



**RAPORT PÓŁROCZNY
ZA OKRES 01.01.2026 – 30.06.2026**

Rzeszów, 30 września 2026 r.

1. PISMO ZARZĄDU SPÓŁKI

Szanowni Obligatariusze,

działając w imieniu Developres Sp. z o.o. przedstawiamy niniejszym raport półroczny Spółki za okres od 1.01.2026 r. do 30.06.2026 r. zawierający jednostkowe oraz skonsolidowane sprawozdania finansowe.

Wybrane dane finansowe oraz oświadczenia Zarządu Spółki znajdują się w dalszej części niniejszego raportu.

Najważniejsze dokonania Spółki oraz Grupy Kapitałowej pierwszym półroczu 2026 roku, a także plany działalności na najbliższy okres przedstawione są w załączonym do niniejszego raportu sprawozdaniu z działalności.

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

Developres Sp. z o.o.
Członek Zarządu
mgr inż. Ryszard Walas
.....
Ryszard 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 wedle jego najlepszej wiedzy, półroczne 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 sprawozdanie z działalności Spółki i Grupy kapitałowej zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Developres Sp. z o.o. i Grupy Kapitałowej, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

W analizowanym okresie nie nastąpiły żadne zmiany polityki rachunkowości w stosunku do zasad opisanych szczegółowo w sprawozdaniu finansowym Spółki za rok obrotowy 2025.

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.

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.

Developres Sp. z o.o. nie posiada innych podmiotów zależnych.



4

4. WYBRANE DANE FINANSOWE (W TYS.) – JEDNOSTKOWE

Rachunek zysków i strat	Za okres od 01.01.2025 r. do 30.06.2025 r. (PLN)	Za okres od 01.01.2025 r. do 30.06.2025 r. (EUR)	Za okres od 01.01.2026 r. do 30.06.2026 r. (PLN)	Za okres od 01.01.2026 r. do 30.06.2026 r. (EUR)
Przychody netto ze sprzedaży	78 725,39	18 558,99	16 968,08	3 949,46
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	22 085,53	5 206,52	7 447,44	1 733,45
Zysk (strata) brutto	29 839,09	7 034,37	-4 795,45	-1 116,18
Zysk (strata) netto	28 339,09	6 680,75	-4 795,45	-1 116,18
Bilans	Na dzień 30.06.2025 r. (PLN)	Na dzień 30.06.2025 r. (EUR)	Na dzień 30.06.2026 r. (PLN)	Na dzień 30.06.2026 r. (EUR)
Aktywa trwałe	133 153,07	31 389,96	128 732,21	29 963,51
Aktywa obrotowe	220 942,98	52 085,85	165 544,67	38 531,92
Kapitał własny	142 795,52	33 663,10	147 096,77	34 238,01
Zobowiązania długoterminowe	95 460,69	22 504,23	77 300,32	17 992,30
Zobowiązania krótkoterminowe	112 918,89	26 619,88	65 663,15	15 283,65
Cash flow	Za okres od 01.01.2025 r. do 30.06.2025 r. (PLN)	Za okres od 01.01.2025 r. do 30.06.2025 r. (EUR)	Za okres od 01.01.2026 r. do 30.06.2026 r. (PLN)	Za okres od 01.01.2026 r. do 30.06.2026 r. (EUR)
Przepływy z działalności operacyjnej	-13 308,57	-3 137,41	-16 782,72	-3 906,32
Przepływy z działalności inwestycyjnej	-9 677,31	-2 281,36	1 288,25	299,85
Przepływy z działalności finansowej	-12 815,60	-3 021,19	16 853,39	3 922,77
Przepływy pieniężne netto razem	-35 801,48	-8 439,96	1 358,92	316,30

* 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 30 czerwca 2025 r. średni kurs wynosił 4,2419,
- na dzień 30 czerwca 2026 r. średni kurs wynosił 4,2963.

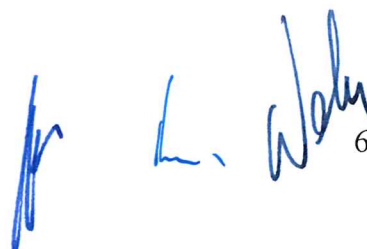


5. WYBRANE DANE FINANSOWE (W TYS.) – SKONSOLIDOWANE

Rachunek zysków i strat	Za okres od 01.01.2025 r. do 30.06.2025 r. (PLN)	Za okres od 01.01.2025 r. do 30.06.2025 r. (EUR)	Za okres od 01.01.2026 r. do 30.06.2026 r. (PLN)	Za okres od 01.01.2026 r. do 30.06.2026 r. (EUR)
Przychody netto ze sprzedaży	82 302,94	19 402,38	21 683,45	5 047,01
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	22 626,41	5 334,03	7 698,36	1 791,86
Zysk (strata) brutto	9 519,26	2 244,10	-5 747,92	-1 337,88
Zysk (strata) netto	8 261,91	1 947,69	-5 436,82	-1 265,47
Bilans	Na dzień 30.06.2025 r. (PLN)	Na dzień 30.06.2025 r. (EUR)	Na dzień 30.06.2026 r. (PLN)	Na dzień 30.06.2026 r. (EUR)
Aktywa trwałe	106 208,44	25 037,94	102 273,37	23 804,99
Aktywa obrotowe	327 884,38	77 296,58	386 214,05	89 894,57
Kapitał własny	142 679,63	33 635,78	146 883,61	34 188,40
Zobowiązania długoterminowe	95 563,01	22 528,35	77 675,16	18 079,55
Zobowiązania krótkoterminowe	168 085,45	39 625,04	235 196,82	54 744,04
Cash flow	Za okres od 01.01.2025 r. do 30.06.2025 r. (PLN)	Za okres od 01.01.2025 r. do 30.06.2025 r. (EUR)	Za okres od 01.01.2026 r. do 30.06.2026 r. (PLN)	Za okres od 01.01.2026 r. do 30.06.2026 r. (EUR)
Przepływy z działalności operacyjnej	-25 316,62	-5 968,23	12 596,29	2 931,89
Przepływy z działalności inwestycyjnej	-1 470,56	-346,67	-363,63	-84,64
Przepływy z działalności finansowej	-12 696,62	-2 993,14	-7 037,91	-1 638,13
Przepływy pieniężne netto razem	-39 483,80	-9 308,05	5 194,75	1 209,12

* 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 30 czerwca 2025 r. średni kurs wynosił 4,2419,
- na dzień 30 czerwca 2026 r. średni kurs wynosił 4,2963.



6. ZAŁĄCZNIKI

- A. Jednostkowe sprawozdanie finansowe za I półrocze 2026 r.
- B. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I półrocze 2026 r.
- C. Półroczne sprawozdanie z działalności w I półroczu 2026 r.

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

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

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