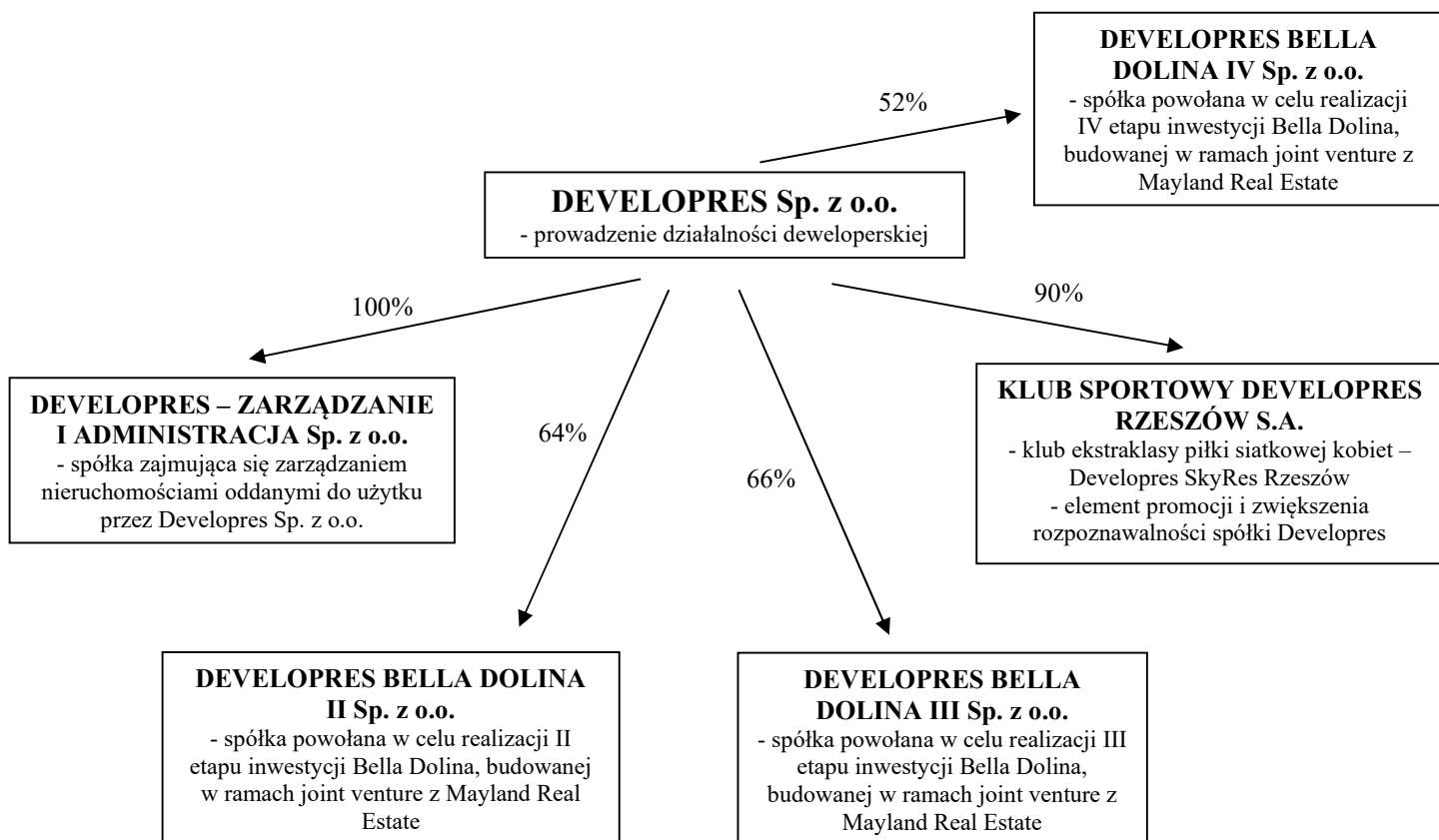


SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ DEVELOPRES SP. Z O.O. W 2025 R.

Struktura Grupy Kapitałowej na dzień 31.12.2025 r.



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

Ocena efektów działalności.

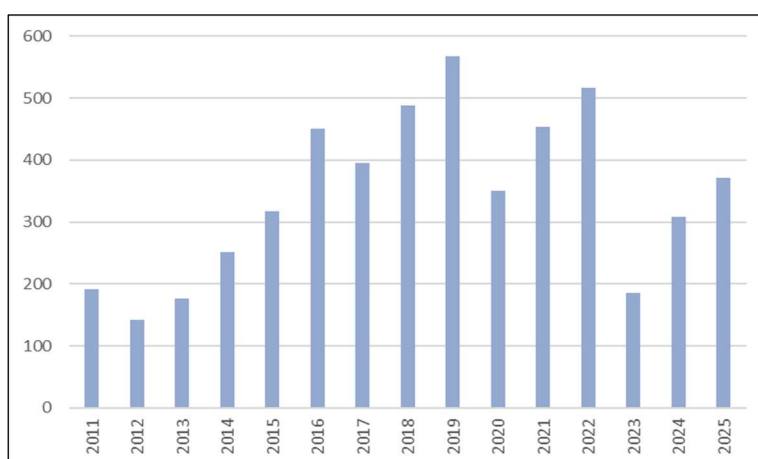
Okres od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r. był ósmym rokiem obrotowym, dla którego sporządzone zostało skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej. W tym okresie przychody netto ze sprzedaży ukształtowały się na poziomie 199.886.921,42 zł (w porównaniu do kwoty 177.059.083,03 zł uzyskanej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

441.668.144,26 zł.

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

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

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



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

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

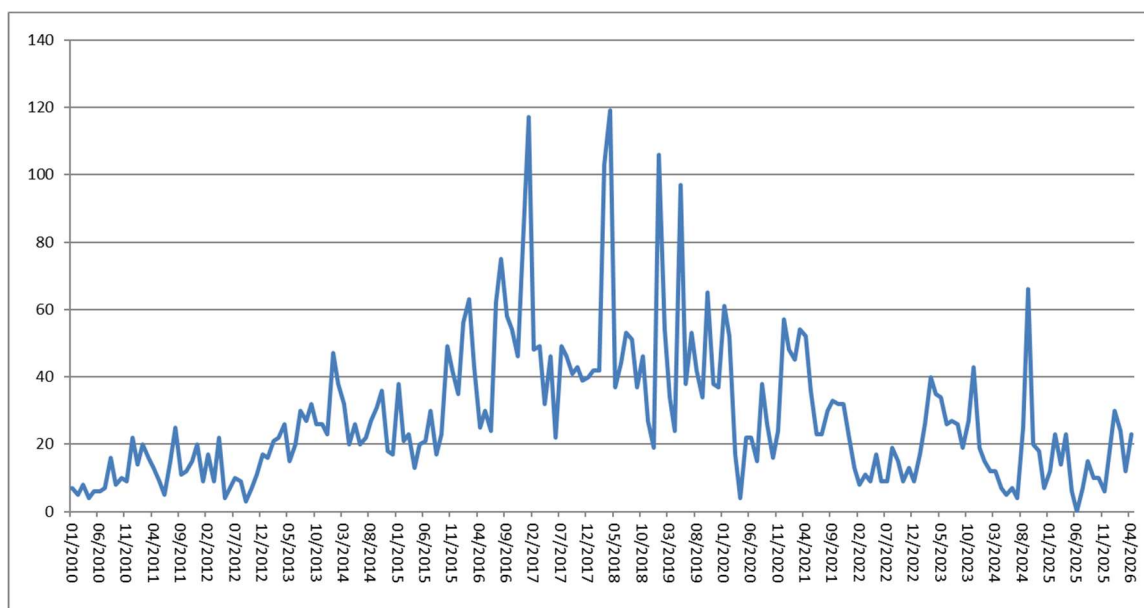
Rok 2021 to powolny, ale systematyczny spadek sprzedaży, tym razem spowodowany

rosnącą inflacją i podwyżkami stóp procentowych w Polsce, a tym samym spadkiem zdolności kredytowej klientów. Rozpoczęcie działań wojennych na Ukrainie na początku 2022 r. wprowadziło dodatkową niepewność wśród klientów. Wszystkie te czynniki sprawiły, że sprzedaż mieszkań przez cały 2022 r. utrzymywała się na bardzo niskim poziomie, nie tylko w Grupie Kapitałowej, ale również w całym kraju.

Rok 2023 przyniósł odbicie negatywnego trendu i wzrost miesięcznych poziomów sprzedaży. Uchwalone przepisy o preferencyjnych kredytach na zakup pierwszego mieszkania wprowadziły na rynek dodatkowy bodziec popytowy i wzmocniły wzrosty sprzedaży.

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

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



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

Developres Bella Dolina II Sp. z o.o. utworzona została przez wspólników Mayland

Real Estate Sp. z o.o. oraz Developres Sp. z o.o. Celem jej działalności była realizacja projektu deweloperskiego polegającego na budowie dwóch budynków mieszkalnych P3 i P4 o łącznej liczbie 192 lokali mieszkalnych w ramach II etapu osiedla Bella Dolina w Rzeszowie przy ul. Lubelskiej. W dniu 4 lutego 2020 r. wspólnicy podpisali „Umowę o realizację wspólnego przedsięwzięcia”, w której zawarto szczegółowe zasady współpracy pomiędzy udziałowcami przy realizacji budynków P3 i P4.

W 2020 r. Developres Bella Dolina II Sp. z o.o. nadzorowała prace projektowe oraz prowadziła przygotowania formalno-prawne do rozpoczęcia inwestycji. W dniu 1 grudnia 2020 r. wydane zostało pozwolenie na budowę budynków P3 i P4, a pierwsze prace budowlane rozpoczęto w styczniu 2021 r. W czerwcu 2022 r. zakończono realizację robót budowlanych, a w dniu 26 lipca 2022 r. wydane zostało pozwolenie na użytkowanie dla budynków P3 i P4.

Następnie nowo wybudowane lokale przekazane zostały nabywcom, a we wrześniu 2022 r. rozpoczęto podpisywanie umów przenoszących własność. Do dnia grudnia 2023 r. sprzedano (przeniesienie własności) wszystkie 192 lokale mieszkalne.

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

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

Celem działalności tej spółki była realizacja projektu deweloperskiego polegającego na budowie trzech budynków mieszkalnych P5, P6 i P7 o łącznej liczbie 288 lokali mieszkalnych w ramach III etapu osiedla Bella Dolina w Rzeszowie przy ul. Lubelskiej

W 2021 r. Developres Bella Dolina III Sp. z o.o. zawarła umowę o prace projektowe oraz prowadziła przygotowania formalno-prawne do rozpoczęcia inwestycji. W sierpniu 2021 r. rozpoczęto zawieranie umów rezerwacyjnych z klientami, a w dniu 26 października 2021 r. wspólnicy podpisali „Umowę o realizację wspólnego przedsięwzięcia”, w której zawarto szczegółowe zasady współpracy pomiędzy udziałowcami przy realizacji budynków P5, P6 i P7.

W dniu 29 kwietnia 2022 r. Developres Bella Dolina III Sp. z o.o. uzyskała pozwolenie na budowę, a w maju 2022 r. rozpoczęto realizację prac budowlanych. W październiku 2023 r. zakończono realizację robót, a w dniu 22 grudnia 2023 r. wydane zostało pozwolenie na użytkowanie dla budynków P5, P6 i P7, które stało się prawomocne w dniu

4.01.2024 r.

Nowo wybudowane lokale przekazane zostały nabywcom, a pod koniec stycznia 2024 r. rozpoczęto podpisywanie umów przenoszących własność. Do końca października 2024 r. Developres Bella Dolina III Sp. z o.o. zawarła umowy przenoszące własność dla wszystkich 288 lokali mieszkalnych.

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

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

Developres Bella Dolina IV Sp. z o.o. utworzona została przez wspólników Mayland Real Estate Sp. z o.o. oraz Developres Sp. z o.o. Celem działalności tej spółki jest realizacja projektu deweloperskiego polegającego na budowie pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych od P8 do P12 o łącznej liczbie 480 lokali mieszkalnych w ramach IV etapu osiedla Bella Dolina w Rzeszowie przy ul. Lubelskiej.

W 2022 r. Developres Bella Dolina IV Sp. z o.o. zawarła umowę o prace projektowe oraz prowadziła przygotowania formalno-prawne do rozpoczęcia inwestycji. Decyzja zezwalająca na budowę wszystkich pięciu zaprojektowanych budynków wydana została w czerwcu 2024 r., a uprawomocniła się w lipcu 2024 r.

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

W dniu 25 października 2023 r. wspólnicy Developres Bella Dolina IV Sp. z o.o. podpisali „Umowę o realizację wspólnego przedsięwzięcia”, w której zawarto szczegółowe zasady współpracy pomiędzy udziałowcami przy realizacji pierwszej fazy inwestycji, czyli budynków P8, P9 i P10. W dniu 14 listopada 2024 r. zawarto Aneks nr 1 do przedmiotowej Umowy rozszerzający współpracę o drugą fazę inwestycji, czyli o budynki P11 i P12.

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

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

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

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

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

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

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

Po stronie przychodów główne środki pieniężne pochodziły z wpłat od sponsorów oraz Gminy Miasta Rzeszów i Urzędu Marszałkowskiego z tytułu sprzedaży usług promocyjno-reklamowych, a także ze sprzedaży biletów i karnetów. Funkcję głównego sponsora w dalszym ciągu pełniła spółka Developres, a Klub kontynuował współpracę z większością dotychczasowych sponsorów (m.in. Texom, RYWAL, Eltechma, MPGK, Res.pl, Uponsor, Specjał, Pro-Familia, Kruszge, Uzdrowisko Rymanów, CityFit).

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

Elektromontaż Rzeszów S.A.

Dodatkowym źródłem przychodów była sprzedaż praw reklamowych na rzecz sponsorów tytułarnych ligi (m.in. TAURON Polska Energia S.A.) oraz telewizji Polsat (rozliczane poprzez Polską Ligę Siatkówki S.A. na koniec każdego sezonu rozgrywkowego), a także nagroda za występy w europejskich rozgrywkach Ligi Mistrzyń CEV (rozliczana poprzez Polski Związek Piłki Siatkowej).

Po stronie kosztów główną pozycję stanowiły wynagrodzenia zawodniczek wraz z pochodnymi, a także najem hali sportowej i koszty wyjazdów meczowych.

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

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

Działalność Grupy Kapitałowej.

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

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

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

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

Oprócz realizacji robót budowlanych Spółka przygotowywała pod względem

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

Sytuacja finansowa i majątkowa.

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

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

Seria	Wartość emisji (zł)	Data emisji	Data wykupu
H	4.430.000	25.09.2023	25.07.2026
I	8.500.000	17.11.2023	25.07.2026
J	11.470.000	22.12.2023	22.12.2026
K	15.600.000	23.12.2024	23.12.2027
razem	40.000.000		

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

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

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

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

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

Zaprezentowane powyżej wartości wskaźników, pozwalają stwierdzić, że Grupa Kapitałowa znajduje się w stabilnej sytuacji finansowej i majątkowej. Płynność finansowa jest niezagrożona. W okresie kolejnym oczekuje się równie korzystnej sytuacji finansowej i majątkowej.

Czynniki ryzyka

Ze względu na dominującą pozycję Developres Sp. z o.o. w strukturze Grupy Kapitałowej, zidentyfikowane czynniki ryzyka dla Grupy Kapitałowej są tożsame z czynnikami ryzyka określonymi dla jednostki dominującej.

1. Czynniki zewnętrzne.

1.1. Ryzyko epidemiologiczne

Epidemia koronawirusa negatywnie wpłynęła na gospodarkę. Wcześniej ryzyko epidemiologiczne nie było identyfikowane jako istotne z punktu widzenia makroekonomii i funkcjonowania przedsiębiorstw. Wprowadzone ograniczenia sanitarne zablokowały czasowo działalność wielu sektorów gospodarki i spowodowały dużą niepewność pośród klientów, którzy m.in. w początkowej fazie obostrzeń wstrzymali się z decyzjami związanymi w większymi wydatkami. Obecnie sytuacja epidemiologiczna jest stabilna i nie ma w Polsce żadnych ograniczeń w funkcjonowaniu gospodarki.

Przewidujemy, iż ryzyko powrotu obostrzeń w naszym kraju jest niskie, a w przypadku zmaterializowania się tego ryzyka, nie wpłynie ono negatywnie na realizację projektów deweloperskich i nie spowoduje poważnych zagrożeń kontynuowania działalności Grupy Kapitałowej.

1.2. Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną Polski.

Działalność Grupy Kapitałowej jest uzależniona od sytuacji makroekonomicznej Polski. Bezpośredni i pośredni wpływ na wyniki finansowe uzyskane przez Spółkę mają m.in.: dynamika wzrostu PKB, inflacja, polityka monetarna i fiskalna państwa, popyt konsumpcyjny, poziom bezrobocia, charakterystyka demograficzna populacji, nastroje konsumenckie społeczeństwa, poziom dochodów rozporządzalnych gospodarstw domowych w Polsce, dostępność kredytów. Istnieje ryzyko niekorzystnych zmian sytuacji makroekonomicznej Polski, m.in. na skutek zmian jednego lub kilku z powyższych czynników, które mogą negatywnie wpłynąć na działalność, pozycję rynkową, sprzedaż, wyniki finansowe i perspektywy rozwoju Grupy Kapitałowej.

1.3. Ryzyko związane z otoczeniem prawnym.

Dla polskiego systemu prawnego w ostatnich latach, a także obecnie,

charakterystyczne są częste zmiany przepisów oraz niejednolite orzecznictwo sądowe. Należy też zwrócić uwagę na proces dostosowywania polskiego prawa do wymogów Unii Europejskiej oraz oddziaływanie orzecznictwa europejskiego na rozstrzygnięcia w indywidualnych sprawach. Nie sposób przewidzieć, jaki wpływ na działalność Grupy Kapitałowej będą miały wprowadzane i mające nastąpić w przyszłości zmiany prawa. Niewątpliwie wskazane czynniki stanowią potencjalny element ryzyka i mogą mieć poważny wpływ na otoczenie prawne działalności gospodarczej, w tym działalności Grupy Kapitałowej. Dotyczy to w szczególności przepisów regulujących rynek deweloperski.

1.4. Ryzyko stóp procentowych.

Grupa Kapitałowa posiada i będzie posiadała zobowiązania finansowe uzależnione od bieżących stóp procentowych. Z powodu wysokiego poziomu inflacji doświadczyliśmy w Polsce istotnego wzrostu stóp procentowych. Z jednej strony spowodowało to spadek zdolności kredytowej klientów, a tym samym spadek popytu, a z drugiej strony zwiększyło koszty finansowania w Spółce. Długoterminowe utrzymywanie się wysokiego poziomu stóp procentowych, ewentualnie dalszy jego wzrost, będzie miało negatywny wpływ na działalność Grupy Kapitałowej.

1.5. Ryzyko polityczne.

W lutym 2021 r. urzędujący Prezydent Miasta zrezygnował z pełnionej funkcji. Oznaczało to konieczność przeprowadzenia uzupełniających wyborów prezydenckich. Zmiana władz Miasta, a następnie reorganizacja i zmiany na kluczowych stanowiskach w urzędach miejskich (m.in. powołanie nowej funkcji architekta miejskiego) spowodowały opóźnienia w wielu obszarach funkcjonowania Miasta, m.in. w zakresie wydawania decyzji związanych z procesem inwestycyjnym. Czynniki te negatywnie wpłynęły na działalność Grupy Kapitałowej i terminowe rozpoczęcie planowanych inwestycji deweloperskich.

Urzędujący Prezydent Miasta został wybrany na kolejną kadencję w ostatnich wyborach samorządowych, co może mieć pozytywny wpływ na działalność Grupy Kapitałowej, np. poprzez brak zmiany na kluczowych stanowiskach w urzędach miejskich. Prezydent Miasta utracił jednakże większość w Radzie Miasta, co z kolei może utrudniać płynność zarządzania i negatywnie wpływać na działalność Grupy Kapitałowej.

2. Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy Kapitałowej.

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

Grupa Kapitałowa działa na mocno konkurencyjnym rynku, jakim jest rynek deweloperski w Polsce. Konkurencja może wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy działalności Grupy Kapitałowej, w tym w szczególności może prowadzić do nadpodaży

nieruchomości mieszkaniowych, jeżeli zostanie zrealizowanych zbyt wiele projektów nieruchomościowych lub może doprowadzić do wzrostu cen gruntów, co wpłynie na rentowność realizowanych projektów deweloperskich.

Grupa Kapitałowa posiada wieloletnie doświadczenie w realizowaniu projektów deweloperskich i z sukcesem zakończyła dotychczas wiele takich projektów. Od początku prowadzenia działalności Grupa Kapitałowa koncentruje swoją działalność deweloperską na rynku rzeszowskim, co przekłada się na bardzo dobrą znajomość tego rynku, której efektem jest dostosowanie aktualnej oferty mieszkaniowej do oczekiwań rynku. Ewentualne pogorszenie koniunktury na rynku rzeszowskim lub nasilenie się działań konkurencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy, jednakże bardzo dobra znajomość rynku oraz działań konkurencji na tym rynku wydaje się obecnie w ocenie Zarządu ograniczać wskazane ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich Grupy Kapitałowej.

2.2. Ryzyko związane z koncentracją działalności deweloperskiej Grupy Kapitałowej na rynku rzeszowskim.

Obecnie wszystkie projekty deweloperskie Grupy Kapitałowej realizowane są w Rzeszowie. Przychody i zyski generowane przez Spółkę są obecnie uzależnione od sytuacji panującej na tym rynku. Ewentualne pogorszenie koniunktury może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, perspektywy Grupy. Powyższe ryzyko jest ograniczane dzięki wieloletniej obecności na rynku, jego bardzo dobrej znajomości oraz możliwości szybkiego, elastycznego dostosowania cen i oferty do oczekiwań rynku.

2.3. Ryzyko związane ze sprzedażą mieszkań przez Grupę Kapitałową.

Wartość nieruchomości mieszkalnej oraz związana z nią możliwa do uzyskania cena sprzedaży nieruchomości zależy przede wszystkim od: lokalizacji, projektu architektonicznego oraz standardu wykonania. W przypadku błędnej oceny atrakcyjności lokalizacji nieruchomości lub projektu Grupa Kapitałowa może nie być w stanie sprzedawać nieruchomości po założonych wcześniej cenach lub w ogóle. Konieczność obniżenia ceny sprzedaży w celu pozyskania nabywców oznacza spadek realizowanej marży, niższe przepływy pieniężne oraz negatywny wpływ na sytuację finansową oraz perspektywy działalności. Grupa Kapitałowa ogranicza powyższe ryzyko dzięki świetnej znajomości rynku rzeszowskiego, co pozwala na dostosowanie projektów deweloperskich do potrzeb klientów, natomiast nowe projekty przygotowywane są w taki sposób, aby oferowane ceny mieszkań były konkurencyjne na rynku.

2.4. Ryzyko związane z nabywaniem nowych działek po konkurencyjnej cenie.

Dalszy rozwój działalności Grupy Kapitałowej zależy w dużym stopniu od zdolności

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

Grupa Kapitałowa ogranicza powyższe ryzyko dzięki wieloletniej obecności, zdobytemu na rynku rzeszowskim doświadczeniu oraz wypracowaniu pozycji i renomy na tym rynku, która pozwala na zakup nowych gruntów po atrakcyjnych cenach umożliwiającym realizowanie zadowalających marż. Ponadto Grupa Kapitałowa dąży do nabywania gruntów pod inwestycje mające wystarczające uregulowania planistyczne i / lub posiadające ostateczne decyzję o pozwoleniu na budowę.

2.5. Ryzyko związane z warunkami gruntowymi.

Przed nabyciem gruntu przez Grupę przeprowadzana jest analiza techniczna pozyskiwanego gruntu. Z uwagi na fizyczne ograniczenia przeprowadzanej analizy uniemożliwiającej zbadanie wszystkich technicznych aspektów nabywanego gruntu, istnieje ryzyko że w trakcie realizacji projektu deweloperskiego wystąpią nieprzewidziane czynniki, które mogą spowodować opóźnienie lub zwiększyć koszt przygotowania gruntu pod budowę jak np.: poziom wód gruntowych, niestabilność warunków gruntowych oraz znaleziska archeologiczne. Czynniki takie mogą mieć istotny wpływ na koszty realizacji danego projektu deweloperskiego lub wręcz uniemożliwić jego realizację w planowanym kształcie.

Grupa Kapitałowa ogranicza wystąpienie powyższego ryzyka dzięki dobrej znajomości gruntów oferowanych w ramach rynku rzeszowskiego oraz przeprowadzaniu dokładnej analizy technicznej przed nabyciem gruntu.

2.6. Ryzyko odpowiedzialności z tytułu ochrony środowiska.

Zgodnie z literą prawa podmioty użytkujące grunty, na których znajdują się niebezpieczne substancje lub zanieczyszczenia, mogą być zobowiązane do ich usunięcia, ponoszenia kosztów rekultywacji lub zapłaty kar administracyjnych. W przypadku Grupy Kapitałowej ocena ryzyka powstania roszczeń odszkodowawczych, obowiązku ponoszenia kosztów rekultywacji i zapłaty kar administracyjnych z tytułu zanieczyszczenia środowiska stanowi ważny element analizy prawnej i technicznej przeprowadzanej w ramach procesu pozyskiwania gruntów pod przyszłe projekty deweloperskie. Niemniej jednak nie można obecnie wykluczyć możliwości, że w przyszłości Grupa Kapitałowa będzie zobowiązana do

zapłaty odszkodowań, kar administracyjnych czy ponoszenia kosztów rekultywacji terenu wynikających z zanieczyszczenia środowiska na posiadanych gruntach. Powyższe może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową oraz działalność Grupy Kapitałowej.

2.7. Ryzyko związane ze specyfiką działalności deweloperskiej.

Działalność deweloperska cechuje się koniecznością prowadzenia działalności w oparciu o długoterminowe projekty (trwające od kilkunastu do kilkudziesięciu miesięcy), natomiast zaksięgowanie faktycznej sprzedaży nieruchomości mieszkalnych odbywa się dopiero w ostatnim etapie projektu deweloperskiego, tj. w momencie podpisania aktu notarialnego sprzedaży mieszkania. Z uwagi na czas trwania projektu, a także poziom jego skomplikowania, inwestor musi liczyć się z możliwością wystąpienia opóźnień w realizacji projektów - np. na skutek wydłużenia się terminów administracyjno-prawnych uzyskiwania odpowiednich decyzji i zezwoleń, niekorzystnych warunków atmosferycznych, niewypłacalności podwykonawców, wzrostu cen lub niedoboru materiałów. Projekty realizowane przez Grupę wymagają znacznych nakładów kapitałowych w fazie przygotowania, a następnie w fazie budowy.

Wszelkie powstałe opóźnienia mogą stanowić utrudnienie dla organizacji procesów technologicznych oraz mogą stanowić dodatkowe koszty lub utratę przychodów. Czynniki te mogą mieć również istotny negatywny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy działalności Grupy Kapitałowej.

Grupa Kapitałowa ogranicza powyższe ryzyko dzięki korzystaniu z usług Rywal Sp. z o.o. Sp. k., spółki kontrolowanej przez głównego udziałowca Developres Sp. z o.o. Pana Ryszarda Walasa, jako generalnego wykonawcy w prowadzonych projektach, co przekłada się na większą kontrolę prowadzonych projektów oraz możliwość szybkiego reagowania w sytuacjach kryzysowych. Ponadto Grupa Kapitałowa ogranicza powyższe ryzyko, zwłaszcza przy dużych projektach deweloperskich, poprzez ich etapowanie w ramach poszczególnych zadań inwestycyjnych, gdzie zaksięgowania faktycznej sprzedaży nieruchomości mieszkalnej możliwe jest w ramach poszczególnego etapu niezależnie od zakończenia całego procesu inwestycyjnego.

2.8. Ryzyko związane z obecnością w umowach niedozwolonych postanowień umownych oraz norm wynikających z „ustawy deweloperskiej”.

Polski Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów prowadzi listę niedozwolonych postanowień umownych, które nie mogą być włączane do umów sprzedaży zawieranych pomiędzy deweloperami a nabywcami lokali mieszkalnych. W przypadku, gdyby niektóre postanowienia umowne między spółkami Grupy a nabywcami mieszkań zostały uznane za niedozwolone, Grupa Kapitałowa może być narażona na ryzyko konieczności usunięcia

takich klauzul ze swoich umów sprzedaży, a w razie niedokonania takich zmian może być narażona na kary w wysokości nie przekraczającej 10% przychodów za rok poprzedni. 29 kwietnia 2012 roku weszła w życie Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (zwana ustawą deweloperską), która wprowadziła m.in. obowiązek stosowania przez dewelopera rachunku powierniczego, na który następują wpłaty nabywców związane z konkretnym projektem deweloperskim, a wypłaty dla dewelopera mogą być realizowane wyłącznie w celu realizacji danego projektu deweloperskiego, zgodnie z jego harmonogramem, po stwierdzeniu przez bank prowadzący rachunek powierniczy zakończenie danego etapu projektu deweloperskiego. Oznacza to, że w określonych sytuacjach deweloper w trakcie budowy nie może korzystać ze środków uzyskanych od nabywców lokali mieszkalnych. W takiej sytuacji deweloper zmuszony jest do korzystania ze środków własnych lub innych źródeł finansowania, co może mieć istotny negatywny wpływ na realizację projektu deweloperskiego.

Ponadto ustawa deweloperska nałożyła na dewelopera obowiązek przygotowania prospektu informacyjnego dla potencjalnych nabywców celem umożliwienia zapoznania się z istotnymi informacjami dotyczącymi wybranej nieruchomości oraz inwestycji planowanych w najbliższej okolicy. Ważnym podkreślenia jest, że jeżeli informacje zamieszczone w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu jej podpisania nabywcy przysługuje uprawnienie do odstąpienia od umowy deweloperskiej oraz rodzi zapłatę kary umownej przez Grupę.

Ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, która zastąpiła w/w ustawę z 2012 r., dodatkowo zaostrzyła zasady zawierania umów deweloperskich i funkcjonowania rachunków powierniczych, a także wprowadziła Deweloperski Fundusz Gwarancyjny.

Grupa Kapitałowa ogranicza powyższe ryzyko poprzez stały monitoring orzecznictwa UOKiK oraz natychmiastowe dostosowywanie swoich zapisów kontraktowych do aktualnych tendencji orzeczniczych.

2.9. Ryzyko związane z infrastrukturą.

Projekty deweloperskie mogą być realizowane wyłącznie przy zapewnieniu odpowiedniej infrastruktury technicznej wymaganej prawem (drogi wewnętrzne, przyłącza mediów, urządzenia utylizacyjne). Konieczność budowy odpowiedniej infrastruktury narzuconej przez odpowiednie władze w ramach danego projektu deweloperskiego może mieć istotny wpływ na koszt prac budowlanych. Z uwagi na opóźnienia związane z zapewnieniem odpowiedniej infrastruktury w projektach realizowanych przez Grupę mogą

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

2.10. Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich.

Grupa Kapitałowa narażona jest na ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich w zakresie cen usług świadczonych przez podwykonawców oraz cen materiałów budowlanych. Model biznesowy Grupy Kapitałowej zakłada pełnienie we wszystkich realizowanych projektach funkcji inwestora oraz powierzenie funkcji generalnego wykonawcy firmie Rywal Sp. z o.o. Sp. K, spółce kontrolowanej przez większościowego udziałowca Emitenta – Pana Ryszarda Walasa. Skokowy wzrost cen materiałów budowlanych może pojawić się w przypadku znaczącego wzrostu popytu na materiały budowlane lub usługi podwykonawców znacznie przewyższającego ich możliwą podaż. Długotrwały proces inwestycyjny związany z prowadzonymi projektami powoduje, iż Grupa Kapitałowa może nie być w stanie przewidzieć zmiany cen materiałów oraz usług świadczonych przez podwykonawców ustalając cenę mieszkania w ofercie przedsprzedażowej.

Grupa Kapitałowa ogranicza ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich poprzez długotrwałą współpracę z podwykonawcami oraz dobrze zdywersyfikowaną bazę dostawców wraz z monitorowaniem cen materiałów budowlanych na rynku. Ze względu na swoją pozycję rynkową Grupa Kapitałowa jest w stanie negocjować ceny z dostawcami, co umożliwi osiągnięcie zadowalających marż.

2.11. Ryzyko dostępności finansowania.

Pomimo, że w ocenie Grupy Kapitałowej przy uwzględnieniu bieżących kredytów oraz środków uzyskanych z emisji obligacji Grupa posiada wystarczające środki na sfinansowanie obecnie prowadzonej działalności, w przyszłości może się okazać konieczne pozyskanie dodatkowych środków finansowych. Istnieje jednakże ryzyko, że pozyskanie finansowania będzie możliwe na warunkach nieakceptowalnych, lub że Grupa Kapitałowa nie będzie mogła pozyskać dodatkowego finansowania. Rozwój działalności może ulec ograniczeniu, jeżeli pozyskiwanie środków finansowych będzie nieskuteczne lub jeśli środki finansowe będą pozyskiwane na niekorzystnych warunkach, co może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową, przepływy pieniężne oraz perspektywy Grupy Kapitałowej.

Grupa ogranicza powyższe ryzyko dzięki utrzymywaniu poziomu zadłużenia na bezpiecznym poziomie, co pozwala na elastyczne pozyskiwanie finansowania na zadowalających warunkach.

Przewidywany rozwój.

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

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

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