



**RAPORT ROCZNY
ZA OKRES 01.01.2024 – 31.12.2024**

Rzeszów, 30 maja 2025 r.

1. PISMO ZARZĄDU SPÓŁKI

Szanowni Obligatariusze,

działając w imieniu Developres Sp. z o.o. przedstawiamy niniejszym raport roczny Spółki za okres od 1.01.2024 r. do 31.12.2024 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 2024, 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 I Sp. z o.o. w likwidacji – spółka celowa założona w dniu 25 stycznia 2017 r. przez Developres Sp. z o.o. (obecnie 60% udziałów w kapitale i w prawach głosu) oraz Mayland Real Estate Sp. z o.o. w celu realizacji I etapu osiedla Bella Dolina w Rzeszowie. Spółka ta nie jest objęta konsolidacją w ramach Grupy Kapitałowej. Developres Bella Dolina I Sp. z o.o. została postawiona w stan likwidacji, a jej dane finansowe są nieistotne dla wyników całej Grupy Kapitałowej.
5. 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.
6. 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.
7. 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.

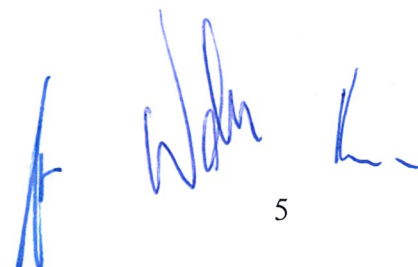


4. WYBRANE DANE FINANSOWE – JEDNOSTKOWE

Rachunek zysków i strat	Za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. (PLN)	Za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. (EUR)	Za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. (PLN)	Za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. (EUR)
Przychody netto ze sprzedaży	42 683,01	9 989,00	93 999,01	21 618,91
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	13 662,85	3 197,48	19 989,08	4 597,30
Zysk (strata) brutto	-6 630,83	-1 551,80	6 521,65	1 499,92
Zysk (strata) netto	-6 366,25	-1 489,88	5 540,10	1 274,17
Bilans	Na dzień 31.12.2024 r. (PLN)	Na dzień 31.12.2024 r. (EUR)	Na dzień 31.12.2023 r. (PLN)	Na dzień 31.12.2023 r. (EUR)
Aktywa trwałe	123 314,41	28 858,98	110 368,15	25 383,66
Aktywa obrotowe	294 700,10	68 967,96	228 189,27	52 481,43
Kapitał własny	114 456,44	26 785,97	120 822,68	27 788,10
Zobowiązania długoterminowe	100 268,89	23 465,69	106 908,14	24 587,89
Zobowiązania krótkoterminowe	200 328,69	46 882,45	107 421,36	24 705,92
Cash flow	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)	Za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. (PLN)	Za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. (EUR)
Przepływy z działalności operacyjnej	19 597,15	4 586,27	2 570,82	591,26
Przepływy z działalności inwestycyjnej	16 484,26	3 857,77	1 223,48	281,39
Przepływy z działalności finansowej	-32 289,64	-7 556,67	35 015,85	8 053,32
Przepływy pieniężne netto razem	3 791,76	887,38	38 810,15	8 925,98

* 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 2023 r. średni kurs wynosił 4,3480,
- na dzień 31 grudnia 2024 r. średni kurs wynosił 4,2730.



5. WYBRANE DANE FINANSOWE – SKONSOLIDOWANE

Rachunek zysków i strat	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)	Za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. (PLN)	Za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. (EUR)
Przychody netto ze sprzedaży	177 059,08	41 436,71	107 749,38	24 781,37
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	53 738,41	12 576,27	23 074,99	5 307,04
Zysk (strata) brutto	29 343,89	6 867,28	-3 076,81	-707,64
Zysk (strata) netto	12 431,92	2 909,41	-4 395,06	-1 010,82
Bilans	Na dzień 31.12.2024 r. (PLN)	Na dzień 31.12.2024 r. (EUR)	Na dzień 31.12.2023 r. (PLN)	Na dzień 31.12.2023 r. (EUR)
Aktywa trwałe	108 542,30	25 401,90	111 208,78	25 577,00
Aktywa obrotowe	347 531,44	81 331,95	337 521,38	77 626,81
Kapitał własny	134 357,72	31 443,42	122 085,60	28 078,56
Zobowiązania długoterminowe	100 974,30	23 630,77	106 965,09	24 600,99
Zobowiązania krótkoterminowe	201 671,31	47 196,66	215 909,73	49 657,25
Cash flow	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)	Za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. (PLN)	Za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. (EUR)
Przepływy z działalności operacyjnej	31 597,51	7 394,69	42 282,85	9 724,67
Przepływy z działalności inwestycyjnej	-7 948,14	-1 860,08	-15 060,82	-3 463,85
Przepływy z działalności finansowej	-39 962,46	-9 352,32	30 086,94	6 919,72
Przepływy pieniężne netto razem	-16 313,09	-3 817,71	57 308,97	13 180,54

* 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 2023 r. średni kurs wynosił 4,3480,
- na dzień 31 grudnia 2024 r. średni kurs wynosił 4,2730.



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 31.12.2024 r. (w mln zł)	Różnica
Kredyty bankowe	72,4	72,6	0,2
Pożyczki	0,0	0,0	0,0
Obligacje	40,0	40,0	0,0
Leasingi	1,1	1,4	0,3
Łącznie	113,5	114,0	0,5

Źródło: dane Spółki.

Zobowiązania finansowe Emitenta (wyniki skonsolidowane):

Nazwa	Dane prognozowane (w mln zł)	Dane na 31.12.2024 r. (w mln zł)	Różnica
Kredyty bankowe	73,9	72,6	-1,3
Pożyczki	0,0	0,0	0,0
Obligacje	40,0	40,0	0,0
Leasingi	1,9	2,2	0,3
Łącznie	115,8	114,8	-1,0

Źródło: dane Spółki.

Różnice wynikające z danych prognozowanych a rzeczywistych wynikają ze skali prowadzonej działalności oraz dostosowania źródeł finansowania do prowadzonych projektów deweloperskich. Spółka nie identyfikuje znacznych odchyleń od prognozy.

7. ZAŁĄCZNIKI

- A. Jednostkowe sprawozdanie finansowe za 2024 r.
- B. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki w 2024 r.
- C. Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania jednostkowego sprawozdania finansowego za 2024 r.
- D. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2024 r.
- E. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej w 2024 r.
- F. Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2024 r.