - na dzień 31.12.2025 r. - 639.943,24 zł,</p> <p>Zysk (strata) netto: 187.273,94 zł</p> <p>Klub Sportowy Developres Rzeszów Spółka Akcyjna (90% akcji).</p> <p>Kwota kapitału (funduszu) własnego wynosi na dzień 31.12.2025 r. 131.547,01 zł,</p> <p>Zysk (strata) netto: 20.662,89 zł</p>

		<p>W związku z zakończeniem czynności likwidacyjnych w Developres Bella Dolina I sp. z o.o. została wypłacona dywidenda likwidacyjna.</p> <p>Developres Bella Dolina II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (64% udziałów) Kwota kapitału (funduszu) własnego wynosi na dzień 31.12.2025 r.: 646.897,22 zł Zysk (strata) netto: -12.638,93 zł</p> <p>Developres Bella Dolina III spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (65,5% udziałów) Kwota kapitału (funduszu) własnego wynosi na dzień 31.12.2025 r.: 205.943,82 zł Zysk (strata) netto: -14.056,18 zł</p> <p>Developres Bella Dolina IV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (52% udziałów) Kwota kapitału (funduszu) własnego wynosi na dzień 31.12.2025 r.: 50.958.476,46 zł Zysk (strata) netto: -610.958,49 zł</p>
	<p>4) Jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń, informacje o:</p> <p>a) podstawie prawnej wraz z danymi uzasadniającymi odstępianie od konsolidacji,</p> <p>b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na wyższym szczeblu grupy kapitałowej oraz miejscu jego publikacji,</p> <p>c) podstawowych wskaźnikach ekonomiczno-finansowych, charakteryzujących działalność jednostek powiązanych w danym i ubiegłym roku obrotowym, takich jak:</p> <ul style="list-style-type: none"> - przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychody finansowe, - wynik finansowy netto oraz kwota kapitału (funduszu) własnego, z podziałem na grupy, - wartość aktywów, - przeciętne roczne zatrudnienie, 	<p>Jednostka sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie jest objęta Developres Bella Dolina I sp. z o.o. w likwidacji w związku z zakończeniem czynności likwidacyjnych. Sprawozdanie likwidacyjne Developres Bella Dolina I sp. z o.o. zostało sporządzone na dzień 30.09.2025 r. Formalna likwidacja spółki oraz wykreślenie z KRS nastąpiło 18.02.2026 r</p>

	<p>5) Informacje o:</p> <p>a) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne,</p> <p>b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej konsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne;</p>	<p>Developres sp. z o.o. sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Developres sp. z o.o.</p>
	<p>6) Informację o nazwie, adresie siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki oraz formie prawnej każdej z jednostek, w których dana jednostka jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową;</p>	<p>Nie dotyczy</p>
Część VIII - Informacje o połączeniu spółek		
	<p>1) Jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą nabycia:</p> <p>a) firmę i opis przedmiotu działalności spółki przejętej,</p> <p>b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,</p> <p>c) cenę przejęcia, wartość aktywów netto według wartości godziwej spółki przejętej na dzień połączenia, wartość firmy lub ujemną wartość firmy i opis zasad jej amortyzacji;</p>	<p>Nie dotyczy</p>
	<p>2) Jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów:</p> <p>a) firmy i opis przedmiotu działalności spółek, które w wyniku połączenia zostały wykreślone z rejestru,</p> <p>b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,</p> <p>c) 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.</p>	<p>Nie dotyczy</p>
Część IX - Poważne zagrożenia dla kontynuacji działalności spółki		
	<p>1) W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane, informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności.</p>	<p>Nie są znane poważne zagrożenia kontynuowania działalności.</p>

Część X – Inne istotne informacje ułatwiające ocenę spółki

	1) Inne informacje niż wymienione powyżej, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki.	Sytuacja spółki jest dobra i stabilna, a jej pozycja na rynku podkarpackim jest ugruntowana. Nie przewiduje się ograniczeń funkcjonowania, inwestycje deweloperskiej realizowane są w sposób niezakłócony.
--	--	--

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	19 300,00	0,00	53 090,00	0,00	0,00	72 390,00	0,00	39 817,46
1. Koszty zak. prac rozwojowych								
2. Wartość firmy								
3. Inne	19 300,00		53 090,00			72 390,00	0,00	39 817,46
4. Zaliczki								
II. Rzeczowe aktywa trwałe	131 979 644,68	0,00	477 456,07	0,00	6 185,44	132 450 915,31	105 451 111,84	102 037 680,95
1. Środki trwałe	131 963 112,16	0,00	453 456,07	0,00	1 652,92	132 414 915,31	105 434 579,32	102 001 680,95
a) grunty	4 210 648,38					4 210 648,38	4 210 648,38	4 210 648,38
b) budynki, lokale	119 788 119,92					119 788 119,92	98 612 915,67	95 616 536,43
c) urządzenia techniczne i maszyny	585 468,17		44 412,20		0,00	629 880,37	63 258,70	69 610,21
d) środki transportu	7 108 387,49		402 043,87		1 652,92	7 508 778,44	2 547 756,57	2 104 885,93
e) inne	270 488,20		7 000,00			277 488,20	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				4 532,52	0,00	4 532,52	0,00
III. Należności długoterminowe	20 000,00	0,00	0,00	20 000,00	0,00	0,00	20 000,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych								
2. Od pozostałych jednostek	20 000,00			20 000,00		0,00	20 000,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	16 080 867,30	0,00	11 299 600,00	0,00	3 024,30	27 377 443,00	16 080 867,30	27 377 443,00
1. Nieruchomości								
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00		0,00			0,00		
3. Długoterminowe aktywa finansowe	16 080 867,30	0,00	11 299 600,00	0,00	3 024,30	27 377 443,00	16 080 867,30	27 377 443,00
a) w jednostkach powiązanych	16 080 867,30	0,00	11 299 600,00	0,00	3 024,30	27 377 443,00	16 080 867,30	27 377 443,00
- udziały i akcje	16 080 867,30		11 299 600,00		3 024,30	27 377 443,00	16 080 867,30	27 377 443,00
- 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	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	0,00	0,00	0,00
- inne								
4. Inne inwestycje długoterminowe								
RAZEM	148 099 811,98	0,00	11 830 146,07	20 000,00	9 209,74	159 900 748,31	121 551 979,14	129 454 941,41

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	19 300,00	0,00	13 272,54	0,00	0,00	32 572,54
1. Koszty zak. prac rozwojowych						
2. Wartość firmy						
3. Inne	19 300,00		13 272,54			32 572,54
4. Zaliczki						
II. Rzeczowe aktywa trwałe	26 528 532,84	0,00	3 886 354,44	0,00	1 652,92	30 413 234,36
1. Środki trwałe	26 528 532,84	0,00	3 886 354,44	0,00	1 652,92	30 413 234,36
a) grunty	0,00					0,00
b) budynki, lokale	21 175 204,25		2 996 379,24			24 171 583,49
c) urządzenia techniczne i maszyny	522 209,47		38 060,69		0,00	560 270,16
d) środki transportu	4 560 630,92		844 914,51		1 652,92	5 403 892,51
e) inne	270 488,20		7 000,00			277 488,20
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	26 547 832,84	0,00	3 899 626,98	0,00	1 652,92	30 445 806,90

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	61 695 934,89	12 191 732,83	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		
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	1 164 578,17	629 727,33	475 044,39	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	
-					
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

Dodatkowe informacje i objaśnienia: załącznik nr 3: Umowy Leasingowe

Nazwa Leasingodawcy	Numer umowy	Data Umowy	Opłata wstępna	okres trwania	Wykup	Odsetki naliczane według formuły (IRR)	umowy o wartości początkowej	bo 2025	spłaty kapitału	spłaty odsetek	Wycena pozycji na dzień bilansowy według skorygowanej ceny nabycia
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/2024/2/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
								1 399 464,98	633 354,26	102 088,55	1 164 578,17

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W 2025 R.

Developres sp. z o.o.

Ocena efektów działalności.

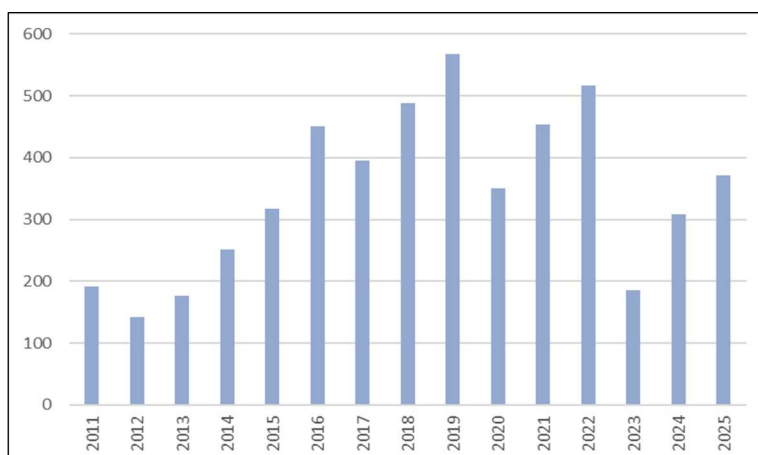
Okres od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r. był dwudziestym rokiem obrotowym Spółki. W tym okresie przychody netto ze sprzedaży ukształtowały się na poziomie 192.852.197,61 zł (42.683.013,49 zł w roku poprzednim), a Spółka wypracowała zysk netto w kwocie 37.435.788,82 zł (strata netto w wysokości 6.366.246,22 zł w 2024 r.). Suma bilansowa na dzień 31 grudnia 2025 r. wyniosła 275.897.839,52 zł.

Specyfika działalności deweloperskiej i ułożenie się harmonogramów oddawania poszczególnych inwestycji sprawiły, iż w 2024 r. zdecydowana większość przychodów została wykazana w spółce celowej Developres Bella Dolina III. Jednostkowo Developres Sp. z o.o. uzyskała w 2024 r. przychody w segmencie deweloperskim jedynie z inwestycji „szeregówki Nowowiejska”. Spółka otrzymała decyzję zezwalającą na użytkowanie dla inwestycji Nova Graniczna II już w 2025 r. (zakończenie robót budowlanych miało miejsce w październiku 2024 r.), a całość przychodów i zysków z tego projektu została rozpoznana w 2025 r. Stąd też odnotowane w 2025 r. jednostkowe przychody netto ze sprzedaży były kilkukrotnie wyższe niż w 2024 r., a Spółka wypracowała wysoki zysk netto.

Działalność Spółki.

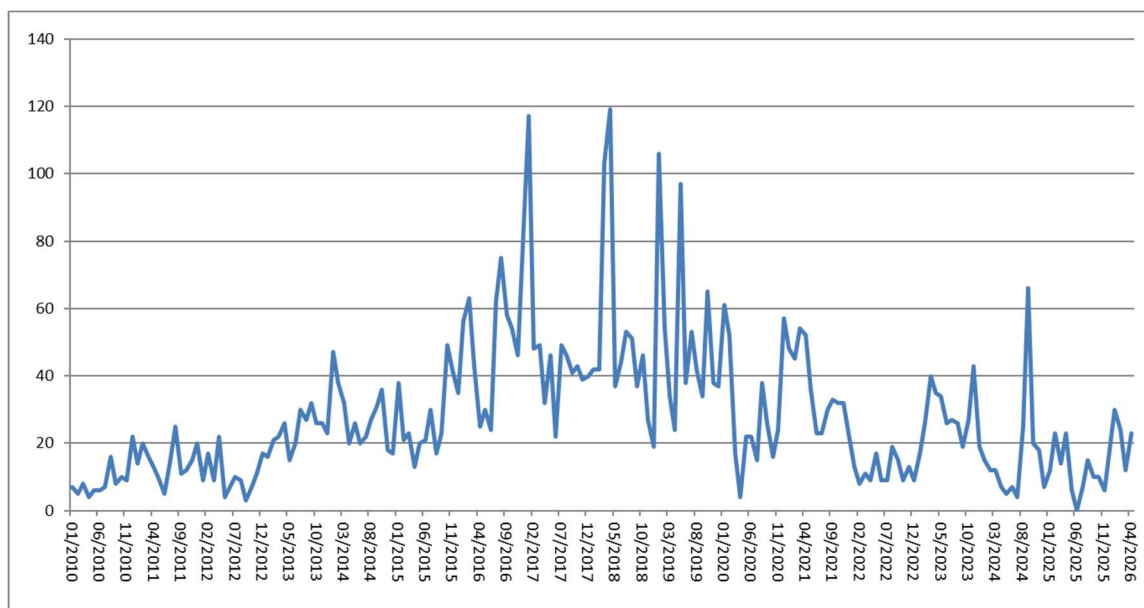
W okresie 1 stycznia – 31 grudnia 2025 roku w ramach Developres Sp. z o.o. oraz spółek celowych odnotowano łączną przedsprzedaż (umowy rezerwacyjne / deweloperskie / przedwstępne) w liczbie 136 lokali mieszkalnych (197 w 2024 r.) oraz łączną sprzedaż (akty notarialne przeniesienia własności) w liczbie 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 oddanych zostanie do użytkowania 480 lokali mieszkalnych, w dużej części sprzedanych, więc prawdopodobne jest utrzymanie rosnącego trendu w liczbie zawartych umów przenoszących własność.

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



Rok 2020 zdominowany został przez sytuację epidemiologiczną oraz obostrzenia wprowadzone przez władze. W marcu oraz kwietniu 2020 r. Spółka doświadczyła gwałtownego spadku liczby zawieranych umów przedwstępnych. Poziom przed sprzedaży 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 Spółce, 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 przed sprzedaż spadła, głównie ze względu na mocno ograniczoną ofertę dostępnych mieszkań na prowadzonych przez Spółkę

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. Spółka rozpoczęła oferowanie lokali w etapie IVb osiedla Bella Dolina, a pod koniec 2025 r. rozpoczęto sprzedaż mieszkań w ramach inwestycji Zielone Staromieście I.

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 Spółki, 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).

Jak pokazuje poniższa tabela, w dotychczasowej historii Spółka wybudowała już prawie 5.200 lokali o łącznej powierzchni użytkowej ponad 268.000 m².

Zrealizowane inwestycje mieszkaniowe – zestawienie zbiorcze.

Lp.	Inwestycja	Liczba mieszkań	Rozpoczęcie projektu	Zakończenie projektu	PUM
1	Osiedle Zawiszy I	179	III 2009	VII 2011	10.613,9 m ²
2	Osiedle Zawiszy II	145	VII 2010	V 2012	8.063,1 m ²
3	Osiedle Zawiszy III	173	VII 2011	VI 2013	10.146,1 m ²
4	Osiedle Zawiszy IV	90	IX 2012	XII 2013	4.405,1 m ²
5	Osiedle Zawiszy V	204	XII 2012	XI 2014	10.858,8 m ²
6	Osiedle Zawiszy VIa	128	XI 2013	XII 2014	6.581,7 m ²
7	Osiedle SkyRes I	184	IX 2013	VI 2015	9.940,1 m ²
8	Osiedle Zawiszy VIb	70	XII 2014	XII 2015	4.463,6 m ²
9	Osiedle Zawiszy VII	176	VI 2014	XII 2015	10.774,4 m ²
10	Osiedle Zawiszy VIII	137	VII 2015	IX 2016	6.071,9 m ²
11	Osiedle nad Wisłokiem I	220	IX 2015	XII 2016	11.720,0 m ²
12	Osiedle Zawiszy IX	168	IV 2016	VI 2017	8.032,0 m ²

13	Osiedle Zawiszy X	140	X 2016	XI 2017	7.178,0 m ²
14	Osiedle SkyRes II	314	IX 2016	VI 2018	15.570,0 m ²
15	Osiedle Uroczce Nowe Miasto	240	II 2017	IX 2018	11.955,0 m ²
16	Osiedle SkyRes III	233	I 2018	VI 2019	10.252,0 m ²
17	Osiedle Bella Dolina I	154	I 2018	VI 2019	8.054,0 m ²
18	Osiedle Zawiszy XI	222	IX 2018	XI 2019	10.996,0 m ²
19	Osiedle SkyRes IV	212	XI 2018	VIII 2020	10.085,8 m ²
20	Tarasy nad Zalewem	312	VI 2019	I 2021	14.072,0 m ²
21	Paderewskiego Park	234	V 2019	VII 2021	13.260,7 m ²
22	Os. Bella Dolina II	192	I 2021	VI 2022	11.206,1 m ²
23	Osiedle NOVA Graniczna I	375	VII 2020	VII 2022	17.235,8 m ²
24	Szpitalna 3 (kamienica)	9	X 2021	XII 2022	478,5 m ²
25	Os. Bella Dolina III	288	V 2022	XI 2023	15.607,8 m ²
26	Szeregówki Nowowiejska	36	II 2023	XI 2024	4.078,4 m ²
27	Osiedle NOVA Graniczna II	356	III 2023	X 2024	15.995,7 m ²
28	Szeregówki Leśna Wola I	8	VII 2023	I 2025	1.032 m ²
	Łącznie	5.199			268.728,5 m²

Oprócz realizacji robót budowlanych Spółka przygotowywała pod względem formalno-prawnym kolejne inwestycje deweloperskie, których fizyczne rozpoczęcie planowane jest w latach 2026-2027.

W 2025 r. Spółka kontynuowała szeroko zakrojoną kampanię reklamową. Tradycyjnie, duży nacisk położony został na reklamę w prasie lokalnej oraz na billboardach reklamowych na terenie miasta Rzeszowa i całego Podkarpacia, a także na szeroko pojętą reklamę w Internecie, szczególnie w mediach społecznościowych. Ważnym elementem reklamy i budowania wizerunku Spółki był sponsoring żeńskiej drużyny piłki siatkowej na poziomie ekstraklasy.

W związku z realizacją inwestycji Zielone Staromieście Spółka zorganizowała specjalną promocję w postaci loterii – osoba wylosowana otrzyma zwrot kwoty wydatkowanej na zakup mieszkania. Jest to pionierska akcja marketingowa Spółki mająca na celu wzmocnienie sprzedaży mieszkań, a także promocję samego osiedla Zielone Staromieście.

Sytuacja finansowa i majątkowa.

Pod koniec 2024 r. Spółka 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 Spółkę. Wszystkie serie obligacji notowane są w alternatywnym systemie obrotu na rynku

Catalyst.

Aktualny stan obligacji wyemitowanych przez Spółkę.

Seria	Wartość emisji (zł)	Data emisji	Data wykupu
H	4.430.000	25.09.2023	25.07.2026
I	8.500.000	17.11.2023	25.07.2026
J	11.470.000	22.12.2023	22.12.2026
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 finansowane są na bieżąco celowymi kredytami bankowymi, a obsługa przyznanych kredytów przebiega bez zakłóceń.

Należy podkreślić, iż w lutym 2026 r. Spółka 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 płaconych przez Spółkę w kolejnych latach.

Przedsiębiorstwo znajduje się w stabilnej sytuacji finansowej. Płynność finansowa podmiotu jest niezagrożona. W okresie kolejnym oczekuje się równie stabilnej sytuacji finansowej.

Kluczowe wskaźniki rentowności i wypłacalności

Wskaźnik	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
rentowność majątku	2,78	3,56	3,09	0,65	1,64	-1,52	13,57
rentowność kapitału własnego	10,88	13,43	9,56	1,54	4,59	-5,56	24,65
rentowność netto sprzedaży	8,37	12,50	6,43	1,43	5,89	-14,92	19,41
wskaźnik płynności bieżącej	1,70	1,44	1,73	1,96	2,12	1,47	2,82
pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym	84,69	100,46	103,19	98,55	109,47	92,82	116,81
stopa zadłużenia	74,41	73,51	67,70	58,08	64,31	72,62	44,95

Czynniki ryzyka.

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 Spółki.

1.2. Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną Polski.

Działalność Spółki 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 Spółki.

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 Spółki 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 Spółki. Dotyczy to w szczególności przepisów regulujących rynek deweloperski.

1.4. Ryzyko stóp procentowych.

Spółka 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 Spółki.

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 Spółki 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 Spółki, 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 Spółki.

2. Czynniki ryzyka związane z działalnością Spółki.

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

Spółka 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 Spółki, 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.

Spółka posiada wieloletnie doświadczenie w realizowaniu projektów deweloperskich i z sukcesem zakończyła dotychczas wiele takich projektów. Od początku prowadzenia działalności Spółka 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 Spółki, 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 Spółki.

2.2. Ryzyko związane z koncentracją działalności deweloperskiej Spółki na rynku rzeszowskim.

Obecnie wszystkie projekty deweloperskie Spółki 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 Spółki. 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 Spółkę.

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

Spółka ogranicza powyższe ryzyko dzięki wieloletniej obecności, zdobytemu na rynku rzeszowskim doświadczeniu oraz wypracowaniu pozycji i renomy na tym rynku, która pozwala na zakup nowych gruntów po atrakcyjnych cenach umożliwiających realizowanie zadowalających marż. Ponadto Spółka 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 Spółkę 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.

Spółka 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 Spółki 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 Spółka 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 Spółki.

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 Spółkę 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 Spółki.

Spółka 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 Spółka 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 Spółką a nabywcami mieszkań zostały uznane za niedozwolone, Spółka 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

Spółkę.

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.

Spółka 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 Spółkę mogą wystąpić również opóźnienia w ukończeniu projektów deweloperskich oraz niespodziewany wzrost kosztów. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki oraz rentowności prowadzonych projektów deweloperskich.

2.10. Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich.

Spółka narażona jest na ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich w zakresie cen usług świadczonych przez podwykonawców oraz cen materiałów budowlanych. Model biznesowy Spółki zakłada pełnienie we wszystkich realizowanych projektach funkcji inwestora oraz powierzenie funkcji generalnego wykonawcy spółce Rywal Sp. z o.o. Sp. K, spółce kontrolowanej przez większościowego udziałowca Developres Sp. z o.o. – 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 Spółka może nie być w stanie przewidzieć zmiany cen materiałów oraz usług świadczonych przez podwykonawców ustalając cenę mieszkania w ofercie przedsprzedażowej.

Spółka 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 Spółka jest w stanie negocjować ceny z dostawcami, co umożliwia osiągnięcie zadowalających marż.

2.11. Ryzyko dostępności finansowania.

Pomimo, że w ocenie Spółki przy uwzględnieniu bieżących kredytów oraz środków uzyskanych z emisji obligacji Spółka 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 dla Spółki, lub że Spółka 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 Spółki.

Spółka ogranicza powyższe ryzyko dzięki utrzymywaniu poziomu zadłużenia na bezpiecznym poziomie, co pozwala na elastyczne pozyskiwanie finansowania na zadawalających 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 kontynuacja budowy I etapu osiedla Zielone Staromieście oraz II etapu osiedla domów jednorodzinnych Leśna Wola w Głogowie Młp., a także rozpoczęcie nowych inwestycji deweloperskich. Konkretnie terminy rozpoczęcia poszczególnych budów uzależnione będą od terminów uzyskania prawomocnych decyzji zezwalających na budowę.

Oprócz planowanych realizacji robót budowlanych Spółka 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.