



**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
<b>Łącznie</b>	<b>119,2</b>	<b>102,9</b>	<b>-16,3</b>

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
<b>Łącznie</b>	<b>126,5</b>	<b>151,5</b>	<b>25,0</b>

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.

