

PÓŁROCZNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ W I PÓŁROCZU 2026 R.

Ocena efektów działalności.

W okresie od 1 stycznia 2026 r. do 30 czerwca 2026 r. jednostkowe przychody netto ze sprzedaży ukształtowały się na poziomie 16.968.077,71 zł (78.725.392,97 zł w I półroczu 2025 r.), a Spółka wygenerowała stratę netto w wysokości 4.795.453,79 zł (zysk netto 28.339.087,35 zł w I półroczu 2025 r.). Suma bilansowa na dzień 30 czerwca 2026 r. wyniosła 294.276.875,04 zł.

W analogicznym okresie skonsolidowane przychody netto ze sprzedaży ukształtowały się na poziomie 21.683.452,84 zł (82.302.942,85 zł w I półroczu 2025 r.), a Grupa wygenerowała stratę netto w kwocie 5.436.819,23 zł (zysk netto 8.261.914,86 zł w I półroczu 2025 r.). Suma bilansowa na dzień 30 czerwca 2026 r. wyniosła 488.487.427,18 zł.

W okresie od 1 stycznia 2026 r. do 30 czerwca 2026 r. Grupa Kapitałowa odnotowała łączną przedsprzedaż (umowy rezerwacyjne / deweloperskie / przedwstępne) w ilości 110 lokali mieszkalnych (73 w I półroczu 2025 r.) oraz łączną sprzedaż (akty notarialne przeniesienia własności) w ilości 1 lokalu mieszkalnego (136 w I półroczu 2025 r.).

Specyfika działalności deweloperskiej i ułożenie się harmonogramów oddawania poszczególnych inwestycji sprawiły, iż w I półroczu 2026 r. Spółka zawarła tylko jedną umowę przeniesienia własności, co znalazło swoje odzwierciedlenie w znacząco niższych przychodach ze sprzedaży w porównaniu do I półrocza 2025 r. Niskie przychody ze sprzedaży nie pozwoliły również na wypracowanie zysku, zarówno na poziomie jednostkowym, jak i skonsolidowanym.

W I półroczu 2026 r. zostało oddanych do użytkowania 480 lokali mieszkalnych w ramach IV etapu osiedla Bella Dolina, z czego ok. 70% znalazło już swoich nabywców. We wrześniu br. rozpoczęto proces zawierania umów przenoszących własność, co zaowocuje w II półroczu 2026 r. istotnym wzrostem przychodów ze sprzedaży oraz pozytywnym wynikiem finansowym na poziomie skonsolidowanym.

Działalność Spółki.

Przez cały 2025 r. Spółka kontynuowała 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). Obydwie inwestycje zakończyły się w I półroczu 2026 r. Budowa



budynków P8-P10 (etap IVa) zakończona została w lutym 2026 r., natomiast w maju 2026 r. zakończono etap IVb, a także przebudowę kamienicy przy al. Piłsudskiego 5.

W IV kwartale 2025 r. rozpoczęto budowę I etapu osiedla Zielone Staromieście w Rzeszowie (2 budynki, 178 mieszkań). Należy podkreślić, że jest to pierwsza inwestycja w historii Spółki, 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 w I półroczu 2026 r. Spółka przygotowywała pod względem formalno-prawnym kolejne inwestycje deweloperskie, m.in. Plac Garncarski, osiedle Zielone Staromieście etap II, budynek Piłsudskiego 8-10 ("koszary"). W szczególności, w czerwcu 2026 r. Spółka uzyskała prawomocną decyzję zezwalającą na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi przy ul. Szpitalnej i Wierzyńka w Rzeszowie (Plac Garncarski). Realizacja robót budowlanych w ramach tej inwestycji rozpoczęła się we wrześniu br., a zakończenie prac planowane jest w IV kwartale 2028 r.

Konkretne terminy rozpoczęcia pozostałych inwestycji uzależnione są od terminów uzyskiwania prawomocnych decyzji zezwalających na budowę.

Sytuacja finansowa i majątkowa.

W lutym 2026 r. Spółka zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. aneksy do długoterminowych umów kredytowych w EUR finansujących działalność biurową obniżające dotychczasowe marże kredytowe z 3,40% i 3,00% do 2,50%, co znacząco obniży kwoty odsetek płaconych przez Spółkę w kolejnych latach.

W lipcu 2026 r. Spółka wyemitowała 4-letnie Obligacje serii L skierowane do klientów indywidualnych o wartości 10,0 mln zł. Celem emisji jest finansowanie prowadzonych projektów deweloperskich (w tym zakupu gruntów). Jednocześnie Spółka wykupiła w terminie zapadalności obligacje serii H oraz I o łącznej wartości 12.930.000 zł. Na chwilę obecną łączne saldo wyemitowanych przez Spółkę obligacji wynosi 37 mln zł.

Poniższa tabela prezentuje szczegółowe zestawienie obligacji wyemitowanych przez Spółkę.



Aktualny stan obligacji wyemitowanych przez Spółkę.

Seria	Wartość emisji (zł)	Data emisji	Data wykupu
J	11.470.000	22.12.2023	22.12.2026
K	15.600.000	23.12.2024	23.12.2027
L	10.000.000	27.07.2026	27.07.2030
razem	37.070.000		

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 w sprawozdaniu finansowym Spółki za 2025 r. i pozostaje aktualny na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania.

Rzeszów, 30 września 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