

PÓŁROCZNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ W I PÓŁROCZU 2025 R.

Ocena efektów działalności.

W okresie od 1 stycznia 2025 r. do 30 czerwca 2025 r. jednostkowe przychody netto ze sprzedaży ukształtowały się na poziomie 78.725.392,97 zł (18.728.873,76 zł w I półroczu 2024 r.), a Spółka wypracowała zysk netto w wysokości 28.339.087,35 zł (strata netto 2.946.202,56 zł w I półroczu 2024 r.). Suma bilansowa na dzień 30 czerwca 2025 r. wyniosła 354.096.053,38 zł.

W analogicznym okresie skonsolidowane przychody netto ze sprzedaży ukształtowały się na poziomie 82.302.942,85 zł (140.720.495,21 zł w I półroczu 2024 r.), a Grupa wypracowała zysk netto w kwocie 8.261.914,86 zł (15.466.060,55 zł w I półroczu 2024 r.). Suma bilansowa na dzień 30 czerwca 2025 r. wyniosła 434.092.821,71 zł.

W okresie od 1 stycznia 2025 r. do 30 czerwca 2025 r. Grupa Kapitałowa odnotowała łączną przedsprzedaż (umowy rezerwacyjne / deweloperskie / przedwstępne) w ilości 73 lokali mieszkalnych (48 w I półroczu 2024 r.) oraz łączną sprzedaż (akty notarialne przeniesienia własności) w ilości 136 lokali mieszkalnych (279 w I półroczu 2024 r.).

Pod koniec 2023 r. spółka celowa Developres Bella Dolina III zakończyła realizację III etapu osiedla Bella Dolina w Rzeszowie. Zawieranie umów końcowych z klientami rozpoczęto już w 2024 r. Stąd też, w I półroczu 2024 r. aż 272 umowy sprzedaży z 279 zawartych dotyczyły inwestycji Bella Dolina III. Znalazło to swoje odzwierciedlenie w wynikach finansowych, gdzie wysoka sprzedaż w spółce celowej Developres Bella Dolina III przełożyła się na skonsolidowany zysk netto przekraczający 15 mln zł, przy niskich przychodach i stracie jednostkowej netto spółki matki.

W I półroczu 2025 r. miała miejsce sytuacja odwrotna. W styczniu 2025 r. Spółka otrzymała decyzję zezwalającą na użytkowanie dla inwestycji Nova Graniczna II (356 lokali), a w maju 2025 r. rozpoczęto zawieranie umów przenoszących własność w ramach spółki matki. Natomiast deweloperskie spółki celowe nie dokonały w analizowanym okresie żadnej sprzedaży lokali. Stąd też odnotowane w I półroczu 2025 r. jednostkowe przychody netto ze sprzedaży były kilkukrotnie wyższe niż w I półroczu 2024 r., kiedy to spółka matka uzyskiwała jedynie niewielkie przychody w segmencie deweloperskim z I etapu inwestycji „szeregówki Nowowiejska”.

Sprzedaż pozostałych lokali w ramach inwestycji Nova Graniczna II planowana jest w

Nadu
L.

II półroczu 2025 r.

Dodatkowo, na wysoki jednostkowy zysk netto wpływ miały wykazane dywidendy od spółek zależnych Developres Bella Dolina III Sp. z o.o. oraz Developres – Zarządzanie i Administracja Sp. z o.o. w łącznej wysokości ponad 19,4 mln zł.

Działalność Spółki.

W styczniu 2025 r. Spółka otrzymała decyzję zezwalającą na użytkowanie dla inwestycji Nova Graniczna II (zakończenie robót budowlanych miało miejsce w październiku 2024 r.). Również w styczniu 2025 r. zakończono realizację pierwszych ośmiu budynków w ramach planowanego osiedla domów jednorodzinnych Leśna Wola w Głogowie Młp. (docelowo 47 budynków). W I półroczu 2025 r. kontynuowane były także rozpoczęte w okresach wcześniejszych inwestycje, tj. etap IVa osiedla Bella Dolina, a także remont i przebudowa kamienicy przy al. Piłsudskiego 5.

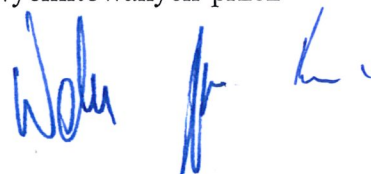
Pod koniec 2024 r. rozpoczęto realizację robót budowlanych fazy IVb (budynki P11 i P12) w ramach spółki celowej Developres Bella Dolina IV. W celu realizacji fazy IVb w lutym 2025 r. zawarte zostały stosowne umowy kredytowe z Alior Bank S.A. (kredyt główny + kredyt na podatek VAT), a w marcu 2025 r. podwyższono kapitał zakładowy spółki celowej Developres Bella Dolina IV z poziomu 30.500.000 zł (faza IVa) do wymaganej przez bank finansujący kwoty 52.230.000 zł. Zakończenie budowy fazy IVb planowane jest pod koniec marca 2026 r.

Oprócz realizacji robót budowlanych w I półroczu 2025 r. Spółka przygotowywała pod względem formalno-prawnym kolejne inwestycje deweloperskie, m.in. osiedle Brzeźnik etap I, Zenitowa, Plac Garncarski. W szczególności, w lipcu 2025 r. Spółka uzyskała decyzję zezwalającą na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych w ramach I etapu osiedla Brzeźnik. Planowane rozpoczęcie robót budowlanych w ramach tej inwestycji to listopad 2025 r. Konkretnie terminy rozpoczęcia pozostałych inwestycji uzależnione są od terminów uzyskiwania prawomocnych decyzji zezwalających na budowę.

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). Na dzień 30.06.2025 r. łączne saldo wyemitowanych przez Spółkę obligacji wynosiło 40 mln zł. Spółka terminowo realizuje świadczenia pieniężne z obligacji, a także bez zakłóceń obsługuje posiadane kredyty bankowe.

Poniższa tabela prezentuje szczegółowe zestawienie obligacji wyemitowanych przez



Spółkę.

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		

* Seria H oraz I zostały zasymilowane pod jednym kodem ISIN

Developres Sp. z o.o. znajduje się w stabilnej sytuacji finansowej. Płynność finansowa Spółki jest niezagrażona, a wszystkie zobowiązania finansowe regulowane są bez zakłóceń. Zarząd Spółki nie widzi istotnych zagrożeń dla terminowego wywiązywania się przez Spółkę ze zobowiązań wynikających z wyemitowanych obligacji. Szczegółowy opis możliwych ryzyk zawarty jest sprawozdaniu finansowym Spółki za 2024 r. i pozostaje aktualny na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania.

Rzeszów, 30 września 2025 r.

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

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

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