



## **GRUPA KAPITAŁOWA DEVELIA S.A.**

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2020 ROKU  
WRAZ Z RAPORTEM NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z PRZEGLĄDU**

## SPIS TREŚCI

<b>Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej</b> .....	<b>4</b>
<b>Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów</b> .....	<b>5</b>
<b>Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b> .....	<b>7</b>
<b>Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym</b> .....	<b>8</b>
<b>Dodatkowe noty objaśniające</b> .....	<b>10</b>
1. Informacje ogólne .....	10
2. Skład Grupy .....	10
3. Zmiany w strukturze Grupy .....	11
4. Skład Zarządu jednostki dominującej.....	12
5. Zatwierdzenie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	12
6. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	12
7. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osadzie i szacunkach.....	13
8. Istotne zasady (polityka) rachunkowości.....	16
9. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie .....	16
10. Sezonowość lub cykliczność w działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. ....	17
11. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych.....	18
12. Przychody ze sprzedaży .....	20
13. Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych.....	21
14. Przychody finansowe .....	21
15. Koszty finansowe .....	22
16. Podatek dochodowy.....	22
16.1. Obciążenie podatkowe .....	22
16.2. Odroczonego podatku dochodowego .....	23
17. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączeń jednostek gospodarczych, przejęcia sprzedaży jednostek Grupy Kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności .....	24
18. Rzeczowe aktywa trwałe.....	24
19. Należności długoterminowe .....	24
20. Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych .....	25
21. Nieruchomości inwestycyjne oraz Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczony do sprzedaży.....	25
22. Zapasy .....	28
23. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności .....	29
24. Krótkoterminowe aktywa finansowe.....	29
25. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne .....	30
26. Zobowiązania finansowe.....	30
26.1. Oprocentowane kredyty bankowe i obligacje.....	30
26.2. Inne zobowiązania z tytułu instrumentów finansowych.....	33
26.3. Emisja, wykup kapitałowych papierów wartościowych .....	34
26.4. Zaciągnięcie, spłaty kredytów bankowych i pożyczek .....	34
27. Zabezpieczenia.....	34
27.1. Zabezpieczenia kredytów udzielonych na finansowanie nieruchomości komercyjnych.....	34
28. Rezerwy .....	37
29. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania .....	38
30. Rozliczenia międzyokresowe bierne oraz przychody przyszłych okresów.....	39
31. Objasnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych.....	39
31.1. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów.....	39
31.2. Inne korekty .....	39
32. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy .....	40
33. Zobowiązania inwestycyjne.....	40
34. Sprawy sądowe.....	40
35. Zmiany zobowiązań warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego .....	40

# Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku  
(w tysiącach złotych)

---

36. Transakcje z podmiotami powiązanymi .....	41
37. Instrumenty finansowe .....	42
38. Zarządzanie kapitałem .....	42
39. Wpływ ogłoszenia epidemii COVID-19 na bieżącą działalność Grupy.....	43
40. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego.....	43

# Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku  
(w tysiącach złotych)

## Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2020 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	30 czerwca 2020	31 grudnia 2019
<b>Aktywa</b>			
<b>A. Aktywa trwałe</b>		<b>1 243 789</b>	<b>1 234 709</b>
1. Wartości niematerialne		341	334
2. Rzeczowe aktywa trwałe	18	6 046	5 897
3. Należności długoterminowe	19	8 938	8 699
4. Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych	20	86 775	86 603
5. Nieruchomości inwestycyjne	21	1 104 729	1 096 679
6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		560	1 089
7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16.2	36 400	35 408
<b>B. Aktywa obrotowe</b>		<b>1 765 364</b>	<b>1 562 934</b>
1. Zapasy	22	1 201 661	1 062 028
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	23	40 735	123 356
3. Należności z tytułu podatku dochodowego		9 218	8 296
4. Krótkoterminowe aktywa finansowe	24	27 218	25 815
5. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	25	481 357	340 890
6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		5 175	2 549
<b>C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>21</b>	<b>-</b>	<b>446 282</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>3 009 153</b>	<b>3 243 925</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania</b>			
<b>A. Kapitał własny</b>		<b>1 510 123</b>	<b>1 492 111</b>
<b>I. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>1 510 123</b>	<b>1 492 111</b>
1. Kapitał podstawowy		447 558	447 558
2. Pozostałe kapitały		1 053 748	927 171
3. Zysk/(Strata) netto		8 817	117 382
<b>II. Udziały niekontrolujące</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>B. Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>657 708</b>	<b>1 028 223</b>
1. Długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	26	577 097	898 717
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu		19 042	18 769
3. Rezerwy	28	4 765	5 319
4. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16.2	56 804	105 418
<b>C. Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>841 322</b>	<b>706 818</b>
1. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	26	201 116	128 727
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu		43 012	41 512
3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	29	121 280	127 117
4. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		54 263	39 319
5. Rezerwy	28	9 473	8 831
6. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	30	412 178	361 312
<b>D. Zobowiązania dotyczące aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży</b>		<b>-</b>	<b>16 773</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>		<b>3 009 153</b>	<b>3 243 925</b>

# Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku  
(w tysiącach złotych)

## Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019
<b>Działalność operacyjna</b>			
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	12	<b>220 079</b>	<b>631 733</b>
Przychody ze sprzedaży usług		44 233	76 917
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów		175 846	554 816
<b>Koszt własny sprzedaży</b>		<b>(128 514)</b>	<b>(393 358)</b>
<b>Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>91 565</b>	<b>238 375</b>
Zysk/(Strata) ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		31	15
Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych	13	(15 126)	(44 618)
Odpisy aktualizujące wartość zapasów		-	(363)
Koszt sprzedaży i dystrybucji		(6 868)	(8 846)
Koszty ogólnego zarządu		(14 165)	(16 568)
Pozostałe przychody operacyjne		2 323	1 728
Pozostałe koszty operacyjne		(970)	(1 971)
<b>Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>56 790</b>	<b>167 752</b>
Przychody finansowe	14	1 996	10 659
Koszty finansowe	15	(43 427)	(20 268)
<b>Zysk/(Strata) brutto</b>		<b>15 359</b>	<b>158 143</b>
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	16.1	(6 542)	(32 716)
<b>Zysk/(Strata) netto</b>		<b>8 817</b>	<b>125 427</b>
<b>Inne całkowite dochody podlegające przeklasyfikowaniu do wyniku w kolejnych okresach sprawozdawczych</b>			
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych		11 352	(7 494)
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów		(2 157)	1 252
<b>Inne całkowite dochody (netto)</b>		<b>9 195</b>	<b>(6 242)</b>
<b>Całkowite dochody</b>		<b>18 012</b>	<b>119 185</b>

# Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku  
(w tysiącach złotych)

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019
<b>Zysk/(Strata) netto przypadający:</b>	<b>8 817</b>	<b>125 427</b>
Akcjonariuszom jednostki dominującej	8 817	125 427
Akcjonariuszom niekontrolującym	-	-
<b>Całkowite dochody przypadające:</b>	<b>18 012</b>	<b>119 185</b>
Akcjonariuszom jednostki dominującej	18 012	119 185
Akcjonariuszom niekontrolującym	-	-
Zysk/(Strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję w zł (podstawowy)	0,02	0,28
Zysk/(Strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję w zł (rozwodniony)	0,02	0,28

## Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>I. Zysk/(Strata) brutto</b>		<b>15 359</b>	<b>158 143</b>
<b>II. Korekty razem</b>		<b>(14 535)</b>	<b>(82 813)</b>
1. Amortyzacja		978	711
2. Zysk/(Strata) z tytułu różnic kursowych		16 570	(12 886)
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		18 917	21 159
4. Zysk (Strata) z działalności inwestycyjnej		-	-
5. Zysk (Strata) z nieruchomości inwestycyjnych		10 574	43 779
6. Zmiana stanu rezerw		(4 344)	60
7. Zmiana stanu zapasów		(138 834)	161 971
8. Zmiana stanu należności		82 382	(14 962)
9. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i obligacji	31.1	(4 250)	21 842
10. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		48 769	(322 284)
11. Podatek dochodowy zapłacony		(44 283)	(26 500)
12. Inne korekty	31.2	(1 014)	44 297
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)</b>		<b>824</b>	<b>75 330</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
<b>I. Wpływy</b>		<b>436 071</b>	<b>-</b>
1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		-	-
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości		436 071	-
<b>II. Wydatki</b>		<b>(22 060)</b>	<b>(59 422)</b>
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(329)	(943)
2. Inwestycje w nieruchomości		(21 731)	(58 479)
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)</b>		<b>414 011</b>	<b>(59 422)</b>
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
<b>I. Wpływy</b>		<b>4 413</b>	<b>121 181</b>
1. Kredyty i pożyczki	26.4	4 413	61 181
2. Emisja dłużnych papierów wartościowych	26.3	-	60 000
<b>II. Wydatki</b>		<b>(278 781)</b>	<b>(106 107)</b>
1. Spłaty kredytów i pożyczek	26.4	(193 749)	(37 176)
2. Wykup dłużnych papierów wartościowych	26.3	(65 000)	(50 000)
3. Spłaty zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(426)	(159)
4. Odsetki		(19 606)	(18 772)
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)</b>		<b>(274 368)</b>	<b>15 074</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)</b>		<b>140 467</b>	<b>30 982</b>
<b>E. Zmiana stanu środków pieniężnych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej</b>		<b>140 467</b>	<b>30 982</b>
<b>F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>		<b>340 890</b>	<b>467 698</b>
<b>G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu, w tym: (F+D)</b>		<b>481 357</b>	<b>498 680</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania		20	20

# Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku  
(w tysiącach złotych)

## Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku (w tysiącach złotych)

	Pozostałe kapitały			Zysk/(Strata) netto	Razem kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały akcjonariuszy niekontrolujących	Kapitał własny ogółem
	Kapitał podstawowy	Kapitały zapasowy, rezerwy i zyski zatrzymane	Inne kapitały				
<b>Na dzień 1 stycznia 2020 roku</b>	<b>447 558</b>	<b>932 703</b>	<b>(5 532)</b>	<b>117 382</b>	<b>1 492 111</b>	<b>-</b>	<b>1 492 111</b>
Zysk/(Strata) netto za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku	-	-	-	8 817	8 817	-	8 817
Inne całkowite dochody za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku	-	-	9 195	-	9 195	-	9 195
<b>Całkowite dochody za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9 195</b>	<b>8 817</b>	<b>18 012</b>	<b>-</b>	<b>18 012</b>
Przeniesienie zysku poprzedniego okresu na niepodzielony wynik finansowy	-	117 382	-	(117 382)	-	-	-
<b>Na dzień 30 czerwca 2020 roku</b>	<b>447 558</b>	<b>1 050 085</b>	<b>3 663</b>	<b>8 817</b>	<b>1 510 123</b>	<b>-</b>	<b>1 510 123</b>

	Pozostałe kapitały			Zysk / (Strata) netto	Razem kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały akcjonariuszy niekontrolujących	Kapitał własny ogółem
	Kapitał podstawowy	Kapitały zapasowy, rezerwy i zyski zatrzymane	Inne kapitały				
<b>Na dzień 1 stycznia 2019 roku</b>	<b>447 558</b>	<b>893 164</b>	<b>(3 303)</b>	<b>160 380</b>	<b>1 497 799</b>	<b>-</b>	<b>1 497 799</b>
Zysk / (Strata) netto za rok 2019	-	-	-	117 382	117 382	-	117 382
Inne całkowite dochody za rok 2019	-	-	(2 229)	-	(2 229)	-	(2 229)
<b>Całkowite dochody za rok 2019</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2 229)</b>	<b>117 382</b>	<b>115 153</b>	<b>-</b>	<b>115 153</b>
Przeniesienie zysku poprzedniego okresu na niepodzielony wynik finansowy	-	160 380	-	(160 380)	-	-	-
Wyplata dywidendy	-	(120 841)	-	-	(120 841)	-	(120 841)
<b>Na dzień 31 grudnia 2019 roku</b>	<b>447 558</b>	<b>932 703</b>	<b>(5 532)</b>	<b>117 382</b>	<b>1 492 111</b>	<b>-</b>	<b>1 492 111</b>



# Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku  
(w tysiącach złotych)

	Pozostałe kapitały			Zysk/(Strata) netto	Razem kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały akcjonariuszy niekontrolujących	Kapitał własny ogółem
	Kapitał podstawowy	Kapitały zapasowy, rezerwow i zyski zatrzymane	Inne kapitały				
<b>Na dzień 1 stycznia 2019 roku</b>	<b>447 558</b>	<b>893 164</b>	<b>(3 303)</b>	<b>160 380</b>	<b>1 497 799</b>	-	<b>1 497 799</b>
Zysk/(Strata) netto za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku	-	-	-	125 427	125 427	-	125 427
Inne całkowite dochody za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku	-	-	(6 242)	-	(6 242)	-	(6 242)
<b>Całkowite dochody za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku</b>	-	-	<b>(6 242)</b>	<b>125 427</b>	<b>119 185</b>	-	<b>119 185</b>
Przeniesienie zysku poprzedniego okresu na niepodzielony wynik finansowy	-	160 380	-	(160 380)	-	-	-
Przeznaczenie na wypłatę dywidendy	-	(120 841)	-	-	(120 841)	-	(120 841)
<b>Na dzień 30 czerwca 2019 roku</b>	<b>447 558</b>	<b>932 703</b>	<b>(9 545)</b>	<b>125 427</b>	<b>1 496 143</b>	-	<b>1 496 143</b>

## Dodatkowe noty objaśniające

### 1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa Develia S.A. („Grupa”) składa się z Develia S.A. (wcześniej pod nazwą LC Corp S.A.) i jej spółek zależnych (patrz Nota 2). Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku.

Develia S.A. („Spółka dominująca”, „Spółka”, „Emitent”, wcześniej pod nazwą LC Corp S.A.) została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 3 marca 2006 roku. Siedziba Spółki dominującej mieści się w Polsce we Wrocławiu, ul. Powstańców Śląskich 2-4. Spółka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu IV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000253077.

Spółce dominującej nadano numer statystyczny REGON 020246398.

Czas trwania Spółki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest nieoznaczony. Podstawowym przedmiotem działania Grupy jest:

- PKD 6420Z Działalność Holdingów Finansowych
- PKD 6820Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
- PKD 4110Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- PKD 6810Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- PKD 4120Z Roboty budowlane związane z wykonaniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych

W okresie objętym sprawozdaniem oraz na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie występuje podmiot dominujący wobec Develia S.A.

### 2. Skład Grupy

W skład Grupy Kapitałowej Develia S.A. na 30 czerwca 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku wchodzi następujące spółki zależne od Develia S.A.:

Nazwa spółki	Siedziba	Efektywny udział Develia S.A.	
		30 czerwca 2020 Udział w kapitale	31 grudnia 2019 Udział w kapitale
Arkady Wrocławskie S.A.	Wrocław	100%	100%
Sky Tower S.A.	Wrocław	100%	100%
Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o.	Wrocław	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	Wrocław	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest III Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest VIII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest X Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%

# Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku  
(w tysiącach złotych)

LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XVI Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XIX Sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XXI Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XXII Sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XXIII Sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	-	100%
LC Corp Invest XXIV Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 6 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 9 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 10 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 11 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k.	Wrocław	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k.	Wrocław	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	Wrocław	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
Develia Invest Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Service S.A.	Wrocław	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)

Na dzień 30 czerwca 2020 roku i na 31 grudnia 2019 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Spółkę dominującą w podmiotach zależnych jest równy jej udziałowi w kapitałach tych jednostek.

### 3. Zmiany w strukturze Grupy

#### Nabycie oraz sprzedaż jednostek zależnych poza Grupę

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 roku nie wystąpiły transakcje nabycia oraz sprzedaży jednostek gospodarczych przez spółki Grupy.

#### Nowe podmioty powstałe i zmiany wewnątrz Grupy:

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 roku miały miejsce następujące zmiany w Grupie:

1. W dniu 11 maja 2020 roku została podjęta uchwała w sprawie otwarcia likwidacji spółki LC Corp Invest XXII Sp. z o.o.
2. W dniu 13 czerwca 2019 r. została podjęta uchwała w sprawie otwarcia likwidacji spółki LC Corp Invest XIX Sp. z o.o., w dniu 29 marca 2020 r. podjęta została uchwała o zakończeniu likwidacji, a w dniu 14 lipca 2020 r. spółka została wykreślona z rejestru KRS.

3. W dniu 13 czerwca 2019 r. została podjęta uchwała w sprawie otwarcia likwidacji spółki LC Corp Invest XXIII Sp. z o.o., w dniu 29 marca 2020 r. podjęta została uchwała o zakończeniu likwidacji, a w dniu 13 maja 2020 r. spółka została wykreślona z rejestru KRS.
4. W dniu 30 czerwca 2020 r. spółka LC Corp Service S.A. nabyła od Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o. ogół praw i obowiązków komandytariusza spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 9 Sp.k.

Oprócz powyżej opisanych zdarzeń, w okresie od 1 stycznia 2020 roku do dnia 30 czerwca 2020 roku nie nastąpiły inne istotne zmiany w składzie Grupy.

#### 4. Skład Zarządu jednostki dominującej

Skład Zarządu Spółki Develia S.A. na dzień 1 stycznia 2020 roku przedstawiał się następująco:

- p.o. Prezesa Zarządu – Michał Hulbój
- Członek Zarządu – Mirosław Kujawski
- Członek Zarządu – Tomasz Wróbel
- Członek Zarządu ds. Finansowych – Paweł Ruszczak

W dniu 26 lutego 2020 roku Rada Nadzorcza Spółki działając na podstawie art. 383 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych, podjęła uchwałę, zgodnie z którą postanowiła przedłużyć oddelegowanie Pana Michała Hulbója do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki na okres od dnia 29 lutego 2020 roku do dnia 29 maja 2020 roku.

W dniu 14 maja 2020 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę zgodnie z którą, powierzyła Panu Pawłowi Ruszczakowi dotychczas pełniącemu funkcję Członka Zarządu ds. Finansowych, tymczasowo, pełnienie obowiązków Prezesa Zarządu, począwszy od dnia 30 maja 2020 r. do czasu powołania Prezesa Zarządu.

Skład Zarządu Spółki Develia S.A. na dzień 30 czerwca 2020 roku przedstawiał się następująco:

- p.o. Prezesa Zarządu – Paweł Ruszczak
- Członek Zarządu – Mirosław Kujawski
- Członek Zarządu – Tomasz Wróbel

#### 5. Zatwierdzenie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd w dniu 8 września 2020 roku.

#### 6. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez UE („MSSF”), w szczególności zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej różnią się od Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonych przez UE.

MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych oraz części instrumentów finansowych, które są wyceniane według wartości godziwej.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przedstawione w tysiącach złotych („PLN”), a także wszystkie wartości w tabelach i opisach, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach złotych („PLN”).

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego

sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki Grupy.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku opublikowanym w dniu 12 marca 2020 roku.

Informacja o zasadach rachunkowości przyjętych przez Grupę została zaprezentowana w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Develia za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku opublikowanym w dniu 12 marca 2020 roku.

## 7. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

Zarząd jednostki dominującej wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowanych standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji załączonego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnego z MSSF wymagało od Zarządu Spółki dokonania pewnych szacunków i założeń, które znajdują odzwierciedlenie w tym sprawozdaniu. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków. Zaprezentowane dane finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku nie podlegały badaniu audytora.

### Profesjonalny osąd

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości wobec zagadnień podanych poniżej, największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa.

#### Określenie momentu przejścia ryzyka na klienta przy sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych

Określenie momentu przejścia kontroli na klienta determinuje moment rozpoznania przychodów ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych.

Przejście kontroli na klienta przy sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych następuje po spełnieniu łącznie następujących warunków:

- (i) uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynków;
- (ii) wpłata 100% wartości lokalu z umowy deweloperskiej lub z umowy przedwstępnej;
- (iii) odbiór lokalu przez klienta protokołem przekazania;
- (iv) podpisanie umowy deweloperskiej lub aktu notarialnego przenoszącego własność.

Za spełnienie przesłanek w pkt. (ii) przyjmuje się także, w przypadku finansowania części ceny przy pomocy państwa, zgodnie z ustawą z dn. 27 września 2013 roku o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (MDM), potwierdzenie poprzez bank finansujący klienta zarezerwowania środków (ostatniej raty płatności) na ten cel z odpowiednim zapisem w umowie deweloperskiej.

#### Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych

Na dzień 30 czerwca 2020 roku Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych dotyczą gruntu zlokalizowanego w miejscowości Malin, gm. Wisznia Mała w woj. dolnośląskim.

W związku z wejściem w życie w dniu 30 kwietnia 2016 r. przepisów nowelizujących ustawę z dnia 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2012 r. poz. 803, z 2016 r. poz. 585, 1159) i wprowadzonych ograniczeniach w nabywaniu nieruchomości rolnych dokonano analizy wpływu przepisów ustawy na ograniczenia w możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych na posiadanym w/w gruncie.

Powyższa regulacja wprowadza ograniczenia w nabywaniu nieruchomości rolnych o powierzchni większej niż 0,3 ha i nieobjętych aktualnym planem zagospodarowania przestrzennego, w ten sposób, iż nabywcą nieruchomości rolnej o powierzchni co najmniej 1 ha może być co do zasady wyłącznie rolnik indywidualny - osoba fizyczna, natomiast inne podmioty mogą nabywać nieruchomości rolne tylko za zgodą prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych i w określonych przepisami przypadkach. Ograniczenia nałożone ustawą dotyczą także udziałów i akcji w spółkach posiadających

nieruchomości rolne, gdzie prawo pierwokupu udziałów i akcji w tych spółkach przysługuje Agencji Nieruchomości Rolnych, która jest właścicielem nieruchomości rolnej.

Wprowadzone ograniczenia mają wpływ na kształtowanie się popytu i podaży na rynku gruntów rolnych przez zmianę profilu uczestników rynku oraz nowe warunki prawne zawarcia transakcji sprzedaży nieruchomości rolnych, co przedkłada się na spadek ilości transakcji sprzedaży nieruchomości rolnych po dniu 30 kwietnia 2016 roku.

Grupa jest właścicielem nieruchomości gruntowej, o łącznej pow. 169 ha, zlokalizowanej w miejscowości Malin, gm. Wisznia Mała w woj. dolnośląskim i obecnie dla nieruchomości tej nie został uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego, tym samym zgodnie z art. 2. pkt 1 ww. ustawy jest ona „nieruchomością rolną” i podlega powyższym ograniczeniom w zakresie możliwości obrotu tą nieruchomością.

Z uwagi na nabycie gruntu przez Grupę z zamiarem realizacji inwestycji deweloperskiej oraz przeznaczenia w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznia Mała tej nieruchomości na tereny mieszkaniowe, Grupa na dzień 30 czerwca 2020 roku wykazuje nieruchomość w pozycji Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych z przeznaczeniem do realizacji inwestycji deweloperskich w okresie powyżej 2 lat, w wartości wyceny niezależnego rzeczoznawcy sporządzonej przed dniem wejścia w życie w/w ustawy, wykorzystywanej również na dzień 31 grudnia 2019 roku, gdyż pomimo ograniczeń wprowadzonych ustawą Grupa uważa, że nadal istnieje możliwość wykorzystania tych gruntów w sposób zgodny z zamierzeniami Grupy, a Grupa nie planuje zbycia tej nieruchomości.

### Klasyfikacja umów leasingowych

Grupa dokonuje klasyfikacji leasingu zgodnie z MSSF 16.

### **Niepewność szacunków**

Poniżej omówiono podstawowe założenia dotyczące przyszłości i inne kluczowe źródła niepewności występujące na dzień bilansowy, z którymi związane jest istotne ryzyko znaczącej korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w następnym roku finansowym.

### Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Grupa rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione. Odroczonego podatek dochodowy przedstawiony jest w Nocie 16.2.

### Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych

Na koniec każdego kwartału roku obrotowego Grupa samodzielnie dokonuje wyceny wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w EUR w oparciu o model kapitalizacji inwestycji lub utrzymuje wartość wyceny w EUR sporządzonej przez niezależnego rzeczoznawcę na koniec poprzedniego roku (o ile nie zaistniały istotne przesłanki do zaktualizowania wyceny). Na koniec każdego roku obrotowego wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych ustalana jest bądź poddawana weryfikacji przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego. Na dzień 30 czerwca 2020 roku nieruchomości inwestycyjne wycenione są w oparciu o wyceny rzeczoznawców. Nieruchomości inwestycyjne oraz aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży zaprezentowane są w Nocie 21.

### Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward

Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy ustalana jest na ostatni dzień każdego kwartału danego roku obrotowego oraz na koniec każdego roku obrotowego w oparciu o wycenę dokonaną przez instytucję zajmującą się profesjonalnie wycenami takich operacji finansowych (m.in. bank) lub w oparciu o model finansowy.

## Wartość godziwa instrumentów finansowych typu IRS i COLLAR

Wartość godziwa instrumentów finansowych typu IRS i CAP objętych rachunkowością zabezpieczeń przepływów pieniężnych ustalana jest na ostatni dzień każdego kwartału danego roku obrotowego oraz na koniec każdego roku obrotowego w oparciu o wycenę dokonaną przez instytucję zajmującą się profesjonalnie wycenami takich operacji finansowych (m.in. bank).

## Odpisy aktualizujące wartość zapasów

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Zarząd dokonuje oceny utraty wartości realizowanych inwestycji deweloperskich poprzez analizę raportów sprzedażowych, badania rynku oraz innych dostępnych dowodów. W przypadku wystąpienia ryzyka utraty wartości, wartości tych inwestycji szacowane są metodą DCF, które wykorzystywane są do ustalania odpisów aktualizujących wartość zapasów. Metoda DCF oparta jest na zdyskontowanych przepływach finansowych, generowanych przy założonych harmonogramach inwestycyjnych i wpływach ze sprzedaży lokali, uwzględniających cenę sprzedaży 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań (PUM) według aktualnej sytuacji rynkowej. Współczynnik dyskontowy uwzględnia ważony koszt kapitału zewnętrznego i własnego (WACC).

Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów jest wielkością oszacowaną na dzień 30 czerwca 2020 roku i może ulec zmianie w zależności od wahań cen rynkowych gruntów, sprzedaży mieszkań, kosztów budowy, harmonogramów realizacji projektów oraz kalkulacji stopy dyskonta w przyszłości. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków, które zostały skalkulowane na podstawie danych dostępnych na dzień ich sporządzenia. Jest to również związane z niepewnością dotyczącą właściwej estymacji warunków rynkowych w następnych latach. W konsekwencji wartości odpisów aktualizujących mogą ulegać zmianie w kolejnych okresach obrotowych. Zapasy i odpisy aktualizujące wartość zapasów zaprezentowane są w Nocie 22.

## Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, niespójne interpretacje oraz nieliczne ustanowione precedensy, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności (na przykład kwestie celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym.

W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu kontroli podatkowej.

Z dniem 15 lipca 2016 r. do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unikanie opodatkowania jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisy ustawy podatkowej. Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny. Wszelkie występowanie (i) nieuzasadnionego dzielenia operacji, (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, (iii) elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz (iv) inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje będą wymagać znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

Klauzulę GAAR należy stosować w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie oraz do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągane. Wdrożenie powyższych przepisów umożliwi polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników prawnych ustaleń i porozumień, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja grupy, o ile byłyby one związane z w/w klauzulą.

Grupa ujmuje i wycenia aktywa lub zobowiązania z tytułu bieżącego i odroczonego podatku dochodowego przy zastosowaniu wymogów MSR 12 Podatek dochodowy w oparciu o zysk (stratę podatkową), podstawę opodatkowania,

nierozliczone straty podatkowe, niewykorzystane ulgi podatkowe i stawki podatkowe, uwzględniając ocenę niepewności związanych z rozliczeniami podatkowymi.

W poniższej tabeli zaprezentowano stany bilansowe pozycji opisanych powyżej na dzień 30 czerwca 2020 roku oraz na 31 grudnia 2019 roku:

	30 czerwca 2020	31 grudnia 2019
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	36 400	35 408
Nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg wartości godziwej	1 067 945	1 062 693
Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży wyceniane w wartości godziwej	-	446 282
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	(203)	239
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu IRS, CAP	(1 069)	(12 411)
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	(56 804)	(105 418)
Odpis aktualizujący wartość gruntów zakwalifikowanych do aktywów trwałych	(3 263)	(3 263)
Odpis aktualizujący wartość zapasów	(124 794)	(124 934)

## 8. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku, za wyjątkiem przedstawionych poniżej. Poniższe zmiany do MSSF, zostały zastosowane w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zgodnie z ich datą wejścia w życie:

- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”** – Definicja istotności - zatwierdzone w UE w dniu 29 listopada 2019 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później),
- **Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”** – definicja przedsięwzięcia - zatwierdzone w UE w dniu 21 kwietnia 2020 roku (obowiązujące w odniesieniu do połączeń, w przypadku których data przejęcia przypada na początek pierwszego okresu rocznego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 r. lub później oraz w odniesieniu do nabycia aktywów, które nastąpiło w dniu rozpoczęcia w/w okresu rocznego lub później),
- **Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” oraz MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”** - Reforma Referencyjnej Stopy Procentowej - zatwierdzone w UE w dniu 15 stycznia 2020 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później),
- **Zmiany odniesień do założeń koncepcyjnych zawartych w MSSF** - zatwierdzone w UE w dniu 29 listopada 2019 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później).

Wdrożenie powyżej wymienionych standardów oraz zmiany do istniejących standardów nie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

## 9. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie

### Nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów, jakie zostały już wydane przez RMSR i zatwierdzone przez UE, ale jeszcze nie weszły w życie

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie zostały przyjęte przez Unię Europejską żadne zmiany do istniejących standardów / nowe standardy czy interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), a które wchodzą w życie w późniejszym terminie.

### Nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów wydane przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone do stosowania w UE

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów oraz zmian do



standardów, które według stanu na dzień publikacji sprawozdania finansowego nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

- **MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później) – Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14,
- **MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”** z późniejszymi zmianami do MSSF 17 (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”** – Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”** – przychody uzyskiwane przed przyjęciem składnika aktywów trwałych do użytkowania (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”** – umowy rodzące obciążenia – koszt wypełnienia umowy (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później),
- **Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”** – zmiany odniesień do założeń koncepcyjnych wraz ze zmianami do MSSF 3 (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później),
- **Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”** - przedłużenie tymczasowego zwolnienia ze stosowania MSSF 9 (data wygaśnięcia tymczasowego zwolnienia z MSSF 9 została przedłużona na okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2023 roku lub później),
- **Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności),
- **Zmiany do MSSF 16 „Leasing”** - ulgi w spłatach czynszu w związku z Covid-19 (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 czerwca 2020 roku lub później. Wcześniejsze zastosowanie jest dozwolone, również w sprawozdaniach finansowych niezatwierdzonych do publikacji w dniu 28 maja 2020 roku. Zmiana ta jest również dostępna dla raportów śródrocznych).
- **Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2018 - 2020)”** – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 9, MSSF 16 oraz MSR 41) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (zmiany do MSSF 1, MSSF 9 oraz MSR 41 obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później. Zmiany do MSSF 16 dotyczą jedynie przykładu ilustrującego, a zatem nie podano daty jej wejścia w życie.).

Grupa jest w trakcie weryfikowania wpływu powyżej wymienionych standardów na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym.

Według szacunków Grupy, wyżej wymienione nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na dzień bilansowy.

Nadal poza regulacjami zatwierdzonymi przez UE pozostaje rachunkowość zabezpieczeń portfela aktywów i zobowiązań finansowych, których zasady nie zostały zatwierdzone do stosowania w UE.

Według szacunków Grupy, zastosowanie rachunkowości zabezpieczeń portfela aktywów lub zobowiązań finansowych według MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby przyjęte do stosowania na dzień bilansowy.

## 10. Sezonowość lub cykliczność w działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A.

Działalność Grupy Kapitałowej Develia S.A. nie ma charakteru sezonowego. Działalność związana jest z cyklami inwestycyjnymi prowadzonych projektów deweloperskich, w szczególności widoczne jest to w rozpoznawaniu przychodu ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych, który ujmowany jest zgodnie z MSSF 15 dopiero w momencie, gdy zasadniczo wszystkie ryzyka i korzyści związane z danym lokalem zostaną przeniesione na klienta i przychód może

# Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku  
(w tysiącach złotych)

zostać wyceniony w wiarygodny sposób. W konsekwencji wynik ze sprzedaży w danym okresie zależy od wartości lokali przekazanych klientom zgodnie z powyższą definicją.

## 11. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

Dla celów zarządczych Grupa wyróżnia trzy sprawozdawcze segmenty operacyjne:

- segment usług najmu
- segment działalności deweloperskiej
- segment działalności holdingowej (pozostałej)

Grupa dokonuje oceny wyników segmentów operacyjnych na podstawie przychodów ze sprzedaży oraz wyniku brutto ze sprzedaży. Wyniki pozostałej działalności operacyjnej oraz działalności finansowej, zarządzane są na poziomie Grupy i nie są alokowane do segmentów operacyjnych.

W poniższych tabelach przedstawione zostały dane dotyczące przychodów i zysków poszczególnych segmentów Grupy za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku oraz 30 czerwca 2019 roku oraz aktywów i zobowiązań na dzień 30 czerwca 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku.

Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020	Usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	RAZEM
<b>Działalność operacyjna</b>				
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>44 193</b>	<b>175 845</b>	<b>41</b>	<b>220 079</b>
Przychody ze sprzedaży usług	44 192	-	41	44 233
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	1	175 845	-	175 846
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>(18 681)</b>	<b>(109 833)</b>	<b>-</b>	<b>(128 514)</b>
<b>Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>25 512</b>	<b>66 012</b>	<b>41</b>	<b>91 565</b>
Zysk/(Strata) ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	(23)	54	31
Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych	(15 126)	-	-	(15 126)
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	-	-	-
Koszt sprzedaży i dystrybucji	(255)	(6 613)	-	(6 868)
Koszty ogólnego zarządu	(4 588)	(9 559)	(18)	(14 165)
Pozostałe przychody operacyjne	801	1 265	257	2 323
Pozostałe koszty operacyjne	(199)	(735)	(36)	(970)
<b>Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>6 145</b>	<b>50 347</b>	<b>298</b>	<b>56 790</b>
Przychody finansowe	793	814	389	1 996
Koszty finansowe	(41 964)	(75)	(1 388)	(43 427)
<b>Zysk/(Strata) brutto</b>	<b>(35 026)</b>	<b>51 086</b>	<b>(701)</b>	<b>15 359</b>
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	2 504	(9 188)	142	(6 542)
<b>Zysk/(Strata) netto</b>	<b>(32 522)</b>	<b>41 898</b>	<b>(559)</b>	<b>8 817</b>
<b>Inne całkowite dochody podlegające przeklasyfikowaniu do wyniku w kolejnych okresach sprawozdawczych</b>				
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych	11 352	-	-	11 352
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów	(2 157)	-	-	(2 157)
<b>Inne całkowite dochody (netto)</b>	<b>9 195</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9 195</b>
<b>Całkowite dochody</b>	<b>(23 327)</b>	<b>41 898</b>	<b>(559)</b>	<b>18 012</b>

# Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku  
(w tysiącach złotych)

Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019	Usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	RAZEM
<b>Działalność operacyjna</b>				
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>76 813</b>	<b>554 805</b>	<b>115</b>	<b>631 733</b>
Przychody ze sprzedaży usług	76 802	-	115	76 917
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	11	554 805	-	554 816
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>(24 558)</b>	<b>(368 800)</b>	<b>-</b>	<b>(393 358)</b>
<b>Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>52 255</b>	<b>186 005</b>	<b>115</b>	<b>238 375</b>
Zysk/(Strata) ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	15	15
Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych	(44 618)	-	-	(44 618)
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	(363)	-	(363)
Koszt sprzedaży i dystrybucji	(514)	(8 332)	-	(8 846)
Koszty ogólnego zarządu	(4 707)	(11 166)	(695)	(16 568)
Pozostałe przychody operacyjne	46	1 613	69	1 728
Pozostałe koszty operacyjne	(885)	(311)	(775)	(1 971)
<b>Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>1 577</b>	<b>167 446</b>	<b>(1 271)</b>	<b>167 752</b>
Przychody finansowe	8 482	1 451	726	10 659
Koszty finansowe	(13 552)	(1 510)	(5 206)	(20 268)
<b>Zysk/(Strata) brutto</b>	<b>(3 493)</b>	<b>167 387</b>	<b>(5 751)</b>	<b>158 143</b>
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	129	(31 578)	(1 267)	(32 716)
<b>Zysk/(Strata) netto</b>	<b>(3 364)</b>	<b>135 809</b>	<b>(7 018)</b>	<b>125 427</b>
<b>Inne całkowite dochody podlegające przeklasyfikowaniu do wyniku w kolejnych okresach sprawozdawczych</b>				
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych	(7 494)	-	-	(7 494)
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów	1 252	-	-	1 252
<b>Inne całkowite dochody (netto)</b>	<b>(6 242)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(6 242)</b>
<b>Całkowite dochody</b>	<b>(9 606)</b>	<b>135 809</b>	<b>(7 018)</b>	<b>119 185</b>

Na dzień 30 czerwca 2020	Usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	RAZEM
<b>Aktywa i zobowiązania</b>				
<b>Aktywa ogółem, w tym:</b>	<b>1 226 048</b>	<b>1 455 958</b>	<b>327 147</b>	<b>3 009 153</b>
Należności długoterminowe	8 938	-	-	8 938
Nieruchomości inwestycyjne	1 104 729	-	-	1 104 729
Zapasy	977	1 200 684	-	1 201 661
Krótkoterminowe aktywa finansowe	-	27 218	-	27 218
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	81 469	116 151	283 737	481 357
Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-
<b>Zobowiązania ogółem, w tym:</b>	<b>616 086</b>	<b>869 163</b>	<b>13 781</b>	<b>1 499 030</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	447 718	330 495	-	778 213
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	6 320	395 592	10 266	412 178

# Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku  
(w tysiącach złotych)

Na dzień 31 grudnia 2019	Usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	RAZEM
<b>Aktywa i zobowiązania</b>				
<b>Aktywa ogółem, w tym:</b>	<b>1 649 887</b>	<b>1 518 135</b>	<b>75 903</b>	<b>3 243 925</b>
<i>Należności długoterminowe</i>	8 699	-	-	8 699
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	1 096 679	-	-	1 096 679
<i>Zapasy</i>	6	1 062 022	-	1 062 028
<i>Krótkoterminowe aktywa finansowe</i>	239	25 576	-	25 815
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	66 266	242 737	31 887	340 890
<i>Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	446 282	-	-	446 282
<b>Zobowiązania ogółem, w tym:</b>	<b>726 709</b>	<b>974 408</b>	<b>33 924</b>	<b>1 735 041</b>
<i>Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji</i>	564 729	462 715	-	1 027 444
<i>Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów</i>	6 662	344 126	10 524	361 312

## 12. Przychody ze sprzedaży

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019
Przychody z tytułu najmu powierzchni biurowych i centrum handlowo-usługowego oraz usług powiązanych	44 233	76 917
<b>Przychody ze sprzedaży usług</b>	<b>44 233</b>	<b>76 917</b>
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych	175 845	553 615
Pozostałe (*)	1	1 201
<b>Przychody ze sprzedaży towarów i produktów</b>	<b>175 846</b>	<b>554 816</b>
<b>Przychody z tytułu umów z klientami razem</b>	<b>220 079</b>	<b>631 733</b>

(\*) – pozycja w 2019 roku obejmuje przede wszystkim sprzedaż gruntów

Działalność Grupy prowadzona jest na terytorium Polski. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 roku w Grupie działalność operacyjną związaną z wynajmem nieruchomości komercyjnych była realizowana w centrach handlowo – biurowych Arkady Wrocławskie i Sky Tower we Wrocławiu oraz budynku biurowym Wola Retro w Warszawie. Do dnia 29 stycznia 2020 roku działalność usług najmu była również prowadzona w budynku biurowym Wola Center w Warszawie. Działalność deweloperska jest realizowana w Gdańsku, Katowicach, Krakowie, Warszawie oraz we Wrocławiu

# Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku  
(w tysiącach złotych)

## 13. Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	436 071	-
Wartość sprzedanych nieruchomości	(436 071)	-
Zmiany wartości nieruchomości w EUR w okresie	(50 198)	-
Zmiana wyceny nieruchomości z tytułu zmiany kursu EUR/PLN w okresie	53 173	(21 537)
Zmiana wyceny nieruchomości z tytułu nakładów poniesionych w okresie	(13 525)	(22 242)
Koszty transakcji sprzedaży (bez kosztów związanych ze spłatą zobowiązań finansowych)	-	-
Koszty transakcji sprzedaży (koszty związane ze spłatą zobowiązań finansowych)	-	-
Korekta z tytułu linearyzacji przychodów z najmu	(3 055)	(3 116)
Korekta z tytułu linearyzacji przychodów z najmu (COVID-19)	(1 521)	-
Inne	-	2 277
<b>Razem</b>	<b>(15 126)</b>	<b>(44 618)</b>

Poniższa tabela przedstawia szczegóły dotyczące zmian w zakresie pozycji Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 roku:

Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020	Arkady Wrocławskie	Wola Center	Sky Tower	Wola Retro	RAZEM
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	-	436 071	-	-	436 071
Wartość sprzedanych nieruchomości	-	(436 071)	-	-	(436 071)
Zmiany wartości nieruchomości w EUR w okresie	(26 528)	-	(23 670)	-	(50 198)
Zmiana wyceny nieruchomości z tytułu zmiany kursu EUR/PLN w okresie	11 205	2 130	25 101	14 737	53 173
Zmiana wyceny nieruchomości z tytułu nakładów poniesionych w okresie	(851)	-	(12 674)	-	(13 525)
Koszty transakcji sprzedaży (bez kosztów związanych ze spłatą zobowiązań finansowych)	-	-	-	-	-
Koszty transakcji sprzedaży (koszty związane ze spłatą zobowiązań finansowych)	-	-	-	-	-
Korekta z tytułu linearyzacji przychodów z najmu	-	-	(175)	(2 880)	(3 055)
Korekta z tytułu linearyzacji przychodów z najmu (COVID-19)	(768)	-	(753)	-	(1 521)
<b>Razem</b>	<b>(16 942)</b>	<b>2 130</b>	<b>(12 171)</b>	<b>11 857</b>	<b>(15 126)</b>

## 14. Przychody finansowe

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019
Przychody z tytułu odsetek bankowych	1 969	2 374
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	-	8 252
Wycena instrumentów finansowych	-	-
Pozostałe	27	33
<b>Przychody finansowe</b>	<b>1 996</b>	<b>10 659</b>

## 15. Koszty finansowe

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019
Odsetki, prowizje od obligacji i kredytów (część nieskapitalizowana)	10 105	17 540
Odsetki od leasingu	691	867
Koszt dyskonta zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	-	696
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	17 161	-
Wycena instrumentów finansowych	454	90
Koszt podatku od podwyższenia kapitałów w jednostkach zależnych	2	-
Koszt zamknięcia transakcji zabezpieczających *	14 845	-
Pozostałe	169	1 075
<b>Koszty finansowe</b>	<b>43 427</b>	<b>20 268</b>

(\*) – koszt zamknięcia transakcji zabezpieczających ryzyko wzrostu stóp procentowych kredytu zaciągniętego na budowę i finansowanie nieruchomości Wola Center w związku ze sprzedażą nieruchomości

## 16. Podatek dochodowy

### 16.1. Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku i 30 czerwca 2019 roku przedstawiają się następująco:

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019
<b>Ujęte w zysku lub stracie</b>		
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	(58 488)	(16 600)
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	183	(340)
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych i strat podatkowych	51 763	(15 776)
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym zysku lub stracie</b>	<b>(6 542)</b>	<b>(32 716)</b>
<b>Ujęte w innych całkowitych dochodach</b>		
Podatek od zysku/(straty) netto z tytułu zmiany efektywnej części zabezpieczeń przepływów pieniężnych	(2 157)	1 252
<b>Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe) ujęta/e w innych całkowitych dochodach</b>	<b>(2 157)</b>	<b>1 252</b>

# Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku  
(w tysiącach złotych)

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym licznym według efektywnej stawki podatkowej Grupy za okres zakończony 30 czerwca 2020 roku i 30 czerwca 2019 roku przedstawiają się następująco:

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019
Zysk/(Strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	15 359	158 143
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	-	-
<b>Zysk/(Strata) brutto przed opodatkowaniem</b>	<b>15 359</b>	<b>158 143</b>
<b>Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19% (2019: 19%)</b>	<b>2 918</b>	<b>30 047</b>
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	99	488
Nieujęte/Skorygowane straty podatkowe	(85)	53
Nieujęte/Skorygowane inne niż straty podatkowe różnice przejściowe, od których nie utworzono podatku odroczonego	3 093	(118)
Różnice w wartości podatkowej i bilansowej dotyczące zapasów	-	-
Rozliczenie dyskonta ceny nabycia akcji i odsetki za odroczenie zapłaty	-	233
Minimalny podatek od nieruchomości komercyjnych, który nie zmniejszył podatku dochodowego	-	287
Korekty podatku za lata poprzednie	(60)	(92)
Pozostałe	577	1 818
<b>Podatek według efektywnej stawki podatkowej 42,6% (2019: 20,7 %)</b>	<b>6 542</b>	<b>32 716</b>

## 16.2. Odroczonego podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Sprawozdanie z sytuacji finansowej			Obciążenia z tytułu odroczonego podatku dochodowego za okres zakończony	
	30 czerwca 2020	31 grudnia 2019	1 stycznia 2019	30 czerwca 2020	31 grudnia 2019
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>					
Naliczone odsetki, dyskonta od pożyczek, obligacji, weksli oraz lokat	(9 051)	(6 852)	(7 684)	(2 199)	832
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	-	(29 502)	(68 033)	29 502	38 531
Różnica w wartości środków trwałych (amortyzacja podatkowa i bilansowa)	(45 848)	(57 587)	(58 173)	11 739	586
Różnica w wartości innych aktywów (podatkowa i bilansowa)	-	-	-	-	-
Pozostałe	-	(464)	(1 038)	464	574
<b>Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>(54 899)</b>	<b>(94 405)</b>	<b>(134 928)</b>		
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>					
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	6 729	-	-	6 729	-
Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	4 093	5 338	2 928	(1 245)	2 410
Naliczone odsetki, dyskonta od pożyczek, obligacji, weksli	5 523	4 757	6 081	766	(1 324)
Różnice kursowe	5 656	2 567	4 859	3 089	(2 292)

# Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku  
(w tysiącach złotych)

Różnica w wartości innych aktywów (podatkowa i bilansowa)	4 058	5 936	9 780	(1 878)	(3 844)
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	8 061	3 358	5 851	4 703	(2 493)
Pozostałe	375	2 439	1 723	(2 064)	716
<b>Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>34 495</b>	<b>24 395</b>	<b>31 222</b>		
<b>Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>				<b>49 606</b>	<b>33 696</b>
<b>Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>36 400</b>	<b>35 408</b>	<b>11 175</b>		
<b>Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>(56 804)</b>	<b>(105 418)</b>	<b>(114 881)</b>		

Ze względu na specyfikę prowadzonej działalności w zakresie osiągania przychodów podatkowych w odroczonym czasie, Grupa aktywuje poniesione straty podatkowe do momentu osiągnięcia dochodu podatkowego z uwzględnieniem przepisów podatkowych dotyczących możliwości rozliczania takich strat. Wysokość aktywa z tytułu ujętych w podatku odroczonym strat podatkowych została zaprezentowana w tabeli powyżej.

Na dzień 30 czerwca 2020 roku Grupa przeprowadziła analizę odzyskiwalności zawiązanego i potencjalnego aktywa na podatek odroczony i nie utworzyła aktywa z tytułu podatku odroczonego m.in. z tytułu strat podatkowych w spółkach w kwocie 784 tys. zł (odpowiednio 948 tys. zł na 31 grudnia 2019 roku), które mogą być wykorzystane w okresie maksymalnie do pięciu lat od końca okresu sprawozdawczego, w którym powstały. Dodatkowo Grupa nie utworzyła aktywa z tytułu podatku odroczonego w kwocie 19.908 tys. zł dotyczącego przejściowych różnic w wartości bilansowej i podatkowej poszczególnych pozycji aktywów i pasywów (odpowiednio 16.382 tys. zł na dzień 31 grudnia 2019 roku).

## 17. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączeń jednostek gospodarczych, przejęcia sprzedaży jednostek Grupy Kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności

Skład Grupy Kapitałowej Develia S.A. na dzień 30 czerwca 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz zmiany w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 roku zostały zaprezentowane w Nocie 2 i 3.

## 18. Rzeczowe aktywa trwałe

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 roku, Grupa nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 242 tys. zł (w roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku: 1.487 tys. zł).

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 roku, Grupa podpisała umowę leasingu 13 samochodów osobowych. Wartość rozpoznanych aktywów z tytułu użytkowania wyniosła 452 tys. zł.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 roku, Grupa nie dokonała istotnych transakcji sprzedaży składników rzeczowych aktywów trwałych.

Na dzień 30 czerwca 2020 roku nie istnieją istotne zobowiązania umowne, których przedmiotem jest nabycie rzeczowych aktywów trwałych.

## 19. Należności długoterminowe

W pozycji należności długoterminowe Grupa wykazuje kwoty zabezpieczeń związanych z terminową obsługą kredytów, wymaganych długoterminowymi umowami kredytowymi:

- na dzień 30 czerwca 2020 roku:
  - kaucję w wysokości 500 tys. EUR (2.233 tys. PLN) w spółce Arkady Wrocławskie S.A.
  - kwota zatrzymana na rachunku obsługi długu w kwocie 6.705 tys. zł w spółce Sky Tower S.A.
- na dzień 31 grudnia 2019 roku:
  - kaucję w wysokości 500 tys. EUR (2.129 tys. PLN) w spółce Arkady Wrocławskie S.A.



- o kwota zatrzymana na rachunku obsługi długu w kwocie 5.570 tys. zł w spółce Sky Tower S.A.
- o kaucja zatrzymana na obsługę IRS w kwocie 1.000 tys. PLN w spółce Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.

Wskazane powyżej kwoty zostaną zwolnione przez bank w momencie spłaty kredytu.

## 20. Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych

Na dzień 30 czerwca 2020 roku w tej pozycji zostały zaprezentowane grunty w wysokości 86.775 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2019 roku w wysokości 86.603 tys. zł), które przeznaczone są do dewelopowania w okresie powyżej 2 lat. Odpis aktualizacyjny na dzień 30 czerwca 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku nie zmienił się i wynosił 3.263 tys. zł.

W związku z wejściem w życie w dniu 30 kwietnia 2016 r. przepisów nowelizujących ustawę z dnia 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2012 r. poz. 803, z 2016 r. poz. 585, 1159) i wprowadzonych ograniczeniach w nabywaniu nieruchomości rolnych dokonano analizy wpływu przepisów ustawy na ograniczenia w możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych na posiadanym gruncie (patrz Nota 7).

Z uwagi na nabycie gruntu przez Grupę z zamiarem realizacji inwestycji deweloperskiej oraz przeznaczenia w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznia Mała tej nieruchomości na tereny mieszkaniowe, Grupa na dzień 30 czerwca 2020 roku wykazuje nieruchomość w pozycji Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych z przeznaczeniem do dewelopowania w okresie powyżej 2 lat, w wartości wyceny niezależnego rzeczoznawcy sporządzonej przed dniem wejściem w życie w/w ustawy, gdyż pomimo ograniczeń wprowadzonych ustawą (które w praktyce uniemożliwiają zbycie tej nieruchomości), nie wystąpiły inne przesłanki mogące wpływać na dotychczasową wycenę i nadal istnieje możliwość wykorzystania tych gruntów w sposób zgodny z zamierzeniami Grupy, a Grupa nie planuje zbycia tej nieruchomości.

## 21. Nieruchomości inwestycyjne oraz Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

### Nieruchomości inwestycyjne

Na dzień 30 czerwca 2020 roku nieruchomości inwestycyjne w Grupie stanowią:

- centra handlowo – biurowe: Arkady Wrocławskie i Sky Tower we Wrocławiu,
- budynki biurowe: Wola Retro w Warszawie
- budynki biurowe w przygotowaniu: Wrocław, ul. Kolejowa

30 czerwca 2020	Wartość EUR	Wartość PLN	Korekta wartości PWUG według MSSF 16	RAZEM
<b>Nieruchomości inwestycyjne zrealizowane</b>				
Arkady Wrocławskie	48 060	214 636	12 245	226 881
Sky Tower	115 670	516 582	-	516 582
Wola Retro	71 890	321 061	3 421	324 482
<b>Nieruchomości inwestycyjne w przygotowaniu</b>				
Wrocław, Kolejowa	N/D	31 897	4 887	36 784
				<b>1 104 729</b>

# Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku  
(w tysiącach złotych)

31 grudnia 2019	Wartość EUR	Wartość PLN	Korekta wartości PWUG według MSSF 16	RAZEM
<b>Nieruchomości inwestycyjne zrealizowane</b>				
Arkady Wrocławskie	54 000	229 959	11 835	241 794
Sky Tower	120 970	515 151	-	515 151
Wola Retro	71 020	302 439	3 309	305 748
<b>Nieruchomości inwestycyjne w budowie</b>				
Wrocław, Kolejowa	N/D	29 098	4 888	33 986
				<b>1 096 679</b>

Na dzień 30 czerwca 2020 roku wartości godziwe nieruchomości inwestycyjnych Arkady Wrocławskie oraz Sky Tower zostały wyznaczone w oparciu o wyceny sporządzone przez profesjonalnych rzeczoznawców nieruchomości.

Na dzień 30 czerwca 2020 roku wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej Wola Retro w Warszawie została wyznaczona w oparciu o wycenę profesjonalnego rzeczoznawcy nieruchomości i została powiększona o poniesione nakłady zwiększające wartość nieruchomości pomiędzy datą wyceny a dniem bilansowym.

Wartości rynkowe przedmiotowych nieruchomości zostały oszacowane w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną na poziomie 3 szczegółowości MSSF 13. Danymi wejściowymi uwzględnionymi w wycenie były m.in. plany inwestycyjne, informacje związane z planowanym zagospodarowaniem zawierające plany, opisy i budżety oraz ankiety środowiskowe. Podejście dochodowe oraz metoda inwestycyjna opiera się na założeniu, że wartość nieruchomości uzależniona jest od dochodu w postaci czynszu, jaki można uzyskać z nieruchomości oraz stopy kapitalizacji. Dochód z nieruchomości wynika z umów najmu, a w przypadku wolnych powierzchni z zastosowania rynkowych stawek najmu. Stopa zwrotu, znana jako stopa kapitalizacji, jest określona na podstawie analizy podobnych transakcji na rynku w danym roku obrotowym.

Wycena podawana jest w walucie fakturowanych czynszów z najmu, tj. w EUR i przeliczana na PLN według średniego kursu NBP na datę końca danego okresu obrachunkowego.

Uzgodnienie zmian wartości bilansowych nieruchomości inwestycyjnych w okresie zakończonym 30 czerwca 2020 roku oraz roku 31 grudnia 2019 roku zaprezentowano w tabeli poniżej:

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020	Rok zakończony 31 grudnia 2019
<b>Na początek okresu sprawozdawczego</b>	<b>1 096 679</b>	<b>1 929 475</b>
Rozpoznanie i rozliczenie prawa wieczystego użytkowania zgodnie z MSSF 16	520	36 882
Zakup gruntów pod budowę nieruchomości inwestycyjnych	-	26 028
Poniesione nakłady inwestycyjne	20 234	97 862
Reklasyfikacja do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży <sup>1)</sup>	-	(949 318)
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości (zmiana kursu EUR/PLN)	51 043	(2 005)
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości (m.in.: z tytułu zmian wyceny nieruchomości w EUR, prac wykończeniowych oraz kosztów sprzedaży)	(63 747)	(42 245)
<b>Na koniec okresu sprawozdawczego</b>	<b>1 104 729</b>	<b>1 096 679</b>

<sup>1)</sup> reklasyfikacja w związku z podpisaniem umowy sprzedaży nieruchomości Silesia Star w Katowicach oraz Retro Office House we Wrocławiu oraz podpisaniem przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości Wola Center w Warszawie

## Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczony do sprzedaży

Na dzień 30 czerwca 2020 roku nie występują aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczony do sprzedaży.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczony do sprzedaży w Grupie stanowiły:

- budynek biurowy Wola Center w Warszawie

31 grudnia 2019	Wartość EUR	Wartość PLN	Korekta wartości PWUG według MSSF 16	Koszty sprzedaży nieruchomości	RAZEM
<b>Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczony do sprzedaży</b>					
Wola Center	101 900	433 941	16 773	(4 432)	446 282
					<b>446 282</b>

Uzgodnienie zmian wartości bilansowych aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczony do sprzedaży w okresie zakończonym 30 czerwca 2020 roku oraz roku 31 grudnia 2019 roku zaprezentowano w tabeli poniżej:

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020	Rok zakończony 31 grudnia 2019
<b>Na początek okresu sprawozdawczego</b>	<b>446 282</b>	<b>-</b>
Rozpoznanie i rozliczenie prawa wieczystego użytkowania zgodnie z MSSF 16	-	1 100
Poniesione nakłady inwestycyjne	-	(3 006)
Reklasyfikacja z nieruchomości inwestycyjnych 1)	-	949 318
Reklasyfikacja do zapasów	(973)	-
Sprzedaż nieruchomości 2)	(447 439)	(482 522)
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości (zmiana kursu EUR/PLN)	2 130	(16 051)
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości (m.in.: z tytułu zmian wyceny nieruchomości w EUR, prac wykończeniowych oraz kosztów sprzedaży)	-	(2 557)
<b>Na koniec okresu sprawozdawczego</b>	<b>-</b>	<b>446 282</b>

1) reklasyfikacja w związku z podpisaniem umowy sprzedaży nieruchomości Silesia Star w Katowicach oraz Retro Office House we Wrocławiu oraz podpisaniem przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości Wola Center w Warszawie

2) W roku 2020 sprzedaż nieruchomości Wola Center w Warszawie, w 2019 roku sprzedaż nieruchomości Silesia Star w Katowicach oraz Retro Office House we Wrocławiu

## Sprzedaż nieruchomości Wola Center w Warszawie

W dniu 24 września 2019 r. podmiot w 100% zależny od Spółki: Warszawa Przyokopowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („WP”), działająca jako sprzedający oraz spółka kontrolowana przez Hines European Value Fund SCSp z siedzibą w Luksemburgu tj. Gisla Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością działająca jako kupujący (obecnie Wola Center sp. z o.o.), zawarły przedwstępną umowę sprzedaży w ramach transakcji zawieranej pomiędzy spółkami, dotyczącej sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działek gruntu położonych w Warszawie przy ul. Przyokopowej 33 wraz z prawem własności budynku biurowego posadowionego na tym gruncie znanego jako budynek „Wola Center”, oraz materialnych i niematerialnych składników związanych z tą nieruchomością, należących do WP i objętych przedwstępną umową sprzedaży.

Zawarcie umowy przyrzeczonej uzależnione było od spełnienia się m.in. następujących warunków zawieszających:

- wydania zgodnych interpretacji podatkowych potwierdzających stanowisko Stron, oraz
- uzyskania przez Strony wszystkich koniecznych zgód na transakcję, oraz
- wydania przez bank kredytujący pisma w zakresie spłaty kredytów zaciągniętych na budowę budynku przez WP oraz;
- uzyskania przez kupującego decyzji kredytowej zapewniającej częściowe sfinansowanie transakcji, oraz

# Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku  
(w tysiącach złotych)

- (v) braku niekorzystnej zmiany dotyczącej tytułu prawnego sprzedającego do zbywanej nieruchomości, oraz
- (vi) udzielenia poręczenia na rzecz kupującego przez Spółkę.

Cena transakcji została ustalona przez Strony na 101.900.000 EUR (powiększona o odpowiedni podatek VAT oraz koszty transakcji).

Ponadto, zgodnie z ustaleniami poczynionymi pomiędzy Stronami, Spółka udzieliła kupującemu poręczenia za sprzedającego i dłużnika na podstawie którego Spółka zagwarantuje m.in.:

- (i) wykonanie przez sprzedającego obowiązków i zobowiązań spółki Warszawa Przyokopowa jako sprzedającego wynikających z umów dotyczących przedmiotu transakcji, oraz
- (ii) przystąpienie przez Spółkę do długów WP wynikających z obowiązków i zobowiązań WP wynikających z umowy przyrzeczonej, w przypadku zakończenia działalności, likwidacji lub rozwiązania Sprzedającego, które to okoliczności zostało opisane w treści poręczenia,
- (iii) zapłatę kary umownej w przypadku odstąpienia od umowy przez kupującego z winy sprzedającego

W dniu 29 stycznia 2020 r., w wykonaniu umowy przedwstępnej z dnia 24 września 2019 r., spółka zależna od Emitenta Warszawa Przyokopowa sp. z o.o. zawarła z podmiotem niepowiązanym przyrzeczoną umowę sprzedaży, dotyczącą sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działek gruntu położonych w Warszawie przy ul. Przyokopowej 33 wraz z prawem własności budynku biurowego posadowionego na tym gruncie znanego jako budynek „Wola Center”, oraz materialnych i niematerialnych składników związanych z tą nieruchomością za cenę 101.900.000 EUR (powiększoną o odpowiedni podatek VAT oraz koszty transakcji). Z uzyskanej z ceny sprzedaży spłacony został w całości kredyt bankowy wynikający z umowy zawartej przez Spółkę z bankiem BNP Paribas Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie w kwocie 45.246.208,46 EUR, zaciągnięty na potrzeby realizacji budynku „Wola Center”. Z tą chwilą wygasły również wszystkie zabezpieczenia ustanowione w związku z umową kredytową i umową zabezpieczającą przed ryzykiem kursowym i ryzykiem stopy procentowej (umowy hedgingowe).

Wskazane powyżej nieruchomości stanowiła aktywa segmentu „Usługi najmu” w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Develia S.A.

## 22. Zapasy

	30 czerwca 2020	31 grudnia 2019
Produkcja w toku	1 251 540	1 050 545
Produkty gotowe	42 847	105 395
Korekta wartości PWUG zgodnie z MSSF 16	32 068	31 022
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	(124 794)	(124 934)
<b>Zapasy ogółem</b>	<b>1 201 661</b>	<b>1 062 028</b>

Na dzień 30 czerwca 2020 roku w wartości zapasów zostały skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 52.571 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2019 roku wyniosły one 47.767 tys. zł).

Zmiany odpisów aktualizujących wartość zapasów były następujące:

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020	Rok zakończony 31 grudnia 2019
<b>Na początek okresu sprawozdawczego</b>	<b>124 934</b>	<b>129 838</b>
Zwiększenie	-	394
Wykorzystanie	(140)	(5 298)
Zmniejszenie	-	-
<b>Na koniec okresu sprawozdawczego</b>	<b>124 794</b>	<b>124 934</b>

# Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku  
(w tysiącach złotych)

Na dzień 30 czerwca 2020 roku oraz na 31 grudnia 2019 roku żaden ze składników zapasów nie był przedmiotem zastawu, ani nie był objęty hipoteką, za wyjątkiem hipoteki opisanej w Nocie 27.

## 23. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	30 czerwca 2020	31 grudnia 2019
Należności z tytułu dostaw i usług	17 081	13 877
Należności budżetowe (bez podatku dochodowego)	22 057	86 965
Należności wynikające z blokady środków pieniężnych na rachunkach depozytowych z przeznaczeniem na zakup nieruchomości	-	21 525
Pozostałe należności od osób trzecich	1 597	989
<b>Należności ogółem (netto)</b>	<b>40 735</b>	<b>123 356</b>
Korekta o przychody przyszłych okresów (*)	(1 595)	(1 595)
Odpis aktualizujący należności	(9 963)	(10 459)
<b>Należności brutto</b>	<b>52 293</b>	<b>135 410</b>

(\*) Na dzień 30 czerwca 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku Grupa wykazała należności z tytułu naliczonych kar i odszkodowań w kwocie odpowiednio 1.595 tys. zł i 1.595 tys. zł pomniejszone o przychody przyszłych okresów z tego tytułu.

Zmiany odpisu aktualizującego należności były następujące:

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020	Rok zakończony 31 grudnia 2019
<b>Na początek okresu</b>	<b>10 459</b>	<b>9 419</b>
Zwiększenie	928	4 735
Wykorzystanie	(622)	(3 150)
Zmniejszenie	(802)	(545)
<b>Na koniec okresu</b>	<b>9 963</b>	<b>10 459</b>

## 24. Krótkoterminowe aktywa finansowe

	30 czerwca 2020	31 grudnia 2019
Instrumenty finansowe - transakcje terminowe typu forward	-	239
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych	27 218	25 576
	<b>27 218</b>	<b>25 815</b>

## 25. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

	30 czerwca 2020	31 grudnia 2019
Środki pieniężne w banku i w kasie	98 690	206 540
Lokaty bankowe	382 667	134 350
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty ogółem, w tym:</b>	<b>481 357</b>	<b>340 890</b>
– o ograniczonej możliwości dysponowania	20	20

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, od jednego dnia do trzech miesięcy, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według negocjowanych dla tych okresów stóp procentowych.

## 26. Zobowiązania finansowe

### 26.1. Oprocentowane kredyty bankowe i obligacje

Długoterminowe	Podmiot	Stopa procentowa	Termin spłaty	30 czerwca 2020	31 grudnia 2019
Kredyt bankowy w EUR (a)	Arkady Wrocławskie S.A.	Euribor 3M+marża	31-12-2022	62 364	59 421
Kredyt bankowy w EUR (b)	Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.	Euribor 1M+marża	30-06-2026	-	184 071
Kredyt bankowy w EUR (c)	Sky Tower S.A.	Euribor 3M+marża	20-12-2022	188 411	179 867
Kredyt bankowy w EUR (d)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. (Wola Retro)	Euribor 3M+marża	28-11-2027	111 390	103 881
Kredyt bankowy w PLN (e)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. (Wola Retro)	Wibor 3M+marża	28-11-2020	-	-
Program obligacji (f)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	20-03-2020	-	-
Program obligacji (g)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	10-05-2021	-	84 899
Program obligacji (h)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	10-05-2021	-	14 990
Program obligacji (i)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	06-10-2021	24 984	24 978
Program obligacji (j)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	06-10-2021	14 972	14 962
Program obligacji (k)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	05-06-2022	49 818	49 770
Program obligacji (l)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	28-02-2022	44 858	44 815
Program obligacji (n)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	19-10-2022	19 639	65 561
Program obligacji (o)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	22-05-2023	59 592	59 519
				<b>576 028</b>	<b>886 734</b>

# Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku  
(w tysiącach złotych)

Krótkoterminowe	Podmiot	Stopa procentowa	Termin spłaty	30 czerwca 2020	31 grudnia 2019
Kredyt bankowy w EUR (a)	Arkady Wrocławskie S.A.	Euribor 3M+marża	30-06-2021	7 690	7 327
Kredyt bankowy w EUR (b)	Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.	Euribor 1M+marża	30-06-2021	-	7 317
Kredyt bankowy w EUR (c)	Sky Tower S.A.	Euribor 3M+marża	30-06-2021	8 208	10 124
Kredyt bankowy w EUR (d)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. (Wola Retro)	Euribor 3M+marża	30-06-2021	2 393	310
Kredyt bankowy w PLN (e)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. (Wola Retro)	Wibor 3M+marża	28-11-2020	-	-
Program obligacji (f)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	20-03-2020	-	65 886
Program obligacji (g)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	10-11-2020 / 10-05-2021	85 394	618
Program obligacji (h)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	10-11-2020 / 10-05-2021	15 074	109
Program obligacji (i)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	06-10-2020	249	309
Program obligacji (j)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	06-10-2020	148	184
Program obligacji (k)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	05-12-2020	107	166
Program obligacji (l)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	28-08-2020	681	757
Program obligacji (m)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	19-10-2020	34 160	34 157
Program obligacji (n)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	20-07-2020	46 560	693
Program obligacji (o)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	24-08-2020	249	342
				<b>200 913</b>	<b>128 299</b>

- (a) Kredyt w spółce Arkady Wrocławskie zaciągnięty w walucie EUR w dniu 28 lutego 2008 r. wobec konsorcjum banków: ING Bank Śląski S.A. oraz Santander Bank Polska S.A. W dniu 29 grudnia 2017 r. Spółka zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu konsorcjalnego zawartej dnia 28 lutego 2008 r. przedłużający okres finansowania udzielonego na podstawie umowy kredytu. Kwota udzielonego kredytu ustalona w zawartym aneksie to 25.000.000 EUR, a termin spłaty kredytu ustalony został na dzień 31 grudnia 2022 r. Przed podpisaniem powyższego aneksu, w dniu 27 grudnia 2017 r. pomiędzy spółką Arkady Wrocławskie S.A. oraz ING Bank Śląski S.A. i Santander Bank Polska S.A. jako dotychczasowym konsorcjum banków kredytujących został podpisany aneks do umowy kredytu, na mocy którego ING Bank Śląski S.A. dokonał przelewu na rzecz Santander Bank Polska S.A. wierzytelności przysługującej mu z tytułu kredytu udzielonego w ramach konsorcjum bankowego w stosunku do Spółki, a Santander Bank Polska S.A. przelew ten przyjął stając się tym samym jedynym kredytodawcą. Z tą chwilą na Santander Bank Polska S.A. przeniesione zostały wszelkie uprawnienia, prawa i roszczenia (w tym wszystkie zabezpieczenia), jak również wszelkie ryzyka i obowiązki związane z kredytem. W dniu 21 marca 2019 roku Spółka Arkady Wrocławskie S.A. dokonała częściowej spłaty kredytu bankowego w wysokości 5 mln EUR na rzecz Santander Bank Polska S.A. udzielonego na podstawie umowy kredytu konsorcjalnego zawartej dnia 28.02.2008 r. wraz z późniejszymi aneksami. W dniu 28 marca 2019 roku Spółka Arkady Wrocławskie S.A. podpisała z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu zawartej dnia 28.02.2008 r. celem aktualizacji kwoty zaangażowania oraz zmiany harmonogramu spłat. W dniu 27 kwietnia 2020 roku spółka Arkady Wrocławskie S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 28 lutego 2008 roku wraz z późniejszymi zmianami, na mocy którego raty kapitałowe przypadające do zapłaty w dniu 31 marca 2020 r. oraz 30 czerwca 2020 r. zostały przesunięte do zapłaty na dzień ostatecznej spłaty kredytu, tj. 31 grudnia 2022 r. Ponadto na mocy niniejszego aneksu Bank odstąpił od weryfikacji wskaźników obsługi zadłużenia za dwa pierwsze kwartały 2020 roku. W dniu 29 lipca 2020 roku spółka Arkady Wrocławskie S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 28 lutego 2008 roku wraz z późniejszymi zmianami, na mocy którego raty kapitałowe przypadające do zapłaty w dniu 30 września 2020 r. oraz 31 grudnia 2020 r. zostały przesunięte do zapłaty na dzień 31 lipca 2020 r. Ponadto na mocy niniejszego aneksu Bank odstąpił od weryfikacji wskaźników obsługi zadłużenia za trzeci i czwarty kwartał 2020 roku. W dniu 31 lipca 2020 r. nastąpiła spłata kapitału w wysokości 3 858 tys. zł. W dniu 27 sierpnia 2020 roku spółka Arkady Wrocławskie S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 28 lutego 2008 roku wraz z późniejszymi zmianami,

na mocy którego część rat kapitałowych przypadających do zapłaty w dniu 31 marca 2021 r. oraz 30 czerwca 2021 r. zostały przesunięte do zapłaty do dnia 31 sierpnia 2020 r. W dniu 31 sierpnia 2020 r. nastąpiła spłata kapitału w wysokości 1 927 tys. zł.

- (b) Kredyt w spółce Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. zawarty na podstawie umowy z 15 lipca 2011 r. z BNP Paribas Polska S.A. do maksymalnej kwoty 49.000 tys. EUR w celu częściowego sfinansowania budowy kompleksu biurowego Wola Center w Warszawie. W dniu 26 czerwca 2014 r. spółka zawarła aneks do Umowy kredytu, na podstawie którego maksymalna kwota kredytu została zwiększona do 55.000 tys. EUR. W dniu 20 września 2018 r. spółka zawarła aneks do Umowy kredytu, na podstawie którego zwiększono kwotę kredytu inwestycyjnego oraz przedłużono okres kredytowania. Kwota udzielonego kredytu inwestycyjnego ustalona w zawartym aneksie to kwota, nie większa niż 54.335.241,03 EUR, w tym nie więcej niż 7.000.000 EUR oraz nie więcej niż 6.000.000 EUR w ramach dwóch nowych, dostępnych transz przewidzianych w związku z aneksem. W dniu 29 stycznia 2020 r. spółka Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. dokonała w całości spłaty kredytu bankowego udzielonego na podstawie umowy z 15 lipca 2011 r. z BNP Paribas Polska S.A. wraz z późniejszymi zmianami w łącznej kwocie 45.246.208,46 EUR oraz dokonała rozliczenia zawartych na dzień spłaty transakcji zabezpieczających ryzyko wzrostu stóp procentowych w łącznej wysokości 3.468.899,70 EUR.
- (c) Kredyt w spółce Sky Tower S.A. w EUR na podstawie umowy z 29 grudnia 2012 r. z konsorcjum banków Getin Noble Bank S.A. oraz Alior Bank S.A. wraz z późniejszymi zmianami. W dniu 29 czerwca 2020 roku spółka Sky Tower S.A. zawarła z konsorcjum banków Getin Noble Bank S.A. oraz Alior Bank S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 29 grudnia 2012 roku wraz z późniejszymi zmianami, na mocy którego raty kapitałowe przypadające do zapłaty w dniu 30 czerwca 2020 r. oraz 30 września 2020 r. zostały przesunięte do zapłaty na dzień ostatecznej spłaty kredytu, tj. 20 grudnia 2022 r. Ponadto na mocy niniejszego aneksu Banki odstąpiły od weryfikacji wskaźników obsługi zadłużenia za drugi i trzeci kwartał 2020 roku.
- (d) Kredyt w spółce LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. zawarty na podstawie umowy z 20 grudnia 2017 r. z konsorcjum banków mBank Hipoteczny S.A. oraz mBank S.A. do kwoty 34.187 tys. EUR z przeznaczeniem na częściowe sfinansowanie inwestycji Wola Retro w Warszawie.
- (e) Kredyt odnawialny w spółce LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. zawarty na podstawie umowy z 20 grudnia 2017 r. z konsorcjum banków mBank Hipoteczny S.A. oraz mBank S.A. do kwoty 7.000 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie płatności podatku VAT z tytułu kosztów związanych z inwestycją Wola Retro w Warszawie.
- (f) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 20 marca 2015 r. 65.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 65.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji. W dniu 20 marca 2020 roku Spółka dokonała wykupu obligacji.
- (g) Obligacje kuponowe – emisja z 10 maja 2016 r. 85.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 85.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 10 maja 2021 r. W dniu 23 grudnia 2016 r. nastąpiła asymilacja z niniejszą serią na rynku Catalyst obligacji wyemitowanych w dniu 19 sierpnia 2016 r.
- (h) Obligacje kuponowe – emisja z 19 sierpnia 2016 r. 15.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 15.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 10 maja 2021 r. W dniu 23 grudnia 2016 r. nastąpiła asymilacja na rynku Catalyst niniejszej serii obligacji z serią wyemitowaną w dniu 10 maja 2016 r.
- (i) Obligacje kuponowe – emisja z 6 października 2016 r. 25.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 25.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 6 października 2021 r. W dniu 25 kwietnia 2017 r. nastąpiła asymilacja z niniejszą serią na rynku Catalyst obligacji wyemitowanych w dniu 27 października 2016 r.



- (j) Obligacje kuponowe – emisja z 27 października 2016 r. 15.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 15.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 6 października 2021 r. W dniu 25 kwietnia 2017 r. nastąpiła asymilacja na rynku Catalyst niniejszej serii obligacji z serią wyemitowaną w dniu 6 października 2016 r.
- (k) Obligacje kuponowe – emisja z 5 grudnia 2017 r. 50.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 50.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 5 czerwca 2022 r.
- (l) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 28 lutego 2018 r. 45.000 sztuk niezabezpieczonych 4-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 45.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 28 lutego 2022 r.
- (m) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 19 października 2018 r. 34.000 sztuk niezabezpieczonych 2-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 34.000 tys. PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 19 października 2020 r.
- (n) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 19 października 2018 r. 66.000 sztuk niezabezpieczonych 4-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 66.000 tys. PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 19 października 2022 r. Spółka otrzymała żądania wcześniejszego wykupu na łączną kwotę 46.000 tys. PLN, termin wcześniejszego wykupu zapada w dniu 20 lipca 2020 roku.
- (o) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 22 maja 2019 r. 60.000 sztuk niezabezpieczonych 4-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 60.000 tys. PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 22 maja 2023 r.

Przypisanie poszczególnych kredytów, obligacji do segmentów operacyjnych zaprezentowano w nocie 11.

## 26.2. Inne zobowiązania z tytułu instrumentów finansowych

Na dzień 30 czerwca 2020 roku i na 31 grudnia 2019 roku wycena wartości godziwych transakcji zabezpieczających ryzyko wzrostu stopy procentowej typu IRS oraz COLLAR oraz transakcji typu forward ujęta jest w pozycji Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji przedstawia się następująco:

	30 czerwca 2020	31 grudnia 2019
Długoterminowe	1 069	11 983
Krótkoterminowe	203	428
<b>Razem</b>	<b>1 272</b>	<b>12 411</b>

### Zawarcie transakcji typu FX forward przez spółkę LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k.

W dniu 26 marca 2020 roku spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. zawarła na podstawie umowy ramowej z dnia 8 lutego 2018 roku, transakcję walutową typu forward w zakresie transakcji terminowych i pochodnych związanych z wykonaniem umowy kredytowej wydłużającą okres rozliczenia transakcji nierozliczonej do dnia jej zapadalności, tj. do 31 marca 2020 roku. Dla nierozliczonej kwoty 11.478 tys. PLN ustalono nową datę rozliczenia, 30 września 2020 roku. Kwota nominalna przedmiotowej transakcji w kwocie bazowej wyniosła 2.626 tys. EUR.

## 26.3. Emisja, wykup kapitałowych papierów wartościowych

W dniu 20 marca 2020 roku nastąpił wykup 65.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 65.000 tys. PLN.

Po dniu bilansowym, tj. w dniu 20 lipca 2020 roku nastąpił przedterminowy wykup 46.000 sztuk niezabezpieczonych 4-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 46.000 tys. PLN.

### Zmiana dokumentacji programu emisji obligacji

W dniu 5 marca 2020 roku pomiędzy Emitentem a mBank S.A. został zawarty aneks do umowy programowej z dnia 2 października 2018 roku ("Umowa Programowa"), na podstawie której Emitent ustanowił program emisji obligacji Emitenta do łącznej kwoty (wartości nominalnej) wyemitowanych i niewykupionych obligacji wynoszącej 400.000.000 PLN ("Program Emisji"). Zawarcie aneksu do Umowy Programowej dostosowuje Umowę Programową oraz dokumentację Programu Emisji do zmienionych przepisów prawa mających zastosowanie do emisji obligacji. Obligacje emitowane w ramach zmienionego Programu Emisji ("Obligacje") będą proponowane do nabycia zgodnie z art. 33 pkt 1 lub 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach.

## 26.4. Zaciągnięcie, spłaty kredytów bankowych i pożyczek

1. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 roku spółka Arkady Wrocławskie S.A., zgodnie z aneksem z dnia 27 kwietnia 2020 roku, nie dokonała spłat rat kredytu zaciągniętego w walucie EUR wobec Santander Bank Polska S.A. Na dzień 30 czerwca 2020 roku całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 70.054 tys. PLN. Po dniu bilansowym, tj. w dniu 31 lipca 2020 r. nastąpiła spłata kapitału w wysokości 3 858 tys. zł oraz w dniu 31 sierpnia 2020 r. nastąpiła spłata kapitału w wysokości 1 927 tys. zł.
2. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 roku spółka Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. dokonała całkowitej spłaty kredytu zaciągniętego w walucie EUR wobec BNP Paribas Polska S.A. w kwocie 191.303 tys. PLN.
3. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 roku spółka Sky Tower S.A. dokonała zgodnie z harmonogramem spłaty rat kredytu zaciągniętego w walucie EUR w wobec konsorcjum banków: Getin Noble Bank S.A. i Alior Bank S.A. w kwocie 2.446 tys. PLN. Na dzień 30 czerwca 2020 roku całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 196.619 tys. PLN.
4. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 roku spółka LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 22 Sp. k. dokonała zgodnie z umową kredytową z bankiem mBank Hipoteczny S.A. przeznaczoną na częściowe sfinansowanie inwestycji Wola Retro w Warszawie uruchomienia kredytu w EUR w łącznej wysokości 4.413 tys. PLN. Na dzień 30 czerwca 2020 roku całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 113.783 tys. PLN.

## 27. Zabezpieczenia

Główne zabezpieczenia spłaty kredytów ustanowione na dzień 30 czerwca 2020 roku w podziale na grupy zostały przedstawione poniżej.

### 27.1. Zabezpieczenia kredytów udzielonych na finansowanie nieruchomości komercyjnych

1. Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez Arkady Wrocławskie S.A.:
  - hipoteka kaucyjna (*kredyt w EUR*) – do kwoty 37.500 tys. EUR,
  - zastaw na akcjach Arkad Wrocławskich S.A. posiadanych przez Develia S.A. - do wysokości 37.500 tys. EUR,
  - zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych (*kredyt w EUR*) – do wysokości 37.500 tys. EUR,
  - cesje praw z umów najmu, ubezpieczeń i gwarancji z umów z wykonawcami,
  - oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc z należących do Develia S.A. 113.700.000 akcji zwykłych imiennych o wartości nominalnej 1 PLN każda w kapitale zakładowym Arkady Wrocławskie S.A., obciążonych zastawem rejestrowym na podstawie umowy zastawu finansowego i rejestrowego na akcjach w celu zabezpieczenia spłaty zabezpieczonej wierzytelności
  - kaucja w wysokości 500 tys. EUR.

2. Zabezpieczenia do transakcji zabezpieczających przed ryzykiem stopy procentowej (COLLAR) (umowa hedgingowa), ustanowione przez Arkady Wrocławskie S.A.:
  - hipoteka umowna do kwoty 8.250 tys. PLN,
  - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc do łącznej kwoty 8.250 tys. PLN.
3. Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez Warszawa Przykopywa Sp. z o.o. które wygasły w dniu 29 stycznia 2020 r. w związku ze spłatą zobowiązań z tytułu kredytu:
  - umowna hipoteka kaucyjna o najwyższym pierwszeństwie do kwoty 75.957.124,43 EUR,
  - zastawy finansowe i rejestrowe na wierzytelnościach z rachunków bankowych wraz z pełnomocnictwem do dysponowania tymi rachunkami,
  - zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w spółce Warszawa Przykopywa Sp. z o.o. wraz z zastawem finansowym,
  - przelew na zabezpieczenie praw kredytobiorcy z wszelkich umów zawartych przez Kredytobiorcę,
  - umowa podporządkowania wierzytelności innych wierzycieli kredytobiorcy, będących współnikami kredytobiorcy, wierzytelnościom banku wynikającym z Umowy.,
  - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego do maksymalnej kwoty 82.500.000 EUR.
4. Zabezpieczenia do transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym i ryzykiem stopy procentowej (umowy hedgingowe), które zostały zawarte na podstawie umowy ramowej z dnia 1 czerwca 2012 r., ustanowione przez Warszawa Przykopywa Sp. z o.o. które wygasły w dniu 29 stycznia 2020 r. w związku ze spłatą zobowiązań:
  - hipoteka umowna do kwoty 135.000 tys. PLN,
  - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego do łącznej kwoty 135.000 tys. PLN.
5. Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez Sky Tower S.A.:
  - umowna hipoteka o najwyższym pierwszeństwie do kwoty 90.000.000 EUR,
  - zastawy finansowe i rejestrowe na wierzytelnościach z rachunków bankowych wraz z pełnomocnictwem do dysponowania tymi rachunkami,
  - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC
  - zastawy rejestrowe na wszystkich akcjach w spółce Sky Tower S.A. wraz z zastawem finansowym do kwoty 90.000.000 EUR,
  - przelew na zabezpieczenie praw kredytobiorcy z wszelkich umów zawartych przez Kredytobiorcę,
  - umowa podporządkowania wierzytelności innych wierzycieli kredytobiorcy, będących współnikami kredytobiorcy, wierzytelnościom banku wynikającym z Umowy.
6. Zabezpieczenia do transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym i ryzykiem stopy procentowej (umowy hedgingowe), które zostały zawarte na podstawie umowy ramowej z dnia 27 grudnia 2012 r., ustanowione przez Sky Tower S.A.
  - umowna hipoteka o najwyższym pierwszeństwie do kwoty 44.000.000 EUR,
  - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego.
7. Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k.:
  - hipoteka umowna do sumy 36.280.500,00 EUR na nieruchomościach gruntowych należących do LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. na rzecz mBank Hipoteczny S.A.,
  - hipoteka umowna do sumy 15.000.000,00 EUR na nieruchomościach gruntowych należących do LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. na rzecz mBank S.A.,
  - hipoteka umowna do sumy 10.500.000,00 PLN na nieruchomościach gruntowych należących do LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. na rzecz mBank S.A.,
  - oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz mBank Hipoteczny S.A. do kwoty 36.280.500,00 EUR na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, z tytułu wszelkich zobowiązań pieniężnych Spółki wobec Banku wynikających z Umowy kredytu;
  - oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz mBank S.A. do kwoty 15.000.000,00 EUR na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, z tytułu wszelkich zobowiązań pieniężnych Spółki wobec Banku wynikających z Umowy kredytu;

- oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz mBank S.A. do kwoty 10.500.000,00 PLN na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, z tytułu wszelkich zobowiązań pieniężnych Spółki wobec Banku wynikających z Umowy kredytu;
- umowa przelewu wierzytelności z wszelkich zawartych przez kredytobiorcę umów związanych z inwestycją realizowaną na nieruchomości;
- zastawy rejestrowe na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach bankowych Kredytobiorcy do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 36.280.500,00 EUR na rzecz mBank Hipoteczny S.A.;
- zastawy rejestrowe na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach bankowych Kredytobiorcy do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 15.000.000,00 EUR oraz do kwoty 10.500.000 PLN na rzecz mBank S.A.;
- umowa podporządkowania wierzytelności zawarta przez kredytobiorcę, Develia S.A. oraz innymi spółkami zależnymi od Emitenta - LC Corp Invest XVII Sp. z o.o., i LC Corp Invest I Sp. z o.o. jako podporządkowanymi wierzycielami oraz mBank S.A. oraz mBank Hipoteczny S.A. jako wierzycielami nadrzędnymi, w tym przelewu na zabezpieczenie na rzecz banku wszystkich wierzytelności podporządkowanych zgodnie z ww. umową,
- umowa wsparcia zawarta pomiędzy kredytobiorcą, mBank Hipoteczny S.A., mBank S.A. oraz Develia S.A. jako gwarantem, na mocy której gwarant m.in. zobowiązany będzie w określonych w tej umowach sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego ,
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez Develia S.A. w trybie art. 777 KPC w związku z umowa wsparcia opisaną powyżej do kwoty 3.576.261,90 EUR,
- umowa poręczenia zawarta pomiędzy kredytobiorcą, mBank Hipoteczny S.A., mBank S.A. oraz Develia S.A. na podstawie której Develia S.A. poręczy za kredytobiorcę do częściowej kwoty zobowiązań kredytobiorcy w związku ze spełnieniem poziomu wskaźnika DSCR,
- zobowiązanie do zawarcia umowy wsparcia kredytobiorcą, mBank Hipoteczny S.A., mBank S.A. oraz Develia S.A. jako gwarantem, na mocy której gwarant m.in. zobowiązany będzie w określonych w tej umowach sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego ,
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez Develia S.A. w trybie art. 777 KPC w związku z umowa wsparcia opisaną powyżej do kwoty 558.660,50 EUR,
- zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz mBank Hipoteczny S.A. przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. – spółkę zależną od Emitenta, w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. jako komplementariuszowi kredytobiorcy na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 36.280.500,00 EUR wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc,
- zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz mBank S.A. przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. – spółkę zależną od Emitenta, w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. jako komplementariuszowi kredytobiorcy na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 15.000.000,00 EUR wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc
- zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz mBank S.A. przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. – spółkę zależną od Emitenta, w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. jako komplementariuszowi kredytobiorcy na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 10.500.000,00 PLN wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc
- zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz mBank Hipoteczny S.A. przez Develia S.A., w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących komandytariuszowi kredytobiorcy na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 36.280.500,00 EUR wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc,
- zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz mBank Hipoteczny S.A. przez Develia S.A., w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących komandytariuszowi kredytobiorcy na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 15.000.000,00 EUR wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc
- zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz mBank Hipoteczny S.A. przez Develia S.A., w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących komandytariuszowi kredytobiorcy na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 10.500.000,00 PLN wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc

# Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku  
(w tysiącach złotych)

- zastaw rejestrowy na przedsiębiorstwie (zbiornie rzeczy ruchomych i zbywalnych praw) ustanowiony na rzecz mBank Hipoteczny S.A. przez kredytobiorcę, w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących komandytariuszowi kredytobiorcy na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 36.280.500,00 EUR wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc
  - zastaw rejestrowy na przedsiębiorstwie (zbiornie rzeczy ruchomych i zbywalnych praw) ustanowiony na rzecz mBank S.A. przez kredytobiorcę, w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących komandytariuszowi kredytobiorcy na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 15.000.000,00 EUR wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc
  - zastaw rejestrowy na przedsiębiorstwie (zbiornie rzeczy ruchomych i zbywalnych praw) ustanowiony na rzecz mBank S.A. przez kredytobiorcę, w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących komandytariuszowi kredytobiorcy na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 10.500.000,00 PLN wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc
8. Zabezpieczenia do transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym i ryzykiem stopy procentowej (umowy hedgingowe), które zostały zawarte na podstawie umowy ramowej, ustanowione przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k. na zabezpieczenie umowy kredytu na rzecz mBank S.A.:
- umowna hipoteka do kwoty 32.235.000 PLN ustanowiona na drugim miejscu i podporządkowana w stosunku do hipoteki ustanowionej z tytułu zabezpieczenia kredytu inwestycyjnego i kredytu odnawialnego VAT na nieruchomości gruntowej należącej do LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k.,
  - zastawy rejestrowe na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach bankowych Kredytobiorcy do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 32.235.000 PLN na rzecz mBank S.A.;
  - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie do kwoty 32.235.000 PLN w trybie art. 777 KPC.

## 28. Rezerwy

Kwoty rezerw oraz uzgodnienie przedstawiające zmiany stanu w ciągu okresu sprawozdawczego przedstawiono w poniższej tabeli:

	<i>Na odprawy emerytalne, rentowe, pośmiertne</i>	<i>Na sprawy sporne i sądowe</i>	<i>Rezerwy związane ze sprzedażą nieruchomości inwestycyjnych</i>	<i>Pozostałe</i>	<i>Ogółem</i>
<b>Na dzień 1 stycznia 2020 roku</b>	<b>22</b>	<b>3 274</b>	<b>10 805</b>	<b>49</b>	<b>14 150</b>
Utworzone	-	288	-	107	395
Reklasyfikacja	-	-	4 432	-	4 432
Wykorzystane	-	-	(4 691)	-	(4 691)
Rozwiązane	-	(11)	-	(37)	(48)
<b>Na dzień 30 czerwca 2020 roku, w tym:</b>	<b>22</b>	<b>3 551</b>	<b>10 546</b>	<b>119</b>	<b>14 238</b>
-długoterminowe	22	-	4 743	-	4 765
-krótkoterminowe	-	3 551	5 803	119	9 473

# Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku  
(w tysiącach złotych)

	<i>Na odprawy emerytalne, rentowe, pośmiertne</i>	<i>Na sprawy sporne i sądowe</i>	<i>Rezerwy związane ze sprzedażą nieruchomości inwestycyjnych</i>	<i>Pozostałe</i>	<i>Ogółem</i>
<b>Na dzień 1 stycznia 2019 roku</b>	<b>22</b>	<b>3 046</b>	<b>-</b>	<b>14</b>	<b>3 082</b>
Utworzone	-	473	10 805	37	11 315
Wykorzystane	-	(245)	-	(2)	(247)
Rozwiązane	-	-	-	-	-
<b>Na dzień 31 grudnia 2019 roku, w tym:</b>	<b>22</b>	<b>3 274</b>	<b>10 805</b>	<b>49</b>	<b>14 150</b>
-długoterminowe	22	-	5 297	-	5 319
-krótkoterminowe	-	3 274	5 508	49	8 831

## 29. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	<b>30 czerwca 2020</b>	<b>31 grudnia 2019</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	87 392	87 210
Zobowiązania budżetowe (bez podatku dochodowego)	3 233	5 076
Zobowiązania z tytułu kaucji	30 350	33 757
Zobowiązania z tytułu dywidendy	-	-
Inne zobowiązania	305	1 074
<b>RAZEM, w tym:</b>	<b>121 280</b>	<b>127 117</b>
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	121 280	127 117

Poniżej przedstawiono analizę zapadalności zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań na dzień 30 czerwca 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku:

	<b>30 czerwca 2020</b>	<b>31 grudnia 2019</b>
do 1 roku	121 280	127 117
powyżej 1 roku do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-
	<b>121 280</b>	<b>127 117</b>

## 30. Rozliczenia międzyokresowe bierne oraz przychody przyszłych okresów

	30 czerwca 2020	31 grudnia 2019
Zobowiązanie z tytułu wynagrodzeń	6 080	6 857
Zobowiązania z tytułu kosztów ekwiwalentów urlopowych	1 525	1 074
Zobowiązanie z tytułu dodatkowej opłaty za wieczyste użytkowanie	-	-
Zobowiązanie z tytułu badania sprawozdania finansowego	127	282
Pozostałe	2 853	2 852
<b>Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów</b>	<b>10 585</b>	<b>11 065</b>
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat na poczet najmu	6 294	6 512
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat na poczet mieszkań	395 287	343 660
Przychody przyszłych okresów pozostałe	12	75
<b>Przychody przyszłych okresów</b>	<b>401 593</b>	<b>350 247</b>
<b>Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów i przychody przyszłych okresów</b>	<b>412 178</b>	<b>361 312</b>

## 31. Objąsnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych

### 31.1. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem kredytów i obligacji	(5 837)	145 734
Zobowiązania inwestycyjne	1 587	(120 841)
Zobowiązania z tytułu nabycia akcji	-	(3 051)
<b>Zmiana stanu zobowiązań</b>	<b>(4 250)</b>	<b>21 842</b>

### 31.2. Inne korekty

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019
Wycena instrumentów finansowych typu forward	442	90
Zmiana salda otwartych rachunków powierniczych	(1 642)	3 784
Wdrożenie MSSF 16 "Leasing"	(265)	40 571
Pozostałe	451	(148)
<b>Inne korekty</b>	<b>(1 014)</b>	<b>44 297</b>

## 32. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy

Po dniu bilansowym, tj. w dniu 31 sierpnia 2020 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Develia S.A. podjęło uchwałę w przedmiocie wypłaty dywidendy na następujących zasadach:

- a) Wysokość dywidendy: 44.755.831,10 zł
- b) Wartość dywidendy przypadającej na jedną akcję: 0,10 zł
- c) Liczba akcji objętych dywidendą: 447.558.311 akcje
- d) Dzień dywidendy: 18 września 2020 r.
- e) Termin wypłaty dywidendy: 2 października 2020 r.

## 33. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 30 czerwca 2020 roku Grupa nie planuje ponieść znaczących nakładów na rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne i nie posiada żadnych istotnych zobowiązań umownych, których przedmiotem jest nabycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych.

W roku 2020 Grupa planowała ponieść nakłady na projekty inwestycyjne (zapasy i nieruchomości inwestycyjne) w kwocie 902 miliony złotych.

## 34. Sprawy sądowe

Na dzień 30 czerwca 2020 roku nie toczą się istotne postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Develia S.A. lub jednostek zależnych, których wartość byłaby istotna dla sytuacji finansowej spółek Grupy. Spółki zależne od Develia S.A. są stroną postępowań sądowych i administracyjnych, których wartość nie ma materialnego wpływu na ich działalność lub kondycję finansową. Pozostałe sprawy w znaczącej większości dotyczą roszczeń Spółek zależnych od Develia S.A. dochodzonych od ich dłużników. Rezerwy na sprawy sądowe zostały zaprezentowane w nocy 28.

## 35. Zmiany zobowiązań warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego

Od zakończenia ostatniego roku obrotowego nie nastąpiły istotne zmiany w zakresie zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych spółek Grupy, za wyjątkiem zobowiązań warunkowych wynikających z działalności deweloperskiej, a dotyczących opłat warunkowych za wycinkę drzew, których łączna wyniosła 5.193 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2019 r. wynosiły 5.411 tys. PLN).

W wykonaniu Umów sprzedaży nieruchomości Silesia Star w Katowicach oraz Retro Office House we Wrocławiu, opisanych w pkt. 2.1 Spółka udzieliła kupującemu Ingadi spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Ingadi”) oraz Artigo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Artigo”) gwarancje czynszowe na okres 5 lat (obejmujące między innymi powierzchnie niewynajęte), zabezpieczone poręczeniami udzielonymi przez Spółkę (jako poręczyciela za LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. („P20”) oraz LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. („P21”) jako Sprzedających i dłużników). Na podstawie powyższych poręczeń Spółka zagwarantuje:

- (i) wykonanie przez P20 oraz P21 obowiązków i zobowiązań P20 oraz P21 wynikających z Umów Przyrzeczonych, oraz
- (ii) wykonanie przez P20 oraz P21 obowiązków i zobowiązań P20 oraz P21 dotyczących prac wykończeniowych najemców wskazanych w Umowach Przyrzeczonych, oraz
- (iii) wykonanie przez P20 oraz P21 obowiązków i zobowiązań P20 oraz P21 wynikających z umów gwarancji czynszowych, o których mowa w Przedwstępnych Umowach Sprzedaży, oraz
- (iv) przystąpienie przez Spółkę do długów P20 oraz P21 wynikających z obowiązków i zobowiązań P20 oraz P21 wynikających z Umów Przyrzeczonych i umów gwarancji czynszowych, w przypadku zakończenia działalności, likwidacji lub rozwiązania Sprzedających, które to okoliczności zostaną opisane w treści poręczeń.

W wykonaniu Przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości Wola Center w Warszawie, opisanej w Nocie 21 Spółka udzieliła Kupującemu Gisla Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (obecnie Wola Center Sp. z o.o.) poręczenia za Sprzedającego Warszawa Przyokopowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i dłużnika na podstawie którego Spółka zagwarantowała m.in.:



# Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku  
(w tysiącach złotych)

- (i) wykonanie przez Sprzedającego obowiązków i zobowiązań spółki Warszawa Przyokopowa jako sprzedającego wynikających z umów dotyczących przedmiotu Transakcji, oraz
- (ii) przystąpienie przez Spółkę do długów WP wynikających z obowiązków i zobowiązań WP wynikających z Umowy Przynależnej, w przypadku zakończenia działalności, likwidacji lub rozwiązania Sprzedającego, które to okoliczności zostało opisane w treści poręczenia,

Poza zobowiązaniami warunkowymi stanowiącymi zabezpieczenia do kredytów bankowych opisanymi szczegółowo w Nocie 27 oraz powyżej opisanymi opłatami warunkowymi z tytułu wycinki drzew i w związku z zawartymi umowami sprzedaży nieruchomości, na dzień 30 czerwca 2020 roku Spółki Grupy nie posiadają innych istotnych zobowiązań warunkowych.

## 36. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Poniższe tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku i 30 czerwca 2019 oraz za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku:

### 30 czerwca 2020 roku

<i>Podmiot powiązany</i>	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Należności od podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Przychody finansowe (odsetki)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)
<b>Akcjonariusze</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Zarząd i Rada Nadzorcza</b>						
Zarząd jednostki dominującej i spółek zależnych	-	3 999 (*)	-	-	-	-
Rada Nadzorcza	-	296 (*)	-	-	-	-

(\*) Wynagrodzenia wypłacone

### 31 grudnia 2019 roku

<i>Podmiot powiązany</i>	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Należności od podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Przychody finansowe (odsetki)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)
<b>Akcjonariusze</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Zarząd i Rada Nadzorcza</b>						
Zarząd jednostki dominującej i spółek zależnych	44	14 213 (*)	-	-	-	-
Rada Nadzorcza	-	627 (*)	-	-	-	-

(\*) Wynagrodzenia wypłacone

# Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku  
(w tysiącach złotych)

30 czerwca 2019 roku

<i>Podmiot powiązany</i>	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Należności od podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Przychody finansowe (odsetki)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)
<b>Akcjonariusze</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Zarząd i Rada Nadzorcza</b>						
Zarząd jednostki dominującej i spółek zależnych	-	8 134 (*)	-	-	-	-
Rada Nadzorcza	-	306 (*)	-	-	-	-

(\*) Wynagrodzenia wypłacone

## 37. Instrumenty finansowe

Poniższa tabela przedstawia wartości bilansowe wszystkich instrumentów finansowych Grupy w podziale na poszczególne kategorie aktywów i pasywów zgodnie z MSSF 9:

	30 czerwca 2020	31 grudnia 2019
<b>Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie</b>	<b>536 191</b>	<b>411 556</b>
Należności długoterminowe	8 938	8 699
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	18 678	36 391
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych	27 218	25 576
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	481 357	340 890
<b>Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy</b>	<b>-</b>	<b>239</b>
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	-	239
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie</b>	<b>957 042</b>	<b>1 197 355</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	776 941	1 015 033
Zobowiązania z tytułu leasingu	62 054	60 281
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	118 047	122 041
<b>Zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	203	-
<b>Instrumenty finansowe zabezpieczające</b>	<b>1 272</b>	<b>12 411</b>
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu IRS, CAP	1 069	12 411

Wartości godziwe pozycji zaprezentowanych w powyższej tabeli zbliżone są do ich wartości bilansowych.

## 38. Zarządzanie kapitałem

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierająby działalność operacyjną Grupy i zwiększały wartość dla jej akcjonariuszy.

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Grupa może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W okresie zakończonym 30 czerwca 2020 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

Grupa monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, który jest liczony jako stosunek zadłużenia do kapitału własnego. Zasady Grupy stanowią, by wskaźnik ten był nie wyższy niż 5. Do zadłużenia Grupa wlicza oprocentowane kredyty, obligacje, zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej, zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania.

	30 czerwca 2020	31 grudnia 2019
Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	776 941	1 015 033
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	121 280	127 117
<b>A. Zadłużenie</b>	<b>898 221</b>	<b>1 142 150</b>
<b>B. Kapitał własny</b>	<b>1 510 123</b>	<b>1 492 111</b>
<b>Wskaźnik dźwigni (A/B)</b>	<b>0,6</b>	<b>0,8</b>

### 39. Wpływ ogłoszenia epidemii COVID-19 na bieżącą działalność Grupy

Istotnym czynnikiem wpływającym na bieżącą działalność Grupy w I półroczu 2020 roku było ogłoszenie stanu epidemii COVID-19.

Po bardzo dobrych wynikach sprzedaży w styczniu i lutym 2020 roku Grupa odnotowała istotny spadek liczby nowo zawartych umów sprzedaży w kwietniu 2020 roku, w maju i czerwcu sprzedaż rosła, natomiast mimo to wyniki sprzedażowe całego kwartału i półrocza były gorsze od porównywalnych okresów 2019 roku.

Po dniu bilansowym, tj. w okresie lipiec-sierpień 2020 roku zauważalny jest wzrost ilości sprzedanych mieszkań (sprzedaż wyższa niż porównywalnym okresie roku poprzedniego). Tym samym bieżące dane sprzedażowe pozwalają optymistycznie patrzeć na sytuację rynku mieszkaniowego i jej perspektywy.

W okresie II kwartału, ze względu na wybuch epidemii, Grupa podjęła decyzję o zmianie planu inwestycyjnego opóźniając realizację części nowych projektów mieszkaniowych, wprowadzając możliwość etapowania poszczególnych inwestycji, a także zmieniając kolejność realizacji wieloetapowych inwestycji – dopasowując wybór kolejnego etapu do zmieniającej się sytuacji na rynku.

Dodatkowo Grupa zaobserwowała opóźnienie w zakresie wydawania decyzji administracyjnych np. decyzji o pozwoleniu na budowę, ze względu na zawieszenie biegu terminów administracyjnych spowodowane epidemią.

Zarząd na bieżąco monitoruje postępy na budowach, nie odnotowano materialnego wpływu epidemii na harmonogram realizacji inwestycji. Grupa nie przewiduje opóźnień w dostarczaniu lokali do klientów w projektach już zakończonych oraz planowanych do zakończenia w tym roku.

Pandemia COVID-19 miała też znaczący wpływ na działalność Grupy w segmencie komercyjnym, był on widoczny w przychodach i przepływach pieniężnych generowanych przez budynki komercyjne o istotnym udziale powierzchni handlowych – te zmiany skutkowały obniżeniem wartości nieruchomości inwestycyjnych Arkad Wrocławskich i Sky Tower o łączną kwotę 11.240 tys. EUR.

Poza opisanym powyżej wpływem, ogłoszenie epidemii COVID-19 nie wpłynęło w istotny sposób na sytuację płynnościową spółek z Grupy, jak też na wycenę najistotniejszych pozycji finansowych (m.in. zapasów, należności oraz rezerw). Ponadto spółki z Grupy spełniły warunki finansowania określone w umowach kredytowych.

### 40. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

Po dniu bilansowym, tj. po 30 czerwca 2020 roku nie odnotowano istotnych zdarzeń, które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na prezentowane wyniki finansowe, natomiast miały miejsce inne zdarzenia:

- w dniu 14 lipca 2020 r. spółka LC Corp Invest XIX Sp. z o.o. została wykreślona z rejestru KRS
- W dniu 28 sierpnia 2020 r. rezygnację z zasiadania w Radzie Nadzorczej ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2020 r. złożył Przewodniczący Rady Nadzorczej Michał Hulbój.
- W dniu 30 sierpnia 2020 r. rezygnację z zasiadania w Radzie Nadzorczej ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2020 r. złożył Członek Rady Nadzorczej Grzegorz Grabowicz.
- W dniu 31 sierpnia 2020 r. rezygnację z zasiadania w Radzie Nadzorczej ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2020 r. złożył Członek Rady Nadzorczej Michał Wnorowski.
- W dniu 31 sierpnia 2020 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Develia S.A. powołało do składu Rady Nadzorczej Pana Roberta Pietruszyna, Pana Piotra Pinióra oraz Pana Marka Szydło.

# Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku  
(w tysiącach złotych)

- W dniu 31 sierpnia 2020 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Develia S.A. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy w kwocie 44.755.831,10 zł (0,10 zł na akcję) ustalając dzień dywidendy na 18 września 2020 r. a dzień wypłaty dywidendy na dzień 2 października 2020 r.
- W dniu 31 sierpnia 2020 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Develia S.A. podjęło uchwałę w sprawie połączenia w trybie art. 492 § 1 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych, spółki Develia S.A. ze spółką pod firmą LC Corp Invest XXI Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu („Spółka Przejmowana 1”) oraz ze spółką pod firmą LC Corp Invest XXIV Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu („Spółka Przejmowana 2”), poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej 1 i całego majątku Spółki Przejmowanej 2 - na Spółkę Przejmującą, będącą jedynym wspólnikiem Spółki Przejmowanej 1 oraz Spółki Przejmowanej 2 (łączenie przez przejęcie). Tożsame uchwały zostały w tym samym dniu podjęte przez Spółkę Przejmowaną 1 oraz Spółkę Przejmowaną 2.
- W dniu 31 sierpnia 2020 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta przyjęło treść Polityki wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki.
- W dniu 2 września 2020 r. Emitent poinformował o planowanym przeprowadzeniu emisji obligacji w ramach programu emisji obligacji do łącznej kwoty (wartości nominalnej) wyemitowanych i niewykupionych obligacji wynoszącej 400.000.000 PLN, z zastrzeżeniem wystąpienia satysfakcjonujących warunków na rynku dłużnych papierów wartościowych (termin zapadalności – 3 lata, oprocentowanie zmienne).
- W dniu 7 września 2020 r. Pan Marek Szydło złożył rezygnację z zasiadania w Radzie Nadzorczej ze skutkiem na dzień 8 września 2020 r.

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

**Paweł Ruszczak**  
p.o. Prezesa Zarządu

**Mirosław Kujawski**  
Członek Zarządu

**Tomasz Wróbel**  
Członek Zarządu

**Lidia Kotowska**  
Dyrektor Departamentu  
Rachunkowości

**Anna Gremblewska-Nowak**  
Główny Księgowy

**Michał Michalczyk**  
Kierownik sprawozdawczości  
finansowej i konsolidacji

Wrocław, dnia 8 września 2020 roku