



Develia S.A.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES SZEŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU
WRAZ Z RAPORTEM NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z PRZEGLĄDU**

SPIS TREŚCI

Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	4
Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	5
Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	6
Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	7
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające	8
1. Informacje ogólne	8
2. Skład Zarządu jednostki dominującej.....	8
3. Identyfikacja śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego	8
4. Inwestycje Spółki.....	8
5. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego	11
6. Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego	12
7. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie	14
8. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	15
9. Sezonowość lub cykliczność w działalności	18
10. Informacje dotyczące segmentów działalności.....	18
11. Przychody ze sprzedaży	20
12. Koszty działalności operacyjnej	20
13. Podatek dochodowy	22
13.1. Obciążenie podatkowe	22
13.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej.....	22
13.3. Odroczonego podatek dochodowy	23
14. Rzeczowe aktywa trwałe	23
15. Pożyczki i należności długoterminowe	24
16. Inwestycje długoterminowe	24
17. Zapasy	28
18. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	29
19. Krótkoterminowe aktywa finansowe	31
19.1. Krótkoterminowe papiery wartościowe.....	31
19.2. Pozostałe aktywa finansowe	31
19.3. Aktywa i zobowiązania z tytułu instrumentów finansowych.....	32
19.4. Rachunkowość zabezpieczeń przepływów pieniężnych.....	32
20. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	33
21. Rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne)	33
22. Kapitały	33
22.1. Kapitał podstawowy	33
22.2. Kapitał zapasowy	35
22.3. Pozostałe kapitały rezerwowe.....	35
22.4. Pozostałe kapitały	35
23. Zobowiązania finansowe	36
23.1. Oprocentowane kredyty bankowe, obligacje i pożyczki.....	36
23.2. Informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego	39

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 55 stanowią jego integralną część

Develia S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach złotych)

23.3.	Sytuacja płynnościowa	39
23.4.	Emisja, wykup kapitałowych papierów wartościowych	39
23.5.	Zaciągnięcie, spłaty kredytów bankowych i pożyczek	40
24.	Zobowiązania	40
24.1.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	40
24.2.	Zobowiązania z tytułu leasingu	41
24.3.	Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu objęcia udziałów jednostki stowarzyszonej	41
25.	Rezerwy	41
26.	Bierne rozliczenia międzyokresowe oraz przychody przyszłych okresów	42
27.	Zobowiązania dotyczące aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	42
28.	Objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych	42
29.	Zabezpieczenia	43
30.	Zmiana aktywów i zobowiązań warunkowych	44
31.	Sprawy sądowe	45
32.	Transakcje z podmiotami powiązanymi	45
32.1.	Wyplata dywidendy przez Develia S.A.	49
32.2.	Wyplata dywidendy przez spółki zależne	49
33.	Instrumenty finansowe	51
33.1.	Wartości godziwe	51
34.	Zarządzanie kapitałem	52
35.	Wpływ sytuacji makroekonomicznej, konfliktu zbrojnego w Ukrainie oraz kwestii klimatycznych na sprawozdanie finansowe	53
36.	Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego	54

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 55 stanowią jego integralną część

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ
 na dzień 30 czerwca 2024 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	30 czerwca 2024 (niebadane)	31 grudnia 2023 (badane, przekształcone)
Aktywa			
A. Aktywa trwałe		1 941 361	1 621 166
1. Wartości niematerialne		848	862
2. Rzeczowe aktywa trwałe	14	18 058	9 998
3. Pożyczki i należności długoterminowe	15	590 363	283 435
4. Inwestycje długoterminowe	16	1 240 350	1 241 273
5. Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych	17	85 598	85 598
6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		-	-
7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.3	6 144	-
B. Aktywa obrotowe		1 666 285	1 492 416
1. Zapasy	17	1 200 955	1 115 724
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	18	196 047	39 857
3. Należności z tytułu podatku dochodowego		-	-
4. Krótkoterminowe papiery wartościowe	19.1	-	15 000
5. Pozostałe aktywa finansowe	19.2	129 894	196 546
6. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	20	133 063	119 948
7. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	21	6 326	5 341
C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	17	20 500	20 576
Aktywa razem		3 628 146	3 134 158
Kapitał własny i zobowiązania			
A. Kapitał własny		1 438 954	1 464 070
1. Kapitał podstawowy	22.1	452 280	447 558
2. Kapitał zapasowy	22.2	772 152	575 648
3. Pozostałe kapitały rezerwowe	22.3	9 623	16 369
4. Pozostałe kapitały	22.4	6 304	14 192
5. Zyski/ Straty netto		198 595	410 303
B. Zobowiązania długoterminowe		983 688	768 490
1. Długoterminowe zobowiązania finansowe	23.1	976 097	744 067
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	24.2	7 080	1 192
3. Rezerwy	25	511	511
4. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.3	-	22 720
C. Zobowiązania krótkoterminowe		1 203 061	899 150
1. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	23.1	204 866	325 666
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	24.2	30 996	30 409
3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia udziałów	24.3	44 991	-
4. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	24.1	357 847	163 987
5. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		41 768	30 193
6. Rezerwy	25	4 505	4 811
7. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	26	518 088	344 084
D. Zobowiązania dotyczące aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	17	2 443	2 448
Kapitał własny i zobowiązania razem		3 628 146	3 134 158

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 55 stanowią jego integralną część

Develia S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach złotych)

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (niebadane)	2 kwartał 2024 za okres od 01.04.2024 do 30.06.2024 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 (niebadane)	2 kwartał 2023 za okres od 01.04.2023 do 30.06.2023 (niebadane)
Przychody					
Przychody ze sprzedaży usług, wytworów i towarów	11	330 019	121 042	294 040	140 634
Przychody z odsetek i dyskont		35 311	23 387	12 970	7 050
Przychody z dywidend	32.2	182 015	128 015	192 843	192 843
Inne przychody finansowe		317	-	18 363	15 122
Pozostałe przychody operacyjne		4 664	4 136	345	204
Przychody razem		552 326	276 580	518 561	355 852
Koszty					
Koszty działalności operacyjnej, wartość sprzedanych wytworów, towarów	12	(278 602)	(128 167)	(230 105)	(116 982)
Koszty odsetek i dyskont		(32 741)	(17 778)	(12 552)	(8 692)
Inne koszty finansowe, w tym odpisy na udziały i pożyczki		(13 150)	(22 599)	(1 721)	(864)
Pozostałe koszty operacyjne		(256)	-	(1 579)	(1 317)
Oczekiwane straty kredytowe		(14 706)	(14 740)	-	-
Koszty razem		(339 455)	(183 284)	(245 957)	(127 854)
Zysk (strata) brutto		212 871	93 296	272 604	227 998
Podatek dochodowy	13.1	(14 276)	(1 825)	(14 754)	(6 738)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		198 595	91 471	257 850	221 260
Zysk/(strata) netto		198 595	91 471	257 850	221 260
Inne całkowite dochody					
Inne składniki całkowitych dochodów		489	(505)	(2 013)	(2 013)
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów		(93)	96	382	382
Inne całkowite dochody (netto)		396	(409)	(1 631)	(1 631)
Całkowity dochód		198 991	91 062	256 219	219 629
Zysk/(strata) na jedną akcję					
- podstawowy z zysku/(straty) za okres w zł		0,44	0,20	0,58	0,49
- rozwodniony z zysku/(straty) za okres w zł		0,44	0,20	0,58	0,49

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 55 stanowią jego integralną część

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
 za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku (w tysiącach złotych)

Nota	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 (niebadane, przekształcone)
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej	212 871	272 604
II. Korekty razem	(260 834)	(27 907)
1. Zmiana stanu środków trwałych i wartości niematerialnych	(1 359)	(1 879)
2. Zmiana stanu rezerw	(306)	202
3. Zmiana stanu zapasów	(85 231)	(79 612)
4. Zmiana stanu należności	(148 624)	(173 164)
5. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	28 (33 086)	27 147
6. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	173 018	68 192
7. Zmiana stanu zobowiązań finansowych	48 682	31 704
8. Zmiana stanu aktywów finansowych z tytułu pożyczek, obligacji, jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych i należności długoterminowych	(192 381)	(2 536)
9. Zmiana stanu aktywów finansowych z tytułu udziałów (akcji)	28 45 914	98 171
10. Podatek dochodowy	(31 659)	(1 224)
11. Zmiana stanu środków na rachunkach powierniczych	(38 277)	(2 445)
12. Inne korekty	28 2 474	7 537
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	(47 963)	244 697
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	290 388	298 500
1. Emisja dłużnych papierów wartościowych	100 000	180 000
2. Kredyty i pożyczki	190 388	118 500
II. Wydatki	(229 311)	(331 789)
1. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(85 570)	(97 890)
2. Spłata leasingu	(1 012)	(1 327)
3. Spłata kredytów i pożyczek	(98 350)	(185 260)
4. Odsetki	(44 379)	(47 321)
5. Inne wydatki finansowe (dywidenda)	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	61 077	(33 298)
C. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III±B.III)	13 115	211 399
D. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	13 115	209 730
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	(1 669)
E. Środki pieniężne na początek okresu	119 948	112 786
F. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D)	20 133 063	322 516

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 55 stanowią jego integralną część

Develia S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach złotych)

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku (w tysiącach złotych)

	<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>Kapitał zapasowy</i>	<i>Pozostałe kapitały rezerwowe</i>	<i>Pozostałe kapitały (inne kapitały i zyski zatrzymane/niepokryte straty)</i>	<i>Zyski /Straty netto</i>	<i>Razem</i>
Na dzień 1 stycznia 2024 roku	447 558	575 648	16 369	14 192	410 303	1 464 070
Zysk netto za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku	-	-	-	-	198 595	198 595
Inne całkowite dochody za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku (zabezpieczenie przepływów pieniężnych)	-	-	-	396	-	396
Całkowity dochód za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku	-	-	-	396	198 595	198 991
Rejestracja podwyższenia kapitału podstawowego	4 722	5 595	-	(10 317)	-	-
Przeznaczenie zysku na kapitał zapasowy	-	190 909	-	-	(190 909)	-
Przeznaczenie na wypłatę dywidendy	-	-	(6 746)	-	(219 394)	(226 140)
Wycena programu motywacyjnego	-	-	-	2 033	-	2 033
Na dzień 30 czerwca 2024 roku	452 280	772 152	9 623	6 304	198 595	1 438 954
Na dzień 1 stycznia 2023 roku	447 558	457 973	16 369	(652)	294 815	1 216 063
Zysk netto za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku	-	-	-	-	257 850	257 850
Inne całkowite dochody za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku (zabezpieczenie przepływów pieniężnych)	-	-	-	(1 631)	-	(1 631)
Całkowity dochód za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku	-	-	-	(1 631)	257 850	256 219
Przeznaczenie zysku na kapitał zapasowy	-	117 674	-	-	(117 674)	-
Przeznaczenie na wypłatę dywidendy	-	-	-	-	(179 023)	(179 023)
Wycena programu motywacyjnego	-	-	-	7 310	-	7 310
Różnica z przekształcenia	-	-	-	(1 883)	1 883	-
Na dzień 30 czerwca 2023 roku	447 558	575 648	16 369	3 144	257 850	1 300 569

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 55 stanowią jego integralną część

**ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY
OBJAŚNIAJĄCE****1. Informacje ogólne**

Develia S.A. („Emitent”, „Spółka”) wcześniej pod nazwą LC Corp S.A., została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 3 marca 2006 roku. Siedziba Spółki mieści się w Polsce, we Wrocławiu, przy ul. Traugutta 45.

Spółka 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.

Na dzień 30 czerwca 2024 roku akcje spółki Develia S.A. znajdują się w publicznym obrocie.

Spółce nadano numer statystyczny REGON 020246398 oraz numer identyfikacji podatkowej NIP 8992562750.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony. Podstawowym przedmiotem działania Spółki jest przede wszystkim:

- PKD 6420Z Działalność Holdingów Finansowych
- 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

Na dzień 30 czerwca 2024 roku oraz na dzień podpisania sprawozdania finansowego nie występuje podmiot dominujący wobec Develia S.A.

2. Skład Zarządu jednostki dominującej

Skład Zarządu Spółki Develia S.A. na dzień 1 stycznia 2024 roku oraz na dzień 30 czerwca 2024 roku przedstawiał się następująco:

- Prezes Zarządu – Andrzej Oślizło
- Wiceprezes Zarządu – Paweł Ruszczak
- Wiceprezes Zarządu – Mariusz Poławski

W okresie zakończonym 30 czerwca 2024 roku skład Zarządu nie ulegał zmianom.

3. Identyfikacja śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku zostało przez Zarząd zatwierdzone do publikacji w dniu 11 września 2024 roku.

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku, które dnia 11 września 2024 roku zostało przez Zarząd zatwierdzone do publikacji.

4. Inwestycje Spółki

Spółka posiadała następujące inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych na dzień 30 czerwca 2024 roku i na dzień 31 grudnia 2023 roku:

Nazwa spółki	Siedziba	Udział w kapitale	
		30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Jednostki zależne			
Arkady Wrocławskie S.A.	Wrocław	100%	100%
Develia Wrocław S.A.	Wrocław	100%	100%

Develia S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach złotych)

Develia Warszawa Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o.	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest VII 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. ²⁾	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XII Sp. z o.o. ³⁾	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
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. Investments S.K.A.	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
4resident Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XVII sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XVII sp. z o.o. Projekt 21 Sp.k	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XVII sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Service S.A.	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
Develia Invest Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
Flatte Sp. z o.o. ⁶⁾	Warszawa	63,87%	76,47%
Develia Construction Sp.z o.o.	Warszawa	100%	100%
Develia 303 Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
NP 7 Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
NP 8 Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
NP 9 Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
NP 10 Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
NP 11 Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
NP 12 Sp. z o.o. ⁴⁾	Warszawa	-	100%
NP 14 Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
NP 15 Sp z o.o.	Warszawa	100%	100%
NP 16 Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
NP 17 Sp. z o.o. ⁴⁾	Warszawa	100%	100%
NP 17 Sp. z o.o. Projekt 1 Sp.k ⁷⁾	Warszawa	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
NP 17 Sp. z o.o. Projekt 2 Sp.k ⁷⁾	Warszawa	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
NP 17 Sp. z o.o. Projekt 3 Sp.k ⁷⁾	Warszawa	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
NP 17 Sp. z o.o. Projekt 4 Sp.k ⁷⁾	Warszawa	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
NP 18 Sp. z o.o. ⁴⁾	Warszawa	-	100%
NP 19 Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
NP 20 Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
NP 21 Sp. z o.o. ⁴⁾	Warszawa	-	100%

Develia S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach złotych)

NP 22 Sp. z o.o. ⁴⁾	Warszawa	-	100%
NP 23 Sp. z o.o. ⁴⁾	Warszawa	-	100%
Develia Land Development Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
NP 8 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
NP 8 Sp. z o.o. Bogucicka Sp. k. ⁸⁾	Warszawa	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
NP 11 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
NP 14 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
NP 19 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
NP 20 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
Jednostki współzależne			
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o.	Warszawa	80% (bezpośrednio)	80% (bezpośrednio)
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp. k	Warszawa	80% (pośrednio i bezpośrednio)	80% (pośrednio i bezpośrednio)
Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp. k	Warszawa	80% (pośrednio i bezpośrednio)	80% (pośrednio i bezpośrednio)
Projekt Lizbońska Sp. z o.o.	Warszawa	80% (bezpośrednio)	80% (bezpośrednio)
Projekt Myśliborska Sp. z o.o. sp.k	Warszawa	80% (pośrednio i bezpośrednio)	80% (pośrednio i bezpośrednio)
Projekt Myśliborska Sp. z o.o.	Warszawa	80% (bezpośrednio)	80% (bezpośrednio)
Malin Development 1 Sp. z o.o.	Warszawa	25% (bezpośrednio)	25% (bezpośrednio)
Luisetaines Sp. z o.o. ¹⁾	Warszawa	10% (bezpośrednio)	-
Jednostki stowarzyszone			
Morska Vita S.A. ⁵⁾	Warszawa	50,01%	-
Morska Vita 1 Sp. z o.o. ⁵⁾	Warszawa	50,01% (pośrednio)	
Morska Vita 2 Sp. z o.o. ⁵⁾	Warszawa	50,01% (pośrednio)	
Morska Vita 3 Sp. z o.o. ⁵⁾	Warszawa	50,01% (pośrednio)	

- 1) W dniu 18 stycznia 2024 r. Develia S.A. oraz spółka zarządzana przez I Asset Management zawarły umowę współpracy w zakresie wspólnej inwestycji polegającej na budowie obiektu zamieszkania dla studentów we Wrocławiu przez powołaną w tym celu spółkę celową Luisetaines Sp. z o.o., w której Develia S.A. posiada 10% udziałów w kapitale zakładowym.
- 2) W dniu 20 marca 2024 r. Spółka zawarła ze spółką LC Corp Invest X Sp. z o.o. umowę zbycia 10.250 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki, o wartości nominalnej 1.000,00 zł każdy i o łącznej wartości nominalnej 10.250.000,00 zł, celem ich dobrowolnego umorzenia za wynagrodzeniem wynoszącym łącznie 15.374.487,50 zł.
- 3) W dniu 20 marca 2024 r. Spółka zawarła ze spółką LC Corp Invest XII Sp. z o.o. umowę zbycia 24.700 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki, o wartości nominalnej 1.000,00 zł każdy i o łącznej wartości nominalnej 24.700.000,00 zł, celem ich dobrowolnego umorzenia za wynagrodzeniem wynoszącym łącznie 27.351.792,00 zł.
- 4) W dniu 27 marca 2024 r. zostało zarejestrowane połączenie spółek NP 17 Sp. z o.o. ze spółkami NP 12 Sp. z o.o., NP 18 Sp. z o.o., NP 21 Sp. z o.o., NP 22 Sp. z o.o., NP 23 Sp. z o.o.. Połączenie ww. spółek nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku spółek NP 12 Sp. z o.o., NP 18 Sp. z o.o., NP 21 Sp. z o.o., NP 22 Sp. z o.o., NP 23 Sp. z o.o. (spółki przejmowane) na spółkę NP 17 Sp. z o.o. (spółka przejmująca). Z chwilą połączenia spółka NP 17 Sp. z o.o. wstąpiła we wszystkie prawa i obowiązki (zobowiązania) spółek NP 12 Sp. z o.o., NP 18 Sp. z o.o., NP 21 Sp. z o.o., NP 22 Sp. z o.o., NP 23 Sp. z o.o.

- 5) W dniu 11 marca 2024 r. Develia S.A. zawarła z podmiotami niepowiązаныmi z Spółką, tj. m.in. z funduszami inwestycyjnymi zarządzanymi przez Rockbridge TFI S.A. oraz podmiotami niepowiązаныmi ze Spółką („Partnerzy”) umowę w przedmiocie współpracy w ramach joint venture („Umowa JV”) z zamiarem realizacji za pośrednictwem spółki projektowej Morska Park Development S.A. („Spółka JV”) oraz jej poszczególnych spółek zależnych, wspólnej, wieloetapowej inwestycji polegającej na budowie i komercjalizacji lokali mieszkalnych i usługowych o maksymalnej powierzchni użytkowej 90.000 m² na nieruchomości w Gdyni Leszczynki („Wspólna Inwestycja”). Na podstawie dwóch podwyższeń kapitału zakładowego Spółki JV, Develia S.A. objęła łącznie 50,01% akcji w Spółce JV (59,05% głosów) w zamian za wniesienie łącznego wkładu pieniężnego w kwocie 75.000.000,00 zł, stanowiącego wstępne zaangażowanie kapitałowe Spółki w ramach Wspólnej Inwestycji. Partnerzy będą posiadać łącznie 49,99% akcji w Spółce JV. Zgodnie z Umową JV, Develia S.A. dokonała w dniu 11 marca 2024 r. podwyższenia kapitału w kwocie 30.009.000,00 zł, natomiast drugie podwyższenie kapitału (zaklasyfikowane jako odroczone płatność) w kwocie 44.991.000,00 zł nastąpi do 10 stycznia 2025 r. Żaden z uczestników Wspólnej Inwestycji nie jest podmiotem powiązany ze Spółką w rozumieniu definicji podmiotu powiązanego wskazanej w Międzynarodowych Standardach Rachunkowości. Na bazie przeprowadzonej analizy umowy JV zawartej z m.in. z funduszami inwestycyjnymi zarządzanymi przez Rockbridge TFI S.A., w szczególności zapisów dotyczących wymogu sposobu podejmowania wszystkich istotnych decyzji spółek objętych umową, w sprawozdaniu finansowym Develia S.A. inwestycje została zaklasyfikowane jako inwestycja w jednostkę stowarzyszoną. W dniu 11 lipca 2024 r. została zarejestrowana zmiana statutu spółki Morska Park Development S.A., na mocy której nowa nazwa spółki to Morska Vita S.A. a jej siedziba to Warszawa. Spółka Morska Vita S.A. posiada 100% udziałów w spółkach Morska Vita 1 Sp. z o.o., Morska Vita 2 Sp. z o.o. i Morska Vita 3 Sp. z o.o.
- 6) W dniu 4 kwietnia 2024 r. dokonane zostało podwyższenie kapitału zakładowego Flatte Sp. z o.o. do kwoty 31.000 zł, w wyniku którego Develia S.A. posiada łącznie 396 udziałów stanowiących 63,87% w kapitale zakładowym.
- 7) W dniu 29 kwietnia 2024 r. spółka NP 7 Sp. z o.o. jako zbywca zawarła ze spółką Develia S.A. jako nabywcą umowy zbycia ogółu praw i obowiązków komandytariusza w spółkach: NP17 Sp. z o.o. Projekt 1 Sp.k. (poprzednia nazwa: NP12 Sp. z o.o. Sp.k.), NP17 Sp. z o.o. Projekt 2 Sp.k. (poprzednia nazwa: NP18 Sp. z o.o. Sp.k.), NP17 Sp. z o.o. Projekt 3 Sp.k. (poprzednia nazwa: NP21 Sp. z o.o. Sp.k.), NP17 Sp. z o.o. Projekt 4 Sp.k. (poprzednia nazwa: NP23 Sp. z o.o. Sp.k.).
- 8) W dniu 28 czerwca 2024 roku w Wspólnicy Spółki NP 8 Sp. z o.o. Bogucicka Sp.k. podjęli Uchwałę w sprawie rozwiązania spółki i uzgodnienia innego niż likwidacja sposobu zakończenia jej działalności. W dniu 17 lipca 2024 roku spółka NP 8 Sp. z o.o. Bogucicka Sp.k. została wykreślona z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

Na dzień 30 czerwca 2024 roku i na 31 grudnia 2023 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Spółkę dominującą w podmiotach zależnych jest równy jej udziałowi w kapitałach tych jednostek.

5. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

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

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

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe obejmuje okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku.

Śródroczne skrócone 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 sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości.

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

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

Sporządzone finansowy na lata 2024-2025 oraz na lata kolejne wskazuje na utrzymanie dotychczasowych źródeł finansowania działalności. Spółka spełnia kowenanty wynikające z umów finansowania. Wpływ sytuacji makroekonomicznej, konfliktu zbrojnego w Ukrainie oraz kwestii klimatycznych na sprawozdanie finansowe opisany został w Nocie 35.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z sprawozdaniem finansowym Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku.

6. Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku, za wyjątkiem przedstawionych poniżej. Poniższe zmiany do MSSF, zostały zastosowane w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zgodnie z ich datą wejścia w życie:

- Zobowiązanie z tytułu leasingu w transakcjach sprzedaży i leasingu zwrotnego – zmiany do MSSF 16
- Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe – zmiany do MSR 1
- Zmiany Umowy finansowania zobowiązań wobec dostawców – Zmiany do MSR 7 i MSSF 7

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

Informacja dotycząca wprowadzonych zmian w prezentacji zobowiązań z tytułu wynagrodzeń i ekwiwalentów urlopowych.

Spółka zdecydowała się na wprowadzenie zmiany w prezentacji zobowiązań z tytułu wynagrodzeń i ekwiwalentów urlopowych.

Wpływ dokonanych zmian na sprawozdanie z sytuacji finansowej na 31 grudnia 2023 roku i na sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku został zaprezentowany poniżej:

	31 grudnia 2023 (przekształcone)	Korekty wynikające ze zmiany prezentacji	31 grudnia 2023 (badane)
Aktywa			
A. Aktywa trwałe	1 621 166		1 621 166
1. Wartości niematerialne	862		862
2. Rzeczowe aktywa trwałe	9 998		9 998
3. Pożyczki i należności długoterminowe	283 435		283 435
4. Inwestycje długoterminowe	1 241 273		1 241 273
5. Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych	85 598		85 598
6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-		-
7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-		-
B. Aktywa obrotowe	1 492 416		1 492 416
1. Zapasy	1 115 724		1 115 724
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	39 857		39 857
3. Należności z tytułu podatku dochodowego			-

Develia S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach złotych)

4. Krótkoterminowe papiery wartościowe	15 000		15 000
5. Pozostałe aktywa finansowe	196 546		196 546
6. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	119 948		119 948
7. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 341		5 341
C. Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	20 576		20 576
Aktywa razem	3 134 158		3 134 158
Kapitał własny i zobowiązania			
A. Kapitał własny	1 464 070		1 464 070
1. Kapitał podstawowy	447 558		447 558
2. Kapitał zapasowy	575 648		575 648
3. Pozostałe kapitały rezerwowe	16 369		16 369
4. Pozostałe kapitały	14 192		14 192
5. Zyski zatrzymane / (Niepokryte straty)	410 303		410 303
B. Zobowiązania długoterminowe	768 490		768 490
1. Długoterminowe zobowiązania finansowe	744 067		744 067
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	1 192		1 192
3. Rezerwy	511		511
4. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22 720		22 720
C. Zobowiązania krótkoterminowe	899 150		899 150
1. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	325 666		325 666
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	30 409		30 409
3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia udziałów	-		-
4. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	163 987	22 712	141 275
5. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	30 193		30 193
6. Rezerwy	4 811		4 811
7. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	344 084	(22 712)	366 796
D. Zobowiązania dotyczące aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	2 448		2 448
Kapitał własny i zobowiązania razem	3 134 158	-	3 134 158

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 (niebadane, przekształcone)	Korekty wynikające ze zmiany prezentacji	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 (niebadane)
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I. Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej	272 604		272 604
II. Korekty razem	(27 907)		(27 907)
1. Zmiana stanu środków trwałych i wartości niematerialnych	(1 879)		(1 879)
2. Zmiana stanu rezerw	202		202
3. Zmiana stanu zapasów	(79 612)		(79 612)
4. Zmiana stanu należności	(173 164)		(173 164)
5. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	27 147	(4 828)	31 975
6. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	68 192	4 828	63 364
7. Zmiana stanu zobowiązań finansowych	31 704		31 704
8. Zmiana stanu aktywów finansowych z tytułu pożyczek, obligacji, jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych i należności długoterminowych	(2 536)		(2 536)

Develia S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach złotych)

9. Zmiana stanu aktywów finansowych z tytułu udziałów (akcji)	98 171	98 171
10. Podatek dochodowy	(1 224)	(1 224)
11. Zmiana stanu środków na rachunkach powierniczych	(2 445)	(2 445)
12. Inne korekty	7 537	7 537
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	244 697	244 697
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	298 500	298 500
1. Emisja dłużnych papierów wartościowych	180 000	180 000
2. Kredyty i pożyczki	118 500	118 500
II. Wydatki	(331 789)	(331 789)
1. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(97 890)	(97 890)
2. Spłata leasingu	(1 327)	(1 327)
3. Spłata kredytów i pożyczek	(185 260)	(185 260)
4. Odsetki	(47 321)	(47 321)
5. Inne wydatki finansowe (dywidenda)	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I–II)	(33 298)	(33 298)
C. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III±B.III)	211 399	211 399
D. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	209 730	209 730
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(1 669)	(1 669)
E. Środki pieniężne na początek okresu	112 786	112 786
F. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D)	322 516	322 516

7. 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

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:

- MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28: Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony;
- Zmiany do MSR 21: Skutki zmian kursów wymiany walut obcych: Brak możliwości wymiany walut (opublikowano dnia 15 sierpnia 2023 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2025 roku lub później
- MSSF 18: Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych (opublikowano dnia 9 kwietnia 2024 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub później;

- MSSF 19: Jednostki zależne nieponoszące odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji (opublikowano dnia 9 maja 2024 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7: Zmiany dotyczące klasyfikacji i wyceny instrumentów finansowych (opublikowano dnia 30 maja 2024 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później
- Coroczne ulepszenia, tom 112 (opublikowano dnia 18 lipca 2024 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później

Daty wejścia w życie są datami wynikającymi z treści standardów ogłoszonych przez Radę ds. Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Daty stosowania standardów w Unii Europejskiej mogą różnić się od dat stosowania wynikających z treści standardów i są ogłaszane w momencie zatwierdzenia do stosowania przez Unię Europejską.

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

8. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

Zarząd Spółki wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowanych standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji załączonego 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 pierwsze półrocze 2024 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 rozpoznania przychodów przy sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych

Rozpoznawanie przychodu ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych, który ujmowany jest zgodnie z MSSF 15 następuje w momencie, gdy zasadniczo wszystkie ryzyka i korzyści związane z danym lokalem zostaną przeniesione na klienta i przychód może zostać wyceniony w wiarygodny sposób.

Przeniesienie ryzyk i korzyści 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.

Klasyfikacja umów leasingowych

Spółka dokonuje klasyfikacji leasingu zgodnie z MSSF 16.

Spółka wyróżnia następujące typy istotnych umów, ujmowanych zgodnie z MSSF 16.

- samochody użytkowane na podstawie umów leasingu
- powierzchnia biurowa, handlowa i magazynowa użytkowana na podstawie umów najmu
- grunty użytkowane w formie prawa wieczystego użytkowania

Spółka ustala okres leasingu jako nieodwołalny okres leasingu, łącznie z okresami objętymi opcją przedłużenia leasingu, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że opcja zostanie zrealizowana, oraz okresami objętymi opcją wypowiedzenia leasingu, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że opcja nie zostanie wykonana.

Niepewność szacunków

Poniżej omówiono podstawowe założenia dotyczące przyszłości i inne kluczowe źródła niepewności występujące na koniec okresu sprawozdawczego, z którymi związane jest istotne ryzyko znaczącej korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w następnym okresie sprawozdawczym.

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Spółka 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 13.3.

Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward

Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward 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) lub w oparciu o model finansowy.

Odpisy aktualizujące wartość udziałów w spółkach zależnych

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Zarząd dokonuje oceny czy istnieją przesłanki utraty wartości dla udziałów w spółkach zależnych.

W przypadku zaistnienia przesłanek utraty wartości udziałów Zarząd dokonuje odpisów aktualizujących wartość tych aktywów do poziomu wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna została określona jako jedna z dwóch wartości w zależności od tego, która z nich jest wyższa: wartość godziwa pomniejszona o koszty zbycia lub wartość użytkowa danego aktywa.

Wartość użytkowa określana jest w oparciu o spodziewane przepływy finansowe generowane przez spółki zależne przy założonych harmonogramach inwestycyjnych i wpływach ze sprzedaży lokali, uwzględniających cenę sprzedaży 1m² PUM według aktualnej sytuacji rynkowej i bieżących cen. Współczynnik dyskontowy uwzględnia ważony koszt kapitału zewnętrznego i własnego (WACC).

Wartość odzyskiwalna udziałów oraz wysokość odpisów aktualizujących wartość udziałów jest wielkością oszacowaną na dzień 30 czerwca 2024 roku i może ulec zmianie w zależności od wahań cen rynkowych gruntów, sprzedaży mieszkań, kosztów budowy, harmonogramów realizacji projektów oraz kalkulacji stopy dyskonta w przeszłości.

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 estymacji warunków rynkowych w następnych latach. W konsekwencji wartości odpisów aktualizujących mogą ulegać zmianie w kolejnych okresach obrotowych.

Odpisy aktualizujące wartość udziałów zaprezentowane są w Nocie 16.

Stawki amortyzacyjne

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz aktywów niematerialnych. Spółka corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków.

Odpisy aktualizujące wartość pożyczek udzielonych spółkom zależnym

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Zarząd dokonuje analizy czy udzielone pożyczki spełniają model utrzymywania aktywów w celu uzyskania umownych przepływów pieniężnych. W zależności od wyniku testu „SPPI” pożyczki klasyfikowane są do aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie lub aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Z uwagi na powiązanie przepływów pieniężnych z tytułu udzielonych spółkom zależnym pożyczek z harmonogramem realizacji przez te spółki inwestycji, Spółka uznaje że test SPPI nie jest spełniony, w związku z czym dokonuje wyceny pożyczek w wartości godziwej przez wynik finansowy, natomiast w przypadku spółek nieprojektowych wycena pożyczek dokonywana jest z uwzględnieniem oczekiwanych strat kredytowych.

Oczekiwane straty kredytowe

Spółka poddaje indywidualnej analizie należności z tytułu dostaw i usług i dokonuje odpisów aktualizujących z tytułu oczekiwanych strat kredytowych w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty w przypadku znacznego stopnia prawdopodobieństwa ich nieściągalności.

Cykl operacyjny

Spółka szacuje, iż normalny cykl realizacji projektów inwestycyjnych wynosi do około 5 lat. Cykl operacyjny składa się z dwóch etapów:

- procesu przygotowawczego, który trwa około 3 lat, składającego się z czynności związanych z uzyskiwaniem uzgodnień i pozwoleń administracyjnych związanych z projektem, decyzji środowiskowych czy prac projektowych,
- etapu budowy, który trwa około 2 lat.

Projekty deweloperskie, których cykl operacyjny przekracza normalny cykl operacyjny są prezentowane w pozycji Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych. Projekty deweloperskie w trakcie realizacji są prezentowane jako Produkcja w toku pozycji Zapasy.

Lokale mieszkalne i usługowe powstałe w wyniku realizacji procesu deweloperskiego, tj. po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie są prezentowane jako Produkty gotowe w pozycji Zapasy.

Odpisy aktualizujące wartość zapasów

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Zarząd dokonuje oceny utraty wartości realizowanych inwestycji deweloperskich (produkcji w toku) i wyrobów gotowych 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 m² 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 2024 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. Odpisy aktualizujące wartość zapasów zaprezentowane są w Nocie 17.

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 roku 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 wymagają 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.

Spółka 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 wielkości szacunkowe na dzień 30 czerwca 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku.

	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 144	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	-	22 720
Odpisy aktualizujące wartość udziałów	79 404	85 757
Odpis aktualizujący wartość zapasów	3 667	-

9. Sezonowość lub cykliczność w działalności

Działalność Spółki nie ma charakteru sezonowego, zatem przedstawiane wyniki operacyjne Spółki nie odnotowują istotnych wahań w trakcie roku.

10. Informacje dotyczące segmentów działalności

Dla celów zarządczych Develia S.A. wyróżnia dwa sprawozdawcze segmenty operacyjne:

- segment działalności deweloperskiej
- segment działalności holdingowej (pozostałej)

Develia S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach złotych)

W poniższych tabelach przedstawione zostały dane dotyczące przychodów i kosztów poszczególnych segmentów Spółki za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku oraz 30 czerwca 2023 roku.

Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	Razem
Przychody operacyjne			
Przychody ze sprzedaży usług, wyrobów i towarów (MSSF 15)	310 426	19 593	330 019
Przychody z odsetek i dyskont		35 311	35 311
Przychody z dywidend		182 015	182 015
Inne przychody finansowe		317	317
Pozostałe przychody operacyjne		4 664	4 664
Przychody operacyjne razem	310 426	241 900	552 326
Koszty operacyjne			
Koszty działalności operacyjnej, wartość sprzedanych wyrobów, towarów	(259 371)	(19 231)	(278 602)
Koszty odsetek i dyskont		(32 741)	(32 741)
Inne koszty finansowe		(13 150)	(13 150)
Pozostałe koszty operacyjne		(256)	(256)
Oczekiwane straty kredytowe		(14 706)	(14 706)
Koszty operacyjne razem	(259 371)	(80 084)	(339 455)
Zysk/(Strata) brutto	51 055	161 816	212 871
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	(9 700)	(4 576)	(14 276)
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	41 354	157 241	198 595
Zysk/(Strata) netto	41 354	157 241	198 595
Inne całkowite dochody			
Inne składniki całkowitych dochodów	-	489	489
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów	-	(93)	(93)
Inne całkowite dochody (netto)	-	396	396
Całkowite dochody	41 354	157 637	198 991
Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023			
	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	Razem
Przychody operacyjne			
Przychody ze sprzedaży usług, wyrobów i towarów (MSSF 15)	286 067	7 973	294 040
Przychody z odsetek i dyskont		12 970	12 970
Przychody z dywidend		192 843	192 843
Inne przychody finansowe		18 363	18 363
Pozostałe przychody operacyjne		345	345
Przychody operacyjne razem	286 067	232 494	518 561
Koszty operacyjne			
Koszty działalności operacyjnej, wartość sprzedanych wyrobów, towarów	(223 204)	(6 901)	(230 105)
Koszty odsetek i dyskont		(12 552)	(12 552)
Inne koszty finansowe		(1 721)	(1 721)
Pozostałe koszty operacyjne		(1 579)	(1 579)
Koszty operacyjne razem	(223 204)	(22 753)	(245 957)
Zysk/(Strata) brutto	62 863	209 741	272 604
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	(11 944)	(2 810)	(14 754)

Develia S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach złotych)

Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	50 919	206 931	257 850
Zysk/(Strata) netto	50 919	206 931	257 850
Inne całkowite dochody			
Inne składniki całkowitych dochodów	-	(2 013)	(2 013)
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów	-	382	382
Inne całkowite dochody (netto)	-	(1 631)	(1 631)
Całkowite dochody	50 919	205 300	256 219

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku nie wystąpiły zmiany w zakresie wyodrębniania segmentów operacyjnych oraz zasad prezentacji ich przychodów i kosztów.

11. Przychody ze sprzedaży

	Okres zakończony 30 czerwca 2024	Okres zakończony 30 czerwca 2023
Przychody ze sprzedaży usług ¹⁾	19 593	7 973
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych ²⁾	309 925	286 067
Przychody ze sprzedaży towarów ³⁾	501	-
Przychody ze sprzedaży razem (MSSF 15)	330 019	294 040

- 1) Przychody ze sprzedaży usług dotyczą głównie usług holdingowych (tj. usług wsparcia procesu sprzedaży, kierowania projektem inwestycyjnym oraz administracyjną obsługą spółek) świadczonych przez Spółkę na rzecz podmiotów z Grupy. Wzrost wartości tej pozycji w stosunku do okresu porównywalnego wynika z istotnie większej ilości obsługiwanych podmiotów w Grupie. Na wzrost wartości przychodów z tego tytułu istotnie wpływa rozwój Grupy, w tym zwiększanie ilości realizowanych inwestycji.
- 2) Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych dotyczą sprzedaży lokali mieszkalnych i niemieszkalnych oraz miejsc postojowych ze zrealizowanych inwestycji mieszkaniowych. Wzrost wartości tej pozycji wynika z większej powierzchni lokali (łącznie) w I półroczu 2024 roku w stosunku do okresu porównywalnego.
- 3) Przychody ze sprzedaży towarów dotyczą sprzedaży nieruchomości, na których Spółka nie realizuje inwestycji budowlanych, odsprzedanych do innych podmiotów.

12. Koszty działalności operacyjnej

Wartość sprzedanych wyrobów i towarów	216 348	183 673
Koszty działalności operacyjnej	62 254	46 432
Koszty razem	278 602	230 105

Wzrost wartości Wartość sprzedanych produktów, produkcji w toku i towarów związany jest bezpośrednio z przychodami z tego tytułu i wynika ze sprzedaży większej powierzchni lokali (łącznie) w I półroczu 2024 roku w stosunku do okresu porównywalnego.

Wzrost kosztów działalności operacyjnej jest głównie wynikiem większej skali działalności Spółki oraz zwiększeniem liczby pracowników w stosunku do okresu porównywalnego.

Programy akcji pracowniczych

W roku 2021 Spółka (Grupa Kapitałowa) wprowadziła program motywacyjny dla członków Zarządu oraz kluczowych pracowników Spółki. Program ma obowiązywać w latach 2021-2024.

Develia S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach złotych)

W ramach programu co roku Zarząd dla kluczowych pracowników i Rada Nadzorcza dla członków Zarządu będzie przydzielać odpowiednią część instrumentów kapitałowych (warrantów) umożliwiających zamianę na akcję Spółki (dominującej) po określonej cenie pod warunkiem spełnienia odpowiednich warunków nabycia uprawnień. W każdym roku maksymalna ilość warrantów do przyznania zostanie podzielona w ten sposób, że maksymalnie 50% warrantów możliwych do przyznania w ramach programu może zostać przyznane Członkom Zarządu Spółki. Maksymalna liczba akcji przeznaczona na realizację całego programu motywacyjnego za cztery lata nie może przekroczyć 5% liczby akcji w kapitale zakładowym Spółki.

Program w każdym roku podzielony jest na dwie części: 75% puli zostanie przyznana po spełnieniu warunku związanego z zyskiem skonsolidowanym Grupy Kapitałowej Develia za okres rozpoczynający się 1 stycznia 2021 i kończący się ostatniego dnia danego roku obowiązywania programu (2021 – 2024), natomiast 25% puli zostanie przyznana po spełnieniu warunku związanego ze stopą zwrotu z akcji Spółki (dominującej).

Poziom, jaki musi osiągnąć skorygowany zysk skonsolidowany w rozumieniu programu, aby warrant zostały wydane, określony jest w warunkach programu oddzielnie dla każdego okresu oceny. Stopa zwrotu z akcji za okres od 30 czerwca 2021 roku lub od poprzedniej weryfikacji warunku do kolejnej weryfikacji warunku, która ma nastąpić w ciągu 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok poprzedni, skumulowana stopa zwrotu za okres od 30 czerwca 2021 roku do ostatniego dnia sesyjnego poprzedzającego weryfikację przez zarząd Spółki kryterium rynkowego za dany okres obowiązywania Programu będzie wyższa od wyrażonej w procentach i powiększonej o 10 (dziesięć) punktów procentowych rocznie zmiany poziomu indeksu WIG, aby wydane zostały warrant bazujące na tym warunku.

Cena zamiany warrantu na akcję określona jest jako średnia arytmetyczna ze wszystkich notowań cen akcji Spółki (dominującej) na GPW w okresie od 31 maja 2021 roku do 29 czerwca 2021 roku, pomniejszona o 5% tej średniej ceny i dodatkowo pomniejszona o sumę wszystkich kwot dywidend na jedną akcję wypłaconych w okresie od 30 czerwca 2021 roku do dnia zamiany warrantu na akcję.

Wydanie warrantów, po spełnieniu warunków, nastąpi po upływie 12 miesięcy od dnia weryfikacji spełnienia warunków. Realizacja warrantu, czyli jego zamiana na akcję, możliwa jest od dnia otrzymania warrantu do 31 grudnia 2026 roku. W momencie zamiany warrantu na akcję, osoba uprawniona musi pozostawać w stanie zatrudnienia lub złożyła wypowiedzenie na nie więcej niż jeden miesiąc przed terminem realizacji warrantu.

W celu realizacji programu Spółka (dominująca) wyemituje nowe akcje zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego w związku z wprowadzeniem programu motywacyjnego.

W związku z tym, iż okres świadczenia usług dla nieprzyznaczonych jeszcze części programu rozpoczął się nie później niż w dniu udostępnienia regulaminu programu do wglądu potencjalnych uczestników programu i zaproszeniem ich do udziału w pierwszej transzy, Spółka (Grupa Kapitałowa) stosuje podejście zmodyfikowanej daty nabycia, wyceniając części programu i alokując je do kosztów roku bieżącego.

Zmiany dotyczące przyznaczonych warrantów w okresie zostały przedstawione w poniższej tabeli:

Aktywne w dniu 31 grudnia 2023	11 577 186
Przyznane w okresie	5 572 117
Umorzone w okresie	-
Wykonane w okresie	-
Wygasłe w okresie	-
Aktywne w dniu 30 czerwca 2024	17 149 303

Realizacja uprawnień wynikających z warrantów, które zaoferowane zostają za dany rok obowiązywania programu osobom uprawnionym przez powiernika, odbywać się będzie zgodnie z § 3 ust 7 uchwały nr 23 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 30 czerwca 2021 roku zmienionej uchwałą nr 35 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 17 maja 2023 roku w terminach określonych w warrancie nie później niż do dnia 31 grudnia 2026 roku. Prawa z warrantów, z których nie zostanie zrealizowane prawo objęcia akcji w terminie wskazanym w zdaniu poprzedzającym wygasają z upływem tego terminu. Zgodnie z regulaminem programu, Spółka będzie składała wnioski o rejestrację akcji wynikających z nabytych warrantów raz na koniec kwartału

kalendarzowego, przy czym wnioskiem objęte będą dokumenty objęcia akcji, które wpłyną na 15 dni przed upływem danego kwartału kalendarzowego. Dokumenty objęcia akcji, które wpłyną po tym terminie będą objęte kolejnym wnioskiem o rejestrację akcji. Akcje obejmowane będą przez posiadaczy warrantów wyłącznie za wkłady pieniężne wniesione w pełni przed przyznaniem akcji.

W okresie zakończonym 30 czerwca 2024 roku z tytułu przyznanego programu motywacyjnego Spółka ujęła w kosztach wynagrodzeń, na zasadach określonych w MSSF2, kwotę 2.033 tys. PLN (w okresie zakończonym 31 grudnia 2023 roku kwotę 13.975 tys. PLN).

W dniu 16 maja 2024 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Develia S.A. podjęło uchwałę dotyczącą przyjęcia programu motywacyjnego na lata 2025-2028.

13. Podatek dochodowy

13.1. Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku i 30 czerwca 2023 roku przedstawiają się następująco:

Sprawozdanie z całkowitych dochodów	Okres zakończony 30 czerwca 2024 roku	Okres zakończony 30 czerwca 2023 roku
Bieżący podatek dochodowy		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	43 232	17 809
Odroczony podatek dochodowy		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	(28 956)	(3 055)
Obciążenie podatkowe wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	14 276	14 754

13.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku i 30 czerwca 2023 roku przedstawiają się następująco:

	Okres zakończony 30 czerwca 2024 roku	Okres zakończony 30 czerwca 2023 roku
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	212 871	272 604
Zysk / (strata) przed opodatkowaniem	212 871	272 604
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19% (w 2023 roku 19%)	40 446	51 795
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	4 676	2 201
Przychody niepodatkowe i opodatkowane w innych okresach	(724)	-
Odpisy aktualizujące wartość udziałów i pożyczek	(1 207)	(3 489)
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	697	-
Przychody z tytułu dywidend (nieopodatkowane)	(34 583)	(36 640)
Strata na działalności kapitałowej	5 221	-
Pozostałe	(250)	887
Podatek według efektywnej stawki podatkowej 6,7% (w 2023 roku: 5,4%)	14 276	14 754
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	14 276	14 754

Na dzień 30 czerwca 2024 roku Spółka przeprowadziła analizę odzyskiwalności zawiązanego i potencjalnego aktywa na podatek odroczony i nie utworzyła aktywa z tytułu podatku odroczonego m.in. z tytułu straty z działalności kapitałowej w kwocie 5.221 tys. zł

13.3. Odroczony podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Sprawozdanie z sytuacji finansowej		Zmiany ujęte w wyniku okresu sprawozdawczego zakończonego	
	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego				
Naliczone odsetki od pożyczek i lokat	(7 875)	(2 892)	(4 983)	(1 223)
Różnica w wartości środków trwałych (amortyzacja podatkowa i bilansowa)	-	-	-	92
Przychody przejściowe ze sprzedaży wyrobów gotowych *)	(5 836)	(107 762)	101 672	(20 423)
Pozostałe różnice przejściowe	(1 220)	(970)	250	(26)
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	(14 931)	(111 624)		
Aktywa z tytułu podatku odroczonego				
Różnica w wartości środków trwałych (amortyzacja podatkowa i bilansowa)	65	134	(69)	134
Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	8 991	9 548	(557)	4 928
Naliczone odsetki od pożyczek i obligacji, dyskonto weksli	3 581	2 731	850	(2 995)
Koszt sprzedanych wyrobów gotowych *)	5 174	72 010	(66 836)	14 934
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	-	1 317	(1 317)	(6 349)
Pozostałe	3 356	3 164	192	368
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	21 167	88 904		
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego			(28 956)	(10 560)
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego dla pozycji niewynikowych	(92)			
Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego	6 144	-		
Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	-	(22 720)		

*) Przychody i odpowiadające im koszty wynikające ze sprzedaży wyrobów gotowych rozpoznane w wyniku finansowym, lecz nie stanowiące na dzień bilansowy przychodów i kosztów podatkowych.

14. Rzeczowe aktywa trwałe

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku, Spółka nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 3.024 tys. zł (w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku: 4.658 tys. zł).

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku Spółka zawarła umowę najmu powierzchni biurowej oraz nowe umowy leasingu samochodów osobowych.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 Spółka dokonała sprzedaży składników rzeczowych aktywów trwałych o wartości 496 tys. zł. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku Spółka nie dokonała istotnej sprzedaży składników rzeczowych aktywów trwałych.

Na dzień 30 czerwca 2024 roku nie wystąpiły istotne zobowiązania z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

Na dzień 30 czerwca 2024 roku oraz na 31 grudnia 2023 roku żaden ze składników środków trwałych nie stanowił zabezpieczenia, nie był przedmiotem zastawu, ani nie był objęty hipoteką.

15. Pożyczki i należności długoterminowe

	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Pożyczki długoterminowe (wraz z naliczonymi odsetkami)	600 394	273 483
Oczekiwane straty kredytowe z tyt. pożyczek	(14 519)	-
Kaucje długoterminowe	4 488	9 952
Razem	590 363	283 435

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku Spółka udzielała pożyczek swoim spółkom zależnym i współzależnym z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji.

Klasyfikacja pożyczek jako długoterminowe jest dokonana w oparciu o oczekiwany termin spłaty przez jednostki zależne.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku Spółka utworzyła odpis aktualizujący wartość pożyczek w wysokości 14.519 tys. zł, który zaprezentowany został w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji Oczekiwane straty kredytowe.

Straty kredytowe w wysokości 12.741 tys. zł. w odniesieniu do pożyczki udzielonej Develia Construction oraz 1.778 tys. zł. w odniesieniu do pożyczki udzielonej Develia Land Development zostały rozpoznane z uwagi na ujemną wartość aktywów netto w spółkach zależnych.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku odpis z tego tytułu nie wystąpił.

16. Inwestycje długoterminowe

Akcje i udziały

Na dzień 30 czerwca 2024 roku i 31 grudnia 2023 roku Spółka posiadała następujące akcje i udziały w spółkach:

Nazwa spółki	Siedziba	30 czerwca 2024		31 grudnia 2023	
		Wartość bilansowa	Udział w kapitale	Wartość bilansowa	Udział w kapitale
Jednostki zależne					
Arkady Wrocławskie S.A.	Wrocław	128 652	100%	128 652	100%
Develia Wrocław S.A.	Wrocław	231 198	100%	231 198	100%
Develia Warszawa Sp. z o.o.	Wrocław	46 367	100%	46 367	100%
Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o.	Wrocław	29 963	100% (pośrednio i bezpośrednio)	29 963	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	Wrocław	1	100% (pośrednio i bezpośrednio)	1	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	Wrocław	91 788	100%	91 788	100%
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	Wrocław	12 234	100%	12 234	100%

Develia S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach złotych)

LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	Wrocław	17 096	100%	17 096	100%
LC Corp Invest X Sp. z o.o. ²⁾	Wrocław	250	100%	19 500	100%
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	Wrocław	85 935	100%	85 935	100%
LC Corp Invest XII Sp. z o.o. ³⁾	Wrocław	976	100%	40 582	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	Wrocław	305	100%	305	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	Wrocław	91 855	100% (pośrednio i bezpośrednio)	91 855	100% (pośrednio i bezpośrednio)
4resident Sp. z o.o.	Wrocław	5	100%	5	100%
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	Wrocław	5	100%	5	100%
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k.	Wrocław	915	100% (pośrednio i bezpośrednio)	915	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k.	Wrocław	710	100% (pośrednio i bezpośrednio)	710	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Service S.A.	Wrocław	1 116	100% (pośrednio i bezpośrednio)	1 116	100% (pośrednio i bezpośrednio)
Develia Invest Sp. z o.o.	Wrocław	13 345	100%	13 345	100%
Flatte Sp. z o.o. ⁶⁾	Warszawa	7 887	63,87%	6 587	76,47%
Develia Construction Sp. z o.o.	Warszawa	1 653	100%	1 653	100%
Develia 303 Sp. z o.o.	Warszawa	5	100%	5	100%
NP 7 Sp. z o.o.	Warszawa	365 564	100%	365 564	100%
NP 8 Sp. z o.o.	Warszawa	2 608	100%	2 608	100%
NP 9 Sp. z o.o.	Warszawa	15 860	100%	15 860	100%
NP 10 Sp. z o.o.	Warszawa	47 677	100%	47 677	100%
NP 11 Sp. z o.o.	Warszawa	1 188	100%	1 188	100%
NP 12 Sp. z o.o. ⁵⁾	Warszawa	-	-	464	100%
NP 14 Sp. z o.o.	Warszawa	728	100%	728	100%
NP 15 Sp. z o.o.	Warszawa	9 549	100%	9 549	100%
NP 16 Sp. z o.o.	Warszawa	5	100%	5	100%
NP 17 Sp. z o.o. ⁵⁾	Warszawa	1 375	100%	94	100%
NP 17 Sp. z o.o. Projekt 1 Sp.k. ⁷⁾	Warszawa	116	100%	-	-
NP 17 Sp. z o.o. Projekt 2 Sp.k. ⁷⁾	Warszawa	-	100%	-	-
NP 17 Sp. z o.o. Projekt 3 Sp.k. ⁷⁾	Warszawa	460	-	-	-
NP 17 Sp. z o.o. Projekt 4 Sp.k. ⁷⁾	Warszawa	226	-	-	-
NP 18 Sp. z o.o. ⁵⁾	Warszawa	-	-	124	100%
NP 19 Sp. z o.o.	Warszawa	138	100%	138	100%
NP 20 Sp. z o.o.	Warszawa	424	100%	424	100%
NP 21 Sp. z o.o. ⁵⁾	Warszawa	-	-	257	100%
NP 22 Sp. z o.o. ⁵⁾	Warszawa	-	-	94	100%
NP 23 Sp. z o.o. ⁵⁾	Warszawa	-	-	341	100%
Develia Land Development Sp. z o.o.	Warszawa	5	100%	5	100%
Jednostki współzależne					
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	26 687	80% (pośrednio i bezpośrednio)	26 687	80% (pośrednio i bezpośrednio)
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o.	Warszawa	5	80%	5	80%
Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp.k. ⁸⁾	Warszawa	1	80% (pośrednio i bezpośrednio)	31 875	80% (pośrednio i bezpośrednio)

Develia S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach złotych)

Projekt Lizbońska Sp. z o.o.	Warszawa	6	80%	6	80%
Projekt Myśluborska Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	3 388	80% (pośrednio i bezpośrednio)	3 388	80% (pośrednio i bezpośrednio)
Projekt Myśluborska Sp. z o.o.	Warszawa	6	80%	6	80%
Malin Development 1 Sp. z o.o.	Warszawa	126	25%	126	25%
Luisetaines Sp. z o.o. ¹⁾	Warszawa	1	10%	-	-
Jednostki stowarzyszone					
Morska Vita S.A. ⁴⁾	Gdynia	75 000	50,01%	-	-
Udziały łącznie		1 313 404		1 327 030	
Odpis aktualizujący wartość udziałów		(79 404)		(85 787)	
Zaliczka na zakup udziałów SPV					
Projekt A Sp. z o.o. ⁹⁾	Warszawa	6 350	-		
Wartość bilansowa udziałów		1 240 350		1 241 273	

- 1) W dniu 18 stycznia 2024 r. Develia S.A. oraz spółka zarządzana przez I Asset Management zawarły umowę współpracy w zakresie wspólnej inwestycji polegającej na budowie obiektu zamieszkania dla studentów we Wrocławiu przez powołaną w tym celu spółkę celową Luisetaines Sp. z o.o., w której Develia S.A. posiada 10% udziałów w kapitale zakładowym.
- 2) W dniu 20 marca 2024 r. Spółka zawarła ze spółką LC Corp Invest X Sp. z o.o. umowę zbycia 10.250 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki, o wartości nominalnej 1.000,00 zł każdy i o łącznej wartości nominalnej 10.250.000,00 zł, celem ich dobrowolnego umorzenia za wynagrodzeniem wynoszącym łącznie 15.374.487,50 zł.
- 3) W dniu 20 marca 2024 r. Spółka zawarła ze spółką LC Corp Invest XII Sp. z o.o. umowę zbycia 24.700 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki, o wartości nominalnej 1.000,00 zł każdy i o łącznej wartości nominalnej 24.700.000,00 zł, celem ich dobrowolnego umorzenia za wynagrodzeniem wynoszącym łącznie 27.351.792,00 zł.
- 4) W dniu 11 marca 2024 r. Spółka zawarła z podmiotami niepowiązаныmi z Emitentem, tj. m.in. z funduszami inwestycyjnymi zarządzanymi przez Rockbridge TFI S.A. oraz podmiotami niepowiązаныmi ze Spółką („Partnerzy”) umowę w przedmiocie współpracy w ramach joint venture („Umowa JV”) z zamiarem realizacji za pośrednictwem spółki projektowej Morska Park Development S.A. („Spółka JV”) oraz jej poszczególnych spółek zależnych, wspólnej, wieloetapowej inwestycji polegającej na budowie i komercjalizacji lokali mieszkalnych i usługowych o maksymalnej powierzchni użytkowej 90.000 m2 na nieruchomości w Gdyni Leszczyńki („Wspólna Inwestycja”). Na podstawie dwóch podwyższeń kapitału zakładowego Spółki JV, Spółka obejmie łącznie 50,01% akcji w Spółce JV (59,05% głosów) w zamian za wniesienie łącznego wkładu pieniężnego w kwocie 75.000.000,00 zł, stanowiącego wstępne zaangażowanie kapitałowe Spółki w ramach Wspólnej Inwestycji. Partnerzy będą posiadać łącznie 49,99% akcji w Spółce JV. Zgodnie z Umową JV, Develia S.A. dokonała w dniu 11 marca 2024 r. podwyższenia kapitału w kwocie 30.009.000,00 zł, natomiast drugie podwyższenie kapitału (zaklasyfikowane jako odroczone płatność) w kwocie 44.991.000,00 zł nastąpi do 10 stycznia 2025 r. Żaden z uczestników Wspólnej Inwestycji nie jest podmiotem powiązany ze Spółką w rozumieniu definicji podmiotu powiązanego wskazanej w Międzynarodowych Standardach Rachunkowości.
- 5) W dniu 27 marca 2024 r. zostało zarejestrowane połączenie spółek Np. 17 Sp. z o.o. ze spółkami Np.NP 12 Sp. z o.np., NP 18 Sp. z np.o., NP 21 Sp. z.o.o., NP 22 Sp. z o.o., NP 23 Sp. z o.o.. Połączenie ww. spółek nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku. spółek NP 12 Np.. z o.o., NP 18 Np.. z o.o., NP 21 Sp. z o.o., NP 22 Sp. z o.o., NP 23 Sp. z o.o. (spółki przejmone) na spółkę NP 17 Sp. z o.o. (spółka przejmująca). Z chwilą połączenia spółka NP 17 Sp. z o.o. wstąpiła we wszystkie prawa i obowiązki (zobowiązania) spółek NP 12 Sp. z o.o., NP 18 Sp. z.o.o., NP 21 Sp. z.o.o., NP 22 Sp. z o.o., NP 23 Sp. z o.o.

Develia S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach złotych)

- 6) W dniu 4 kwietnia 2024 r. dokonane zostało podwyższenie kapitału zakładowego Flatte Sp. z o.o. do kwoty 31.000 zł, w wyniku którego Develia posiada łącznie 396 udziałów stanowiących 63,87% w kapitale zakładowym.
- 7) W dniu 29 kwietnia 2024 roku spółka NP 7 Sp. z o.o. jako zbywca zawarła ze spółką Develia S.A. jako nabywcą umowy zbycia ogółu praw i obowiązków komandytariusza w spółkach: NP17 Sp. z o.o. Projekt 1 Sp.k. (poprzednia nazwa: NP12 Sp. z o.o. Sp.k.), NP17 Sp. z o.o. Projekt 2 Sp.k. (poprzednia nazwa: NP18 Sp. z o.o. Sp.k.), NP17 Sp. z o.o. Projekt 3 Sp.k. (poprzednia nazwa: NP21 Sp. z o.o. Sp.k.), NP17 Sp. z o.o. Projekt 4 Sp.k. (poprzednia nazwa: NP23 Sp. z o.o. Sp.k.).
- 8) W dniu 7 czerwca 2024 r. wspólnicy spółki Projekt Lizbońska sp. z o.o. sp. k. podjęli uchwałę o zmianie umowy spółki i obniżeniu wkładów wniesionych przez wspólników to jest: (1) Develia S.A. z kwoty 31.874.974 zł do kwoty 798,68 zł tj. o kwotę 31.874.175,32 zł (2) Grupa Lar Holding Polonia sp. z o.o. z kwoty 8.034.084,69 zł do kwoty 201,31 zł, tj. o kwotę 1.661.628 zł; (3) Projekt Lizbońska sp. z o.o. z kwoty 70 zł do kwoty 0,01 zł, tj. o kwotę 69,99 zł.
- 9) W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 Develia S.A. udzieliła spółce SPV Projekt A Sp. z o.o. Sp.k. pożyczki w wysokości 6.350 tys. zł, którą zaliczono na poczet nabycia udziałów. Zgodnie z intencją i celem transakcji udzielona pożyczka została zaprezentowana w Sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji Inwestycje długoterminowe. Zamknięcie transakcji nastąpiło po dniu bilansowym 3 lipca 2024 roku (Nota 36 pkt.1)

Na dzień 30 czerwca 2024 roku Zarząd dokonał aktualizacji odpisów aktualizujących wartość udziałów do wartości odzyskiwalnej. Łączna wysokość odpisów aktualizujących wartość udziałów na dzień 30 czerwca 2024 roku wyniosła 79.404 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2023 roku 85.787 tys. zł).

Poniższa tabela przedstawia zmiany odpisów aktualizujących wartość udziałów w poszczególnych spółkach:

Spółka	Rok zakończony 31 grudnia 2023	Utworzenie/ zwiększenie	Rozwiązanie	Wykorzystanie	Okres zakończony 30 czerwca 2024
Arkady Wrocławskie S.A	(31 039)	(4 985)	-	-	(36 024)
Develia Wrocław S.A.	(14 387)	-	14 387	-	-
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	(10 002)	(585)	-	-	(10 587)
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	-	(7 940)	-	-	(7 940)
LC Corp Invest X Sp. z o.o.	(4 052)	-	-	4 052	-
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	(3 656)	(9 639)	-	-	(13 295)
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	(13 370)	-	-	12 394	(976)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	-	(2)	-	-	(2)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k.	(710)	-	-	-	(710)
Develia Invest Sp. z o.o.	(3 370)	-	358	-	(3 012)
Flatte Sp. z o.o.	(1 629)	(1 599)	-	-	(3 228)
Malin Development Sp. z o.o.	(81)	(45)	-	-	(126)
Develia Construction Sp. z o.o.	(1 653)	-	-	-	(1 653)
NP 11 Sp. z o.o.	(609)	-	118	-	(491)
NP 12 Sp. z o.o.	(391)	-	391	-	-
NP 17 Sp. z o.o.	(86)	(1 237)	-	-	(1 323)
NP 17 Sp. z o.o. Projekt 1 Sp.k.	-	(14)	-	-	(14)
NP 18 Sp. z o.o.	(105)	-	105	-	-
NP 21 Sp. z o.o.	(257)	-	257	-	-
NP 22 Sp. z o.o.	(91)	-	91	-	-
NP 23 Sp. z o.o.	(247)	-	247	-	-
Develia Land Development Sp. z o.o.	(4)	-	-	-	(4)
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o.	(6)	-	-	-	(6)

Develia S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach złotych)

Projekt Lizbońska Sp. z o.o.	(6)	-	-	-	(6)
Projekt Myśluborska Sp. z o.o.	(6)	-	-	-	(6)
Luisetaines Sp. z o.o.	-	(1)	-	-	(1)
	(85 758)	(26 047)	15 954	16 446	(79 404)

Spółka dokonuje analizy utraty wartości na poziomie poszczególnych aktywów – inwestycji w jednostki zależne.

Zmiany utworzonych odpisów aktualizujących wartość udziałów w spółkach zależnych i współzależnych w okresie sprawozdawczym zakończonym 30 czerwca 2024 roku wynikają głównie z aktualizacji szacunków spodziewanych przepływów pieniężnych (Flatte Sp. z o.o. – wartość odzyskiwalna określona na poziomie 4.659 tys. złotych w oparciu o zaktualizowany budżet spółki) oraz planów dotyczących realizowanych inwestycji deweloperskich przez spółki zależne W szczególności dla spółki Develia Wrocław Sp. z o.o. Zarząd dokonał aktualizacji planów finansowych w oparciu o zakup w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku gruntu przy ul. Międzyzyleskiej we Wrocławiu i rozpoczęciem w związku z tym nowego projektu oraz aktualizacją budżetu realizacji projektu Ślężna. Wartość odzyskiwalna określona w oparciu o spodziewane przepływy pieniężne przekroczyła wartość bilansową, i w związku z tym Zarząd podjął decyzję o rozwiązaniu odpisu w pełnej wysokości.

Ponadto, zmiany wartości odpisów aktualizujących są wynikiem:

- aktualizacji wartości posiadanych nieruchomości inwestycyjnych (Arkady Wrocławskie S.A. i LC Corp Invest II Sp. z o.o.) – dla spółek tych wartość odzyskiwalna inwestycji, odpowiednio 92.628 tys. złotych i 81.201 tys. złotych, została określona w oparciu o wartość godziwą posiadanych przez nie aktywów
- wykorzystania odpisów w związku ze sprzedażą udziałów w celu ich umorzenia (LC Corp Invest X Sp. z o.o. i LC Corp Invest XII Sp. z o.o.)
- utworzenia odpisów w związku ze zmniejszeniem aktywów netto po wypłacie dywidend w ciągu okresu 6 miesięcy zakończonego 30 czerwca 2024 roku (LC Corp Invest XI Sp. z o.o. i LC Corp Invest VII Sp. z o.o.) – dla spółek tych wartość odzyskiwalna inwestycji, odpowiednio 72.640 tys. złotych i 4.294 tys. złotych, została określona w oparciu o szacowaną wartość rynkową posiadanych przez te spółki aktywów netto (głównie środki pieniężne, pożyczki i inne rozrachunki wewnątrzgrupowe)

Wartość utworzonego i rozwiązanego odpisu Spółka ujmuje w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Inne przychody finansowe” / „Inne koszty finansowe”. W okresie zakończonym 30 czerwca 2024 roku ujęto z tego tytułu 10.093 tys. zł.

W testach przeprowadzonych za okres zakończony 30 czerwca 2024 roku przyjęto stopę dyskonta na poziomie 10,08% (w 2023 roku: 8,52%).

17. Zapasy

	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Produkcja w toku	1 131 521	1 001 194
Produkty gotowe	53 601	114 530
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	(3 667)	-
Wpłaty na poczet zakupu gruntów	19 500	-
Zapasy ogółem	1 200 955	1 115 724

W pozycji Produkcja w toku wykazane zostały nakłady poniesione na realizację inwestycji mieszkaniowych wraz z wartością gruntów i wieczystej dzierżawy gruntów lub grunty, koszty usług budowlanych, projektowych i innych prac związanych z budową, koszty finansowania zewnętrznego oraz pozostałe koszty dotyczące budowy.

W pozycji Produkty gotowe wykazywana została wartość niesprzedanych na dzień bilansowy lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży.

Zmiana w pozycji Zapasów na dzień 30 czerwca 2024 roku w stosunku do 31 grudnia 2023 roku wynika głównie z:

- dokonania zakupu nieruchomości gruntowych przeznaczonych na realizację inwestycji mieszkaniowych,
- dokonania nakładów budowlanych i finansowych na realizację inwestycji mieszkaniowych na posiadanych przez Spółkę nieruchomościach gruntowych,
- sprzedaży produktów (lokali, miejsc postojowych) w wyniku zakończonych inwestycji mieszkaniowych.
- sprzedaży nieruchomości gruntowej przy ul. Toruńskiej w Warszawie.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku Spółka zakończyła realizację inwestycji mieszkaniowych i uzyskała prawomocne decyzje Pozwoleń na użytkowanie budynków:

- Cynamonowa Vita przy ul. Cynamonowej we Wrocławiu,
- Ujeścisko Vita przy ul. Na Stoku w Gdańsku,
- Osiedle Latarników przy ul. Letnickiej w Gdańsku

Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych (lokali mieszkalnych, niemieszkalnych i miejsc postojowych) powstałych w ramach zrealizowanych inwestycji zaprezentowane zostały w Nocie 11.

W okresie zakończonym 30 czerwca 2024 roku Spółka dokonała odpisu aktualizującego wartość zapasów - wyrobów gotowych zrealizowanych w ramach projektu Ujeścisko Vita, w wysokości 3.667 tys. zł.

Na dzień 30 czerwca 2024 roku w wartości zapasów zostały skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 96.475 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2023 roku 82.107 tys. zł).

Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

W związku z przeznaczeniem nieruchomości położonej przy ul. Komandorskiej we Wrocławiu (w dniu 19 grudnia 2023 roku podpisana została umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości), dokonano jej reklasyfikacji z pozycji Zapasy do pozycji Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży.

Wartość nieruchomości na dzień 30 czerwca 2024 roku wynosiła 20.500 tys. zł, a zobowiązania jej dotyczące 2.443 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2023 roku odpowiednio: 20.576 tys. zł i 2.448 tys. zł).

Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych

Na dzień 30 czerwca 2024 roku w pozycji tej zostały zaprezentowane grunty pod zabudowę w wysokości 85.598 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2023 r. w wysokości 85.598 tys. zł), które przeznaczone są do projektów deweloperskich w okresie przekraczającym normalny cykl operacyjny zdefiniowany przez Grupę.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie gruntów:

	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Południe Vita (etap V)	13 350	13 350
Centralna Park III (etap 7-8)	44 059	44 059
Aroniowa (etap 4-8)	28 190	28 190
Razem	85 598	85 598

18. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Należności z tytułu dostaw i usług	17 964	20 512
Należności budżetowe (bez podatku dochodowego)	4 265	4 944
Należności z tytułu kwot zablokowanych na rachunkach depozytowych z przeznaczeniem na zakup nieruchomości	-	10 743
Kaucje, zabezpieczenia	10 479	2 765

Develia S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach złotych)

Należności z tytułu dywidend (Nota 32.2)	120 575	-
Należności z tyt. zbycia udziałów (Nota 16 pkt. 1 i 2)	42 726	-
Pozostałe należności od osób trzecich	38	893
Należności ogółem (netto)	196 047	39 857
Oczekiwane straty kredytowe z tyt. należności z tytułu dostaw i usług	(1 159)	(972)
Należności brutto	197 206	40 829

Zmiany oczekiwanych strat kredytowych z tytułu należności z dostaw i usług w okresie zakończonym 30 czerwca 2024 roku:

	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Na początek okresu	972	88
Zwiększenie	221	895
Wykorzystanie	(34)	(11)
Rozwiązanie	-	-
Na koniec okresu	1 159	972

Wartość utworzonego/rozwiązanego odpisu z tytułu oczekiwanych strat kredytowych Spółka ujmuje w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Oczekiwane straty kredytowe”. W okresie zakończonym 30 czerwca 2024 roku ujęto z tego tytułu w pozycji „Pozostałe koszty operacyjne” 187 tys. zł., a w okresie zakończonym 30 czerwca 2023 roku kwotę 414 tys. zł.

Poniżej przedstawiono analizę należności z tytułu dostaw i usług, które na dzień 30 czerwca 2024 roku i 31 grudnia 2023 roku były przeterminowane, ale nie uznano ich za nieściągalne.

	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne			
			< 30 dni	30 – 90 dni	90 – 180 dni	>180 dni
30 czerwca 2024 roku	19 123 *)	13 623	2 032	865	945	1 658
31 grudnia 2023 roku	21 484 *)	17 244	2 264	683	213	1 082

*) brutto (bez odpisu)

Wiekowanie należności z tytułu dostaw i usług na dzień 30 czerwca 2024 roku o terminie wymagalności do 1 roku według daty zapadalności:

	<1 miesiąca	1-3 miesięcy	3-12 miesięcy	Ogółem do 1 roku
Należności z tytułu dostaw i usług	18 644	479	-	19 123
	18 644	479	-	19 123*)

*) brutto (bez odpisu)

Wiekowanie należności z tytułu dostaw i usług na dzień 31 grudnia 2023 roku o terminie wymagalności do 1 roku według daty zapadalności:

	<1 miesiąca	1-3 miesięcy	3-12 miesięcy	Ogółem do 1 roku
Należności z tytułu dostaw i usług	21 130	354	-	21 484
	21 130	354	-	21 484*)

*) brutto (bez odpisu)

19. Krótkoterminowe aktywa finansowe

19.1. Krótkoterminowe papiery wartościowe

	Stopa procentowa	Termin spłaty	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Obligacje komercyjne (Factoring Santander sp. z o.o.)	WIBOR 1 M + 0,1%	16.02.2024	-	15 000
			-	15 000

Poniższa tabela przedstawia zmiany wartości zakupionych obligacji komercyjnych i skarbowych w okresie zakończonym 31 grudnia 2023 roku:

	31 grudnia 2023	Nabycie	Wykup/wypłata odsetek	Wynik w okresie	30 czerwca 2024
Obligacje komercyjne (Factoring Santander sp. z o.o.)	15 000	-	(15 151)	151	-
	15 000	-	(15 151)	151	-

19.2. Pozostałe aktywa finansowe

	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Należności krótkoterminowe z tytułu pożyczek	5 093	111 069
Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych:	29 057	28 092
• Subfundusz QUERCUS Dłużny Krótkoterminowy	6 941	6 646
• Subfundusz QUERCUS Ochrony Kapitału	1	2
• Allianz Specjalistyczny FIO / Allianz Trezor	3 419	3 322
• Allianz SFIO Stabilnego Dochodu (wcześniej Aviva)	7 776	7 555
• GAMMA PARASOL BIZNES SFIO	10 919	10 567
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	95 661	57 385
Inne aktywa finansowe	83	-
	129 894	196 546

Na dzień bilansowy jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych są wyceniane według ceny rynkowej. Skutki wzrostu lub obniżenia jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych wycenionych według cen (wartości) rynkowych prezentowane są odpowiednio w przychodach lub kosztach finansowych. Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych nie posiadają określonego terminu zapadalności, realizacja umorzenia jednostek możliwa jest w dowolnym momencie.

Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych dotyczą środków pieniężnych generowanych w procesie sprzedaży i realizacji inwestycji deweloperskich zgodnie z ustawą deweloperską. Rachunek powierniczy otwarty pozwala na wypłatę deweloperowi zgromadzonych środków w trakcie trwania prac budowlanych. Kolejne transze wypłacane są zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia, tj. po zakończeniu kolejnych etapów budowy.

Poniższa tabela przedstawia zmiany wartości jednostek uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych w okresie zakończonym 30 czerwca 2024 roku:

Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych:	31 grudnia 2023	Nabycie	Wykup /umorzenie	Wynik w okresie	30 czerwca 2024
• Subfundusz QUERCUS Dłużny Krótkoterminowy	6 646	8	-	286	6 940
• Subfundusz QUERCUS Ochrony Kapitału	2	-	-	-	2

Develia S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach złotych)

• Allianz Specjalistyczny FIO / Allianz Trezor	3 322	-	-	97	3 419
• Allianz SFIO Stabilnego Dochodu (wcześniej Aviva)	7 555	-	-	221	7 776
• GAMMA PARASOL BIZNES SFIO	10 567	-	-	352	10 919
	28 092	8	-	957	29 057

Poniższa tabela przedstawia zmiany w zakresie rachunków powierniczych w okresie zakończonym 30 czerwca 2024 roku:

	31 grudnia 2023	Wpłaty klientów	Zwolnienia środków	30 czerwca 2024
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	57 385	420 196	(381 920)	95 661
	57 385	420 196	(381 920)	95 661

19.3. Aktywa i zobowiązania z tytułu instrumentów finansowych

W pozycji Inne aktywa finansowe stanowią kontrakty forward na zakup waluty.

Na dzień 30 czerwca 2024 roku wycena wartości godziwych transakcji typu forward przedstawia się następująco:

	Nominał transakcji w EUR [w tys.]	Wartość bilansowa (godziwa) instrumentów		Termin realizacji	
		Aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe	Od	Do
FX forward [EUR]	2 000	91	-	06.06.2024	29.12.2025
FX forward [EUR]	2 000	(8)	-	11.06.2024	29.12.2025
RAZEM na dzień 30 czerwca 2024 roku		83	-		

Wycena instrumentów zabezpieczających traktowana jest jako poziom 2 hierarchii określania i wykazywania w wartości godziwej. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku oraz w roku 2023 roku nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1 a poziomem 3 hierarchii wartości godziwej.

19.4. Rachunkowość zabezpieczeń przepływów pieniężnych

W związku z zawarciem przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości Arkady Wrocławskie określoną w EUR oraz zawarciem umowy kredytu w części na pre-fiansowanie ceny sprzedaży Nieruchomości Grupa zdecydowała o zastosowaniu rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych.

Pozycją zabezpieczaną są przyszłe przepływy pieniężne w wysokości 40.900.000,00 EUR z tytułu ceny sprzedaży nieruchomości. Na dzień 30 czerwca 2024 roku instrumentem zabezpieczającym przyszłe przepływy pieniężne są transakcje wymiany walutowej FX Forward EUR na PLN na kwotę 4 mln EUR oraz kredyt bankowy na kwotę 30 mln EUR.

Rachunkowość zabezpieczeń jest ujmowana zgodnie z MSSF 9. Na 30 czerwca 2024 roku, Spółka ujęła z tego tytułu w innych całkowitych dochodach kwotę 396 tys. zł.

20. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Środki pieniężne w banku i w kasie	12 786	18 705
Lokaty krótkoterminowe	120 277	100 256
Środki pieniężne na rachunkach inwestycyjnych	-	987
	133 063	119 948

Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Spółki na środki pieniężne i są oprocentowane według negocjowanych dla tych okresów stóp procentowych. Dodatkowo Spółka inwestuje w krótkoterminowe instrumenty finansowe w postaci nabywania jednostek uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych oraz obejmowania obligacji wiodących banków komercyjnych, obligacji spółek komercyjnych z grup bankowych posiadających ratingi inwestycyjne o stabilnej kondycji finansowej. Spółka dywersyfikuje ryzyko płynności poprzez różnicowanie okresów zapadalności poszczególnych instrumentów – od płynnych jednostek uczestnictwa w TFI do krótkoterminowych obligacji z okresem zapadalności od trzech do dziewięciu miesięcy.

21. Rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne)

	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Prowizja od kredytu	-	406
Ubezpieczenia	1 145	1 476
Rozliczenia audytów nieruchomości	783	682
Pozostałe (m.in. prenumeraty, abonamenty, opłaty roczne, subskrypcje, inne koszty rozliczane w czasie)	1 930	1 222
Rozliczenie kosztów sprzedaży (m.in. prowizje, koszty aktów notarialnych zaliczane do kosztów w dacie sprzedaży lokali)	2 468	1 555
Krótkoterminowe	6 326	5 341

22. Kapitały

22.1. Kapitał podstawowy

	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Kapitał akcyjny		
Akcje zwykłe serii A o wartości nominalnej 1 złoty każda	500	500
Akcje zwykłe serii B o wartości nominalnej 1 złoty każda	113 700	113 700
Akcje zwykłe serii C o wartości nominalnej 1 złoty każda	1 453	1 453
Akcje zwykłe serii D o wartości nominalnej 1 złoty każda	1 472	1 472
Akcje zwykłe serii E o wartości nominalnej 1 złoty każda	32 000	32 000
Akcje zwykłe serii F o wartości nominalnej 1 złoty każda	102 000	102 000
Akcje zwykłe serii G o wartości nominalnej 1 złoty każda	80 000	80 000
Akcje zwykłe serii H o wartości nominalnej 1 złoty każda	58 433	58 433
Akcje zwykłe serii J o wartości nominalnej 1 złoty każda	57 000	57 000
Akcje zwykłe serii I o wartości nominalnej 1 złoty każda	1 000	1 000
Akcje zwykłe serii K o wartości nominalnej 1 złoty każda	4 722	-
	452 280	447 558

W dniu 12 stycznia 2024 r. sąd rejestrowy dokonał wpisu zmiany wysokości kapitału zakładowego Spółki wynikającego z objęcia akcji serii K w związku z uchwałą nr 35 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych z pozbawieniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy oraz warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego. Kapitał zakładowy

Spółki od dnia rejestracji wynosi 452.280.199,00 zł i dzieli się na 452.280.199 akcji zwykłych na okaziciela uprawniających do wykonywania jednego głosu z każdej akcji na Walnym Zgromadzeniu o wartości nominalnej 1 zł każda.

Wartość nominalna akcji

Wszystkie wyemitowane akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 1 złoty i zostały w pełni opłacone.

Prawa akcjonariuszy

Akcje wszystkich serii nie są uprzywilejowane co do dywidendy oraz zwrotu z kapitału. Na jedną akcję przypada jeden głos.

Akcjonariusze o znaczącym udziale

Na dzień 30 czerwca 2024 roku akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta zgodnie z informacjami posiadanymi przez Spółkę:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % głosów na walnym zgromadzeniu
Otwarty Fundusz Emerytalny PZU "Złota Jesień"	85.289.660	85.289.660	18,86 %	18,86 %
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	83.470.921	83.470.921	18,46 %	18,46 %
Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny	78.023.228	78.023.228	17,25 %	17,25 %
Generali Otwarty Fundusz Emerytalny	45.927.819	45.927.819	10,15 %	10,15 %
PKO BP Bankowy Otwarty Fundusz Emerytalny	24.484.125	24.484.125	5,41 %	5,41 %

Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania zgodnie z informacjami posiadanymi przez Spółkę:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % głosów na walnym zgromadzeniu
Otwarty Fundusz Emerytalny PZU "Złota Jesień"	85.289.660	85.289.660	18,86 %	18,86 %
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	83.470.921	83.470.921	18,46 %	18,46 %
Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny	78.023.228	78.023.228	17,25 %	17,25 %
Generali Otwarty Fundusz Emerytalny	45.927.819	45.927.819	10,15 %	10,15 %
PKO BP Bankowy Otwarty Fundusz Emerytalny	24.484.125	24.484.125	5,41 %	5,41 %

¹⁾ w dniu 21 lipca 2023 r. nastąpiło zakończenie likwidacji NNLife Otwartego Funduszu Emerytalnego. W dacie zakończenia likwidacji NNLife OFE nastąpiło przeniesienie jego aktywów do Generali Otwartego Funduszu Emerytalnego

22.2. Kapitał zapasowy

Kapitał zapasowy na dzień 30 czerwca 2024 roku wynosi 772.152 tys. zł, a na dzień 31 grudnia 2023 roku wynosił 575.648 tys. zł.

W okresie sprawozdawczym zakończonym 30 czerwca 2024 roku, na mocy Uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia podjętej dnia 16 maja 2024 roku, część zysku za okres zakończony 31 grudnia 2023 roku w wysokości 190.909 tys. zł przeznaczono na kapitał zapasowy

Struktura kapitału zapasowego przedstawia się następująco:

Nadwyżka wartości emisyjnej nad wartością nominalną akcji skorygowana o koszty emisji (Agio)	313 832
Pokrycie strat z lat 2006, 2008, 2009	(20 240)
kapitał zapasowy z agio	293 592
Przeniesienie zysków za lata 2007, 2010-2014, 2019, 2021, 2022, 2023	550 837
Wypłata dywidendy	(72 277)
kapitał zapasowy z zysku	478 560
	772 152

22.3. Pozostałe kapitały rezerwowe

Pozostałe kapitały rezerwowe zostały utworzone poprzez przeniesienie w latach 2014 i 2015 łącznej kwoty 100.000 tys. zł z kapitału zapasowego (pochodzącej pierwotnie z zysku Spółki przeniesionego do kapitału zapasowego) z przeznaczeniem na nabycie akcji własnych. Uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia podjętą dnia 13 kwietnia 2016 roku kapitał rezerwowy został rozwiązany a cała jego wartość przeniesiona została na kapitał zapasowy.

Na mocy Uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia podjętej dnia 31 sierpnia 2020 roku część zysku za okres zakończony 31 grudnia 2019 roku, w wysokości 100.205 tys. zł, przekazano na kapitał rezerwowy.

Na mocy Uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia podjętej dnia 17 maja 2022 roku, część kapitału rezerwowego w kwocie 83.836 tys. zł przeznaczono do wypłaty dla akcjonariuszy.

W okresie sprawozdawczym zakończonym 30 czerwca 2024 roku, na mocy Uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia podjętej dnia 16 maja 2024 roku, część kapitału rezerwowego w kwocie 6.746 tys. zł przeznaczono do wypłaty dywidendy dla akcjonariuszy.

Kapitał rezerwowy na dzień 30 czerwca 2024 roku wynosił 9.623 tys. zł, a na dzień 31 grudnia 2023 roku 16.369 tys. zł.

22.4. Pozostałe kapitały

Pozostałe kapitały utworzone zostały w wyniku wyceny wartości godziwej opcji menadżerskich w 2007 roku w kwocie 3.108 tys. zł oraz pomniejszone o kwotę 40 tys. zł z rozliczenia połączenia w dniu 17 listopada 2011 roku ze spółką LC Corp Invest Sp. z o.o.

W dniu 15 lipca 2019 roku nastąpiło połączenie Spółki ze spółką LC Corp Invest XX Sp. z o.o., które spowodowało zmniejszenie wartości Pozostałych kapitałów o kwotę łącznie 831 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2019 roku wartość pozostałych kapitałów wynosiła 2 237 tys. zł (dane publikowane).

W dniu 1 października 2020 roku nastąpiło połączenie Spółki ze spółkami LC Corp Invest XXI Sp. z o.o. i LC Corp Invest XXIV Sp. z o.o., które spowodowało zmniejszenie wartości Pozostałych kapitałów o kwotę łącznie 243 tys. zł. Na skutek dokonanego rozliczenia połączenia dane na dzień 31 grudnia 2019 roku uległy przekształceniu i wyniosły 1.994 tys. zł.

Develia S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach złotych)

W dniu 30 czerwca 2021 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwały w sprawie przyjęcia przez Spółkę programu motywacyjnego dla członków zarządu oraz kluczowych pracowników Spółki opisanego w Nocie 12.

Wycenę programu motywacyjnego dokonywaną na każdy dzień bilansowy Spółka ujmuje w pozostałych kapitałach. Wycena za poszczególne okresy wycena wyniosła:

- na dzień 31 grudnia 2021 roku 4.309 tys. zł
- na dzień 31 grudnia 2022 roku 3.116 tys. zł
- na dzień 31 grudnia 2023 roku 13.975 tys. zł
- na dzień 30 czerwca 2024 roku 2.033 tys. zł

W dniu 29 września 2023 roku Spółka oraz Nexity Polska sp. z o.o. zawarły ze skutkiem na dzień 1 października 2023 roku umowę sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa należącego do Nexity Polska sp. z o.o.; powstała z rozliczenia transakcji różnica w wysokości 7.565 tys. zł zaprezentowana została w pozycji Pozostałe kapitały.

W związku z przekształceniem sprawozdania z sytuacji finansowej za 2022 rok, w związku z zastosowanymi w okresie zakończonym 31 grudnia 2023 roku zmianami prezentacyjnymi, nastąpiło zmniejszenie wartości Pozostałych kapitałów o kwotę 11.954 tys. zł. Kwota ta wynika z korekty zysków zatrzymanych, w zakresie których nie podjęto decyzji o podziale.

W Pozostałych kapitałach ujęta została kwota 396 tys. z tytułu rachunkowości zabezpieczeń zastosowanej w związku z zawarciem przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości Arkady Wrocławskie określoną w EUR oraz zawarciem umowy kredytu w części na prefiansowanie ceny sprzedaży Nieruchomości.

Kapitał z wyceny opcji menadżerskich	3 108
Rozlicz. fuzji i połączeń	(1 114)
Wycena programu motywacyjnego 2021 – 2024	23 433
Różnica pomiędzy zatwierdzonymi a podzielonymi wynikami lat poprzednich	(11 954)
Różnica z rozliczenia ZCP	(7 565)
Rachunkowość zabezpieczeń	396
Pozostałe kapitały na 30 czerwca 2024 roku	6 304

23. Zobowiązania finansowe

23.1. Oprocentowane kredyty bankowe, obligacje i pożyczki

Długoterminowe	Termin spłaty	Stopa procentowa	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Program obligacji (a)	10.05.2024	Wibor 3M+marża	-	-
Program obligacji (b)	08.10.2024	Wibor 3M+marża	-	-
Program obligacji (c)	20.12.2025	Wibor 3M+marża	15 295	15 244
Program obligacji (d)	27.03.2026	Wibor 3M+marża	179 192	178 960
Program obligacji (e)	06.07.2026	Wibor 3M+marża	99 531	99 376
Program obligacji (f)	08.12.2027	Wibor 3M+marża	158 758	158 512
Program obligacji (g)	19.05.2028	Wibor 3M+marża	99 077	-
Pożyczka (h)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	25 947	24 999
Pożyczka (i)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	37 920	36 568
Pożyczka (j)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	11 571
Pożyczka (k)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (l)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	11 882	-
Pożyczka (m)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (n)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (o)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	44 580	42 696
Pożyczka (p)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	7 236	7 089

Develia S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach złotych)

Pożyczka (q)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	8 773	-
Pożyczka (r)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	21 307	20 762
Pożyczka (s)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	26 612	-
Kredyt bankowy (t)	28.11.2024	Wibor 1M+marża	-	-
Kredyt bankowy (u)	28.04.2025	Wibor 1M+marża	-	-
Kredyt bankowy (v)	11.10.2024	Wibor 1M+marża	-	-
Kredyt bankowy (w)	13.07.2028	Wibor 3M+marża	128 608	148 290
Kredyt bankowy (x)	25.06.2025	Wibor 1M+marża	-	-
Kredyt bankowy (y)	31.01.2026	Euribor 3M+marża	111 378	-
Kredyt bankowy (z)	15.12.2026	Wibor 3M+marża	-	-
Kredyt bankowy (aa)	31.12.2026	Wibor 3M+marża	-	-
			976 097	744 067

Krótkoterminowe	Termin spłaty	Stopa procentowa	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Program obligacji (a)	10.05.2024	Wibor 3M+marża	-	86 428
Program obligacji (b)	08.07.2024/08.10.2024	Wibor 3M+marża	101 870	101 717
Program obligacji (c)	20.09.2024	Wibor 3M+marża	28	34
Program obligacji (d)	27.09.2024	Wibor 3M+marża	92	153
Program obligacji (e)	05.07.2024	Wibor 3M+marża	2 147	2 152
Program obligacji (f)	09.09.2024	Wibor 3M+marża	787	911
Program obligacji (g)	20.08.2024	Wibor 3M+marża	983	-
Pożyczka (h)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (i)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (j)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	9 644
Pożyczka (k)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	11 772	-
Pożyczka (l)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	11 250
Pożyczka (m)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	28 773	27 749
Pożyczka (n)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	5 856	34 149
Pożyczka (o)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (p)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (q)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	8 477
Pożyczka (r)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (s)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Kredyt bankowy (t)	28.11.2024	Wibor 1M+marża	-	-
Kredyt bankowy (u)	28.04.2025	Wibor 1M+marża	-	-
Kredyt bankowy (v)	11.10.2024	Wibor 1M+marża	-	-
Kredyt bankowy (w)	30.06.2025	Wibor 3M+marża	42 708	42 867
Kredyt bankowy (x)	25.06.2025	Wibor 1M+marża	-	-
Kredyt bankowy (y)	30.06.2025	Euribor 3M+marża	9 849	-
Kredyt bankowy (z)	30.06.2025	Wibor 3M+marża	-	-
Kredyt bankowy (aa)	30.06.2025	Wibor 3M+marża	-	-
			204 866	325 666

- a) Obligacje kuponowe seria PLO112300028, emisja z dnia 11 maja 2021 r., wartość emisji 150 mln PLN, data wykupu 10 maja 2024 r. W dniu wykupu Spółka dokonała terminowego wykupu obligacji pozostających do wykupu o wartości 85.570 tys. PLN.
- b) Obligacje kuponowe seria PLO112300036, emisja z dnia 8 października 2021 r., wartość emisji 100 mln PLN, data wykupu 8 października 2024 r.
- c) Obligacje kuponowe seria PLLCCRP00181, emisja z dnia 20 grudnia 2022 r., wartość emisji 15.442 tys. PLN, data wykupu 20 grudnia 2025 r.

- d) Obligacje kuponowe seria PLO112300044, emisja z dnia 27 marca 2023 r., wartość emisji 180 mln PLN, data wykupu 27 marca 2026 r.
- e) Obligacje kuponowe seria PLO112300051, emisja z dnia 6 lipca 2023 r., wartość emisji 100 mln PLN, data wykupu 6 lipca 2026 r.
- f) Obligacje kuponowe seria PLO112300069, emisja z dnia 8 grudnia 2023 r., wartość emisji 160 mln PLN, data wykupu 8 grudnia 2027 r.
- g) Obligacje kuponowe seria PLO112300077, emisja z dnia 20 maja 2024 r., wartość emisji 100 mln PLN, data wykupu 19 maja 2028 r.
- h) Pożyczka – w dniu 24 lutego 2020 r. Develia S.A. zawarła ze spółką Develia Warszawa Sp. z o.o. (poprzednia nazwa: Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.) umowę pożyczki na kwotę 25 mln PLN na czas nieokreślony.
- i) Pożyczka – w dniu 20 kwietnia 2021 r. Develia S.A. zawarła ze spółką Develia Warszawa Sp. z o.o. (poprzednia nazwa: Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.) umowę pożyczki na kwotę 30 mln PLN na czas nieokreślony.
- j) Pożyczka – w dniu 30 kwietnia 2021 r. Develia S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest XI Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 10 mln PLN na czas nieokreślony. Pożyczka spłacona w dniu 28 czerwca 2024 r.
- k) Pożyczka – w dniu 20 września 2022 r. Develia S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest X Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 10,0 mln PLN na czas nieokreślony.
- l) Pożyczka – w dniu 31 maja 2023 r. Develia S.A. zawarła ze spółką LC Corp Service S.A. umowę pożyczki na kwotę 14,0 mln PLN na czas nieokreślony.
- m) Pożyczka – w dniu 31 maja 2023 r. Develia S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest XII Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 26,5 mln PLN na czas nieokreślony.
- n) Pożyczka – w dniu 28 czerwca 2023 r. Develia S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest VII Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 38,0 mln PLN na czas nieokreślony.
- o) Pożyczka – w dniu 13 lipca 2023 r. Develia S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest XI Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 41,0 mln PLN na czas nieokreślony.
- p) Pożyczka – w dniu 7 listopada 2023 r. Develia S.A. zawarła ze spółką LC Corp Service S.A. (następcą prawnym spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp.k.) umowę pożyczki na kwotę 7 mln PLN na czas nieokreślony.
- q) Pożyczka - w dniu 1 października 2023 r., w wyniku transakcji zakupu zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółka weszła w prawa i obowiązki Pożyczkodawcy - spółki NP 11 Sp. z o.o. Sp. k. z tytułu pożyczki w wysokości 7,8 mln PLN.
- r) Pożyczka – w dniu 1 grudnia 2023 r. Develia S.A. zawarła ze spółką Develia Warszawa Sp. z o.o. (poprzednia nazwa: Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.) umowę pożyczki na kwotę 25 mln PLN na czas nieokreślony.
- s) Pożyczka – w dniu 11 marca 2024 r. Develia S.A. zawarła ze spółką NP7 Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 60 mln PLN na czas nieokreślony.
- t) Kredyt zawarty z mBank S.A. na podstawie umowy o kredyt odnawialny z 3 grudnia 2020 r. wraz z późniejszymi zmianami, kwota kredytu wynosi 50 mln PLN, termin spłaty kredytu wyznaczono na 28 listopada 2024 r.
- u) Kredyt zawarty w dniu 29 kwietnia 2021 r. z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A. na podstawie umowy kredytu w rachunku bieżącym wraz z późniejszymi zmianami, kwota kredytu wynosi 50 mln PLN, termin spłaty kredytu wyznaczono na 28 kwietnia 2025 r.
- v) Kredyt zawarty w dniu 12 kwietnia 2022 r. z Santander Bank Polska S.A. na podstawie umowy kredytu wraz z późniejszymi zmianami, kwota kredytu wynosi 30 mln PLN, termin spłaty kredytu wyznaczono na 11 października 2024 r.
- w) Kredyt zawarty w dniu 14 lipca 2023 r. z mBank S.A. i Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. na podstawie umowy kredytu wraz z późniejszymi zmianami, kwota kredytu wynosi 200 mln PLN, termin spłaty kredytu wyznaczono na 13 lipca 2028 r.
- x) Kredyt zawarty w dniu 29 września 2023 r. z VeloBank S.A. na podstawie umowy kredytu w rachunku bieżącym wraz z późniejszymi zmianami, kwota kredytu wynosi 20 mln PLN, termin spłaty kredytu wyznaczono na 25 czerwca 2025 r.
- y) Kredyt zawarty w dniu 11 marca 2024 r. z mBank S.A. na podstawie umowy kredytu, kwota kredytu wynosi 30 mln EUR, termin spłaty wyznaczono na 31 stycznia 2026 r.
- z) Kredyt zawarty w dniu 21 maja 2024 r. z Alior Bank S.A. na podstawie umowy o kredyt nieodnawialny, kwota kredytu wynosi 132 mln PLN, termin spłaty kredytu wyznaczono na 15 grudnia 2026 r.
- aa) Kredyt zawarty w dniu 28 czerwca 2024 r. z VeloBank S.A. na podstawie umowy korporacyjnej linii kredytowej, kwota kredytu wynosi 70 mln PLN, termin spłaty kredytu wyznaczono na 31 grudnia 2026 r.

Develia S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach złotych)

Średnie ważone oprocentowanie w okresie zakończonym 30 czerwca 2024 roku wyniosło odpowiednio: dla kredytów 8,27%, dla obligacji 9,23% oraz dla pożyczek 9,72% (w okresie zakończonym 31 grudnia 2023 roku wyniosło odpowiednio: dla kredytów 9,34%, dla obligacji 10,02%, dla weksli inwestycyjnych 5,77% oraz dla pożyczek 10,60%).

Poniżej przedstawione zostały zobowiązania finansowe z tytułu kredytów, obligacji, pożyczek i weksli w podziale na terminy zapadalności:

	<1 miesiąca	1-3 miesiące	3-12 miesiące	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Pożyczki			46 601	185 416*					232 016
Obligacje (WIBOR)	4 175	1 995	100 000	195 442	100 000	260 000			661 612
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	12 708		30 000	40 000	40 000	40 000	10 000		172 708
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	1 223		8 626	112 138					121 987
	18 107	1 995	185 227	532 996	140 000	300 000	10 000	-	1 188 324

*) Umowy zawierane są na czas nieokreślony. Prezentacja w przedziale wyniku z przewidywanego terminu spłaty pożyczki.

Wartości prezentowane w powyższej tabeli nie obejmują wycen na dzień bilansowy

23.2. Informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego

W okresie zakończonym 30 czerwca 2024 roku takie zdarzenia nie wystąpiły.

23.3. Sytuacja płynnościowa

Celem Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością, a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty bankowe i obligacje. Spółka posiada własne środki finansowe zabezpieczające bieżącą działalność oraz prowadzone obecnie inwestycje, ale rozszerzenie działalności wymaga pozyskiwania dalszego finansowania poprzez zawieranie umów kredytów bankowych lub emisję obligacji. Spółka dąży do dostosowania terminów spłaty kolejnych rat do wpływów ze sprzedaży poszczególnych inwestycji.

W ocenie Zarządu sytuacja płynnościowa Spółki jest bardzo dobra – środki pieniężne i krótkoterminowe aktywa finansowe zapewniają terminową obsługę krótkoterminowych zobowiązań finansowych. Realizowane wpływy ze sprzedaży mieszkań z inwestycji stanowią źródło spłat obligacji finansujących segment mieszkaniowy Spółki, natomiast wpływy z projektów przejętych wraz z zakupem spółek z Nexity stanowią źródło spłaty kredytu zaciągniętego na akwizycję tych spółek.

Zarząd Spółki sporządził plan finansowy na kolejne lata, który wskazuje na możliwość utrzymania źródeł finansowania działalności

Analiza wymagalności aktywów i zobowiązań finansowych została przedstawiona w poszczególnych notach dotyczących tych kategorii sprawozdania finansowego.

23.4. Emisja, wykup kapitałowych papierów wartościowych

W dniu 16 kwietnia 2024 r. pomiędzy spółką Develia S.A., a mBank S.A. i Biurem Maklerskim mBank S.A. został zawarty aneks do umowy programowej z dnia 2 października 2018 r. (z późn. zmianami) ("Umowa Programowa"), na podstawie którego podwyższona została kwota programu wielokrotnych emisji obligacji ustanowionej na podstawie Umowy Programowej z kwoty 650 mln PLN do kwoty 750 mln PLN („Program Emisji”).

Develia S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach złotych)

W dniu 10 maja 2024 r. spółka Develia S.A. w terminie zapadalności dokonała wykupu niezabezpieczonych 3-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej obligacji na kwotę 85.570 tys. PLN.

W dniu 20 maja 2024 r. spółka Develia S.A. dokonała emisji 100.000 sztuk niezabezpieczonych 4-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 100.000 tys. PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 19 maja 2028 r.

23.5. Zaciągnięcie, spłaty kredytów bankowych i pożyczek

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku spółka Develia S.A. dokonała spłaty kredytu zawartego na podstawie umowy kredytu z 14 lipca 2023 roku zgodnie z harmonogramem spłaty w kwocie 20.000 PLN. Na dzień 30 czerwca 2024 roku całkowita wartość zadłużenia wyniosła 171.317 tys. PLN.

W dniu 11 marca 2024 roku spółka Develia S.A. zawarła umowę kredytu do łącznej kwoty kredytu 30 mln EUR. Kredyt wypłacony został w dwóch transzach (w dniach 27 marca 2024 roku i 5 kwietnia 2024 roku), a następnie częściowo spłacony - w wysokości 2 mln EUR. Na dzień 30 czerwca 2024 roku całkowita wartość zadłużenia wyniosła 28 mln EUR.

W dniu 11 marca 2024 r. spółka Develia S.A. zaciągnęła pożyczkę zawartą na podstawie umowy pożyczki ze spółką NP7 Sp. z o.o. w wysokości 60 mln PLN.

W okresie zakończonym 30 czerwca 2024 roku Spółka dokonała spłat zaciągniętych pożyczek w łącznej kwocie 69 mln PLN.

24. Zobowiązania

24.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	73 391	86 896
Zobowiązania budżetowe (bez podatku dochodowego)	2 681	1 408
Zobowiązania z tytułu kaucji (w tym kwot wpłaconych na poczet rezerwacji lokali)	10 827	13 225
Rezerwy na zobowiązania	30 146	39 690
Zobowiązania z tyt. wynagrodzeń	10 268	20 561
Zobowiązania z tyt. ekwiwalentów urlopowych	3 729	2 151
Zobowiązania z tyt. wypłaty dywidendy (Nota 32.1)	226 140	-
Inne zobowiązania	665	56
	357 847	163 987

Poniżej zostało przedstawione wiekowanie zobowiązań z tytułu dostaw i usług na dzień 30 czerwca 2024 roku o terminie wymagalności do 1 roku, według daty zapadalności:

	<1 miesiąca	1-3 miesięcy	3-12 miesięcy	Ogółem do 1 roku
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	81 077	21 790	-	102 867

Wiekowanie zobowiązań z tytułu dostaw i usług na dzień 31 grudnia 2023 roku o terminie wymagalności do 1 roku, według daty zapadalności:

	<1 miesiąca	1-3 miesięcy	3-12 miesięcy	Ogółem do 1 roku
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	71 596	14 984	40 000	126 581

Develia S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach złotych)

Zobowiązania budżetowe dotyczą głównie podatku dochodowego od osób fizycznych, ZUS, podatku VAT i podatków cywilno-prawnych. Zobowiązania budżetowe rozliczane są w terminach ustawowych.

Zobowiązania z tytułu kaucji dotyczą głównie kwot zatrzymanych w związku z realizacją projektów deweloperskich, jak również kwot otrzymanych na poczet rezerwacji lokali mieszkalnych w realizowanych przez Spółkę inwestycjach mieszkaniowych.

Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń i ekwiwalentów urlopowych dotyczą utworzonych rezerw z tego tytułu, z terminem realizacji do 1 roku.

Inne zobowiązania obejmują głównie składki PPK z terminem zapłaty przypadającym do 1 miesiąca.

24.2. Zobowiązania z tytułu leasingu

Poniżej zostały zaprezentowane zdyskontowane płatności z tytułu leasingu na dzień 30 czerwca 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku w podziale na okresy zapadalności :

	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
do 1 miesiąca	112	113
od 1 do 3 miesięcy	173	228
od 3 do 12 miesięcy	1 386	2 476
od 1 roku do 2 lat	3 420	2 699
od 2 do 3 lat	3 178	1 656
od 3 do 4 lat	3 090	1 516
od 4 do 5 lat	2 924	1 375
powyżej 5 lat	23 793	21 538
Razem	38 076	31 601

	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	30 996	30 409
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	7 080	1 192
	38 076	31 601

24.3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu objęcia udziałów jednostki stowarzyszonej

Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu objęcia udziałów w jednostce stowarzyszonej dotyczą pozostałej części wniesienia wkładu pieniężnego na kapitał jednostki stowarzyszonej, o którym mowa w Nocie 4 pkt. 3.

25. Rezerwy

Kwoty rezerw oraz uzgodnienie przedstawiające zmiany stanu rezerw w okresie 6 miesięcy zakończonym przedstawiono 30 czerwca 2024 roku zaprezentowano w poniższej tabeli:

	Na odpisy emerytalne, rentowe, pośmiertne	Na usuwanie wad i usterek budowlanych	Kary i odszkodowania	Pozostałe	Ogółem
Na dzień 1 stycznia 2024 roku	511	4 399	3	409	5 323
Utworzone w ciągu roku obrotowego	-	350	-	6	356
Wykorzystane	-	(45)	-	-	(45)
Rozwiązane	-	(617)	-	-	(617)
Na dzień 30 czerwca 2024 roku	511	4 087	3	415	5 016
Krótkoterminowe na dzień 30 czerwca 2024 roku	-	4 087	3	415	4 505
Długoterminowe na dzień 30 czerwca 2024 roku	511	-	-	-	511

Develia S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach złotych)

	420	24	3	409	856
Na dzień 1 stycznia 2023 roku					
Utworzone w ciągu roku obrotowego	91	4 567	-	-	4 658
Wykorzystane	-	-	-	-	-
Rozwiązane	-	(192)	-	-	(192)
Na dzień 31 grudnia 2023 roku	511	4 399	3	409	5 322
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2023 roku	-	4 399	3	409	4 811
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2023 roku	511	-	-	-	511

Kwota rezerw skapitalizowana w wartości zapasów na dzień 30 czerwca 2024 roku wynosi 79 tys. zł a na dzień 31 grudnia 2023 roku 443 tys. zł.

26. Bierne rozliczenia międzyokresowe oraz przychody przyszłych okresów

	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Rozliczenia międzyokresowe kosztów audytu	281	957
Zobowiązania pozostałe	52	1 572
Krótkoterminowe	333	2 529
Zobowiązania z tyt. umów z klientami dot. sprzedaży lokali mieszkalnych i pomieszczeń przynależnych	500 363	332 864
Zaliczka na poczet sprzedaży nieruchomości	17 392	8 690
Pozostałe przychody przyszłych okresów	-	1
Przychody przyszłych okresów	517 755	341 555
Razem bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	518 088	344 084

Wzrost wartości przychodów przyszłych okresów jest wynikiem zwiększenia skali działalności deweloperskiej.

27. Zobowiązania dotyczące aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży

Zobowiązania dotyczące aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży dotyczą opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu przy ul. Komandorskiej we Wrocławiu zaprezentowanej w Sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży.

28. Objasnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych

Zmiana stanu środków trwałych i wartości niematerialnych	30 czerwca 2024	30 czerwca 2023
Bilansowa zmiana stanu	8 046	1 879
Zmiany z tytułu środków trwałych w leasingu	6 688	-
	1 358	
	30 czerwca 2024	30 czerwca 2023
Inne korekty		
Wycena programu motywacyjnego	2 034	7 310
Polityka zabezpieczeń	396	-
Pozostałe	44	227
	2 474	7 537

Zmiana stanu aktywów finansowych z tytułu udziałów

Bilansowa zmian stanu aktywów finansowych	923	98 171
Odroczona płatność z tytułu nabycia akcji	44 991	-
	45 914	98 171

Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów

Bilansowa zmian stanu zobowiązań	244 733	210 998
Odroczona płatność z tytułu nabycia akcji	(44 991)	-
Zobowiązanie z tyt. wypłaty dywidendy	(226 140)	(179 023)
Zobowiązanie z tyt. leasingu	6 688	-
	(3 686)	31 975

29. Zabezpieczenia

Zmiany zabezpieczeń spłaty kredytów dokonane w okresie 6 miesięcy 2024 roku zostały przedstawione poniżej:

- Zabezpieczenia do umowy kredytu odnawialnego zawartej dnia 12 kwietnia 2022 roku przez Develia S.A. z Santander Bank Polska. S.A.:
 - dokonano wykreślenia hipoteki do kwoty 45.000 tys. PLN na nieruchomości, której właścicielem jest Develia Wrocław S.A.
- Zabezpieczenia do umowy kredytu w rachunku bieżącym zawartej dnia 29 września 2023 roku przez Develia S.A. z VeloBank S.A.:
 - dokonano zmiany nieruchomości, których właścicielem lub użytkownikiem wieczystym jest Develia S.A., na których ustanowiono hipotekę umowną do kwoty 34.000 tys. PLN.
- Zabezpieczenia do umowy kredytu zawartej dnia 11 marca 2024 roku przez Develia S.A. z mBank S.A.:
 - zastaw rejestrowy i finansowy na akcjach w Arkady Wrocławskie S.A.,
 - zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach bankowych Arkady Wrocławskie S.A.,
 - zastaw rejestrowy na zbiorze aktywów Arkady Wrocławskie S.A.,
 - cesja praw i wierzytelności z określonych dokumentów w tym dokumentów związanych ze sprzedażą budynku Arkad Wrocławskich wraz z sąsiednim gruntem zawarta pomiędzy Develia S.A. a bankiem,
 - cesja praw i wierzytelności z określonych dokumentów w tym z polisy ubezpieczenia budynku Arkad Wrocławskich zawarta pomiędzy Arkady Wrocławskie S.A. a bankiem,
 - podporządkowanie oraz przelew wierzytelności pomiędzy Arkady Wrocławskie S.A. i Develia S.A. a bankiem,
 - oświadczenie Develia S.A. o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do kwoty 45.000 tys. EUR,
 - oświadczenie Arkady Wrocławskie S.A. o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 §1 pkt 5 k.p.c. do kwoty 45.000 tys. EUR.
- Zabezpieczenia do umowy kredytu zawartej dnia 21 maja 2024 roku przez Develia S.A. z Alior Bank S.A.:
 - Pełnomocnictwo do rachunków,
 - Weksel z deklaracją wekslową,
 - Oświadczenie o poddaniu się egzekucji,
 - Hipoteka do kwoty 198 mln PLN na nieruchomościach, na których realizowana będzie inwestycja,
 - Potwierdzony przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia od ryzyk budowlanych oraz od ognia i innych zdarzeń losowych,

- Niepotwierdzony przelew (cesja cicha) wierzytelności wynikający z umów dotyczących sprzedaży lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, miejsc postojowych i komórek lokatorskich w nieruchomości będącej przedmiotem kredytowanej Inwestycji,
 - Zastaw rejestrowy na wierzytelnościach mieszkaniowego rachunku powierniczego,
 - Potwierdzony przelew wierzytelności z umowy o kontrakt na generalne wykonawstwo,
 - Notarialne pełnomocnictwo dla Banku do sprzedaży lokali w ramach finansowanej inwestycji w przypadku braku spłaty kredytu z przeznaczeniem na zaspokojenie wierzytelności z tytułu kredytu,
 - Zastaw finansowy wraz z pełnomocnictwem do wszystkich rachunków Kredytobiorcy prowadzonych w Banku (bez blokady na rachunku bieżącym),
 - Zastaw rejestrowy wraz z pełnomocnictwem do wszystkich rachunków Kredytobiorcy prowadzonych w Banku (bez blokady na rachunku bieżącym),
 - Podporządkowanie spłacie kredytu obecnych i przyszłych pożyczek udzielonych Kredytobiorcy przez udziałowców i/lub podmioty powiązane na cele związane z Przedsięwzięciem Deweloperskim - podporządkowanie w zakresie pożyczek dotyczących wkładu własnego (jeśli dotyczy).
5. Zabezpieczenia do umowy kredytu zawartej dnia 28 czerwca 2024 roku przez Develia S.A. z VeloBank S.A.:
- hipoteka umowna łączna do kwoty 105 mln PLN na nieruchomościach, których właścicielem lub użytkownikiem wieczystym jest Develia S.A.,
 - pełnomocnictwo do rachunków bankowych prowadzonych w banku,
 - weksel własny wraz z deklaracją wekslową,
 - poddanie się przez Kredytobiorcę egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) k.p.c.,
 - zastawy rejestrowe i zastaw finansowy na rachunkach Kredytobiorcy prowadzonych w banku,
 - przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości stanowiących zabezpieczenie Kredytu (w przypadku nieruchomości zabudowanych, gdzie wartość naniesień wliczana jest do wartości nieruchomości),
 - oświadczenia właścicieli oraz użytkowników wieczystych nieruchomości, o których mowa w pkt 1) powyżej (innych niż Kredytobiorca) o poddaniu się na rzecz Banku egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego (o ile będzie dotyczyć).

30. Zmiana aktywów i zobowiązań warunkowych

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku nastąpiły zmiany w zakresie zobowiązań warunkowych:

- W związku z zawartym w dniu 29 grudnia 2022 r. aneksem do umowy kredytu z dnia 28 lutego 2008 r. pomiędzy Arkady Wrocławskie S.A. a Santander Bank Polska S.A., Develia S.A. jako jedyny akcjonariusz spółki Arkady Wrocławskie S.A. udzieliła w dniu 23 stycznia 2023 r. na rzecz banku poręczenia spłaty kredytu za Spółkę do kwoty nie wyższej niż 10.812.500,00 PLN oraz złożyła oświadczenie o poddaniu się egzekucji do powyżej wskazanej kwoty. W związku ze spłatą przez Arkady Wrocławskie S.A. w dniu 27 marca 2024 r. kredytu bankowego udzielonego w związku z umową kredytu z dnia 28 lutego 2008 r. pomiędzy Arkady Wrocławskie S.A. a Santander Bank Polska S.A., wygasło udzielone przez Develia S.A. jako jedynego akcjonariusza spółki Arkady Wrocławskie S.A. udzielone na rzecz tego banku poręczenie spłaty kredytu do kwoty nie wyższej niż 10.812.500,00 EUR.
- W związku z zawartą w dniu 11 marca 2024 roku przez Spółkę jako kredytobiorcę oraz spółkę zależną Arkady Wrocławskie S.A. jako Poręczyciela oraz mBank S.A. jako organizatora kredytu, agenta kredytu, agenta zabezpieczenia umową kredytu do kwoty 30.000.000 EUR w celu refinansowania istniejącego zadłużenia Poręczyciela oraz prefinansowania kwoty, która ma zostać zapłacona za nieruchomości zbywane przez Spółkę oraz Poręczyciela tj. budynek Arkad Wrocławskich wraz z sąsiednim gruntem („Umowa Kredytu”) spółka Arkady Wrocławskie S.A. udzieliła poręczenia tego kredytu wraz z ustanowieniem zabezpieczeń spłaty kredytu, które stanowią: (i) umowa podporządkowania (obejmująca również przelew praw z pożyczek), (ii) umowa przelewu praw z przedwstępnej umowy sprzedaży dotyczącej nieruchomości określonych w Umowie Kredytu, (iii) ustanowienie hipoteki umownej na nieruchomościach Poręczyciela do kwoty 45.000.000 EUR., (iv) ustanowienie zastawów rejestrowych oraz zastawów finansowych na akcjach w spółce Arkady Wrocławskie S.A., (v) ustanowienie zastawu

rejestrowego na zbiorze rzeczy i praw (lub przedsiębiorstwie) Poręczyciela, (vi) ustanowienie zastawów rejestrowych i zastawów finansowych na wszystkich rachunkach bankowych Spółki, (vii) udzielenie nieodwołalnego pełnomocnictwa do wszystkich rachunków bankowych Poręczyciela, (viii) podpisanie instrukcji ustanowienia blokady na rachunku bankowym, na który dokonywane są wpłaty zaliczki w związku ze sprzedażą nieruchomości określonych w Umowie Kredytu, (ix) umowę przelewu praw z umów ubezpieczenia Poręczyciela (z wyłączeniem umów ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej) oraz (x) złożenie przez Spółkę oraz Poręczyciela oświadczenia o poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego.

Poza zobowiązaniami warunkowymi stanowiącymi zabezpieczenia do kredytów bankowych, których zmiany w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku opisano w Nocie 29, na dzień 30 czerwca 2024 roku, Spółka posiadała zobowiązania warunkowe z tytułu ustalonych opłat warunkowych za wycinkę drzew w łącznej wysokości 146 tys. zł związanymi z prowadzonymi inwestycjami.

31. Sprawy sądowe

Na dzień 30 czerwca 2024 roku nie toczyły się istotne postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Develia S.A., których wartość byłaby istotna dla sytuacji finansowej Spółki. Spółka jest stroną postępowań sądowych i administracyjnych, których wartość nie ma materialnego wpływu na jej działalność lub kondycję finansową. Każda sprawa rozpatrywana jest indywidualnie pod kątem jej istotności dla spółki.

32. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Następujące tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku, za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku oraz za okres zakończony 31 grudnia 2023 roku:

Podmiot powiązany	01.01.2024 – 30.06.2024				30.06.2024			
	Sprzedaż	Zakupy	Przychody finansowe (odsetki, dywidendy)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	Pożyczki i należności długoterminowe oraz krótkoterminowe	Zobowiązania finansowe
Akcjonariusze	-	-	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone:								
Arkady Wrocławskie S.A.	1 292	554	1 863	-	608	-	78 791	-
Develia Wrocław S.A.	2 856	13	8 935	-	687	28	212 536	-
Develia Warszawa Sp. z o.o.	2 090	19	10 440	3 637	1 180	-	130 434	85 173
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	245	3	22 718	-	62	4	-	-
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	28	-	729	-	-	-	10 195	-
LC Corp Invest II Sp.z o.o.	118	-	199	-	35	-	5 361	-
LC Corp Invest VII Sp.z o.o.	176	-	13 770	1 135	29	-	-	5 856
LC Corp Invest IX Sp.z o.o.	510	-	-	450	132	85	-	987
LC Corp Invest X Sp.z o.o.	127	-	-	-	38	-	-	10 785
LC Corp Invest XI Sp.z o.o.	16	-	12 637	4 353	-	-	-	44 580
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	127	-	-	1 213	31	-	100	28 773
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	16	-	489	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 7 Sp.k	1 231	34	-	-	450	25	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Investments S.K.A.	1 585	32	-	-	728	43	-	-
4resident Sp. z o.o.	24	-	9	-	-	-	230	-

Develia S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach złotych)

LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	16	-	-	-	5	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 20 Sp.k	34	-	-	-	6	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 21 Sp.k	16	-	-	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 22 Sp.k	155	-	-	-	-	-	-	-
LC Corp Service S.A.	441	21	-	743	234	21	-	19 118
Develia Invest Sp. z o.o.	75	-	1 397	-	5	-	38 190	-
Projekt Mysłiborska Sp. z o.o. Sp.k.	-	-	-	-	-	-	-	-
Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp.k.	16	-	7 440	-	-	-	-	-
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp.k.	29	-	29	-	-	-	-	-
Flatte Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-	-
Malin Development 1 Sp. z o.o.	-	-	12	-	-	-	569	-
NP 8 Sp. z o.o. Sp.k.	704	-	-	-	3 561	-	-	-
NP 11 Sp. z o.o. Sp.k.	942	-	-	387	433	-	-	8 773
Develia Construction sp.zo.o.	289	-	636	-	101	656	12 741	-
Develia Land Development Sp. z o.o.	81	-	51	-	18	-	1 778	-
Develia 303 Sp. z o.o.	677	1	144	93	437	-	10 087	-
NP 7 Sp. z o.o.	38	-	108 770	2 632	33	-	-	26 612
NP 8 Sp. z o.o.	10	-	-	-	1	-	-	-
NP 9 Sp. z o.o.	52	-	-	-	38	-	-	-
NP 10 Sp. z o.o.	86	-	9 301	-	78	-	-	-
NP 11 Sp. z o.o.	11	-	2	-	8	-	54	-
NP 14 Sp. z o.o.	11	-	12	-	1	-	367	-
NP 14 Sp. z o.o. Sp.k.	893	-	46	-	499	-	-	-
NP 15 Sp. z o.o.	382	-	1 430	-	163	-	29 065	-
NP 16 Sp. z o.o.	90	10	3 052	-	14	-	68 565	-
NP 17 Sp. z o.o.	32	-	42	-	184	-	13	-
NP 19 Sp. z o.o. Sp.k.	636	-	0	-	407	-	-	-
NP 19 Sp. z o.o.	11	-	12	-	2	-	367	-
NP 20 Sp. z o.o.	11	-	2	-	18	-	54	-
NP 8 Sp.. Bogucicka Sp.k.	9	-	-	-	0	-	-	-
NP17 Sp. z o.o. Projekt 1 Sp.k (wcześniej NP12 Sp. z o.o. Sp.k	39	-	-	-	56	-	-	-
NP17 Sp. z o.o. Projekt 2 Sp.k (wcześniej NP18 Sp. z o.o. Sp.k	9	-	-	-	1	-	-	-
NP 20 Sp. z o.o. Sp.k.	1 584	-	-	-	823	-	-	-
NP17 Sp. z o.o. Projekt 3 Sp.k ((wcześniej NP21 Sp. z o.o. Sp.k	21	-	-	-	12	-	-	-
NP17 Sp. z o.o. Projekt 4 Sp.k k ((wcześniej NP23 Sp. z o.o. Sp.k	26	-	-	-	17	-	-	-
Morska Vita S.A.	-	-	86	-	-	-	5 093	-
Zarząd i Rada Nadzorcza								
Zarząd	9 736 *)	62 **)	-	-	-	-	-	-
Rada Nadzorcza	442 *)	-	-	-	-	-	-	-

*) Wynagrodzenia wypłacone

***) Pozostałe zakupy

Develia S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach złotych)

Podmiot powiązany	01.01.2023 – 31.12.2023				31.12.2023			
	Sprzedaz	Zakupy	Przychody finansowe (odsetki, dywidendy)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	Pożyczki i należności długoterminowe oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe
Akcjonariusze	-	-	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależne i współzależne								
Arkady Wroclawskie S.A.	2 687	3 078	2 026	334	947	26	30 422	-
Develia Warszawa Sp. z o.o.	1 157	-	2 317	9 277	1 016	1	43 277	82 329
Develia Wrocław S.A.	4 188	-	15 950	-	1 919	14	151 225	-
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	1 466	-	37 031	-	787	-	0	-
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	51	-	-	-	-	5	0	-
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	307	-	377	-	74	0	4 435	-
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	1 313	-	54 543	1 763	565	0	-	34 149
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	2 872	-	1 055	543	1 952	11	-	525
LC Corp Invest X Sp. z o.o.	493	-	24 185	1 087	126	-	-	10 725
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	35	-	9 889	2 949	4	-	-	52 340
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	222	-	7 438	2 948	15	8	-	27 749
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	40	-	116	-	0	4	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp.k.	2 560	69	-	-	648	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	2 691	-	-	-	932	-	-	-
LC Corp Invest XVI Sp. z o.o.	161	-	20	-	129	-	216	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	38	-	-	-	6	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k.	68	-	481	10 864	481	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp.k.	65	-	106	-	140	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k.	1 232	393	56 235	-	644	13	-	-
LC Corp Service S.A.	2 917	4 673	-	1 540	761	72	-	18 660
Develia Invest Sp. z o.o.	108	-	2 966	-	3	14	34 849	-
Projekt Myśluborska Sp. z o.o. Sp.k.	-	-	15	-	-	-	-	-
Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp.k.	72	-	128	-	128	-	-	-
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp.k.	48	-	-	-	-	-	-	-
Flatte Sp. z o.o.	0	-	-	-	-	-	-	-
Malin Development 1 Sp. z o.o.	0	-	11	-	-	-	247	-
NP 8 Sp. z o.o. Sp.k.	419	-	-	-	2 298	-	0	-
NP 11 Sp. z o.o. Sp.k.	616	-	-	540	663	-	0	8 477
Develia Construction Sp. z o.o.	410	11	72	6	411	663	14 579	-
Develia Land Development Sp. z o.o.	35	-	5	-	56	24	500	-
Develia 303 Sp. z o.o.	148	-	-	-	159	-	-	-
NP 7 Sp. z o.o.	12	-	-	335	13	335	-	-
NP 8 Sp. z o.o.	26	-	-	1	33	1	-	-
NP 9 Sp. z o.o.	29	-	-	82	38	82	-	-
NP 10 Sp. z o.o.	9	-	-	-	7	-	-	-
NP 11 Sp. z o.o.	4	-	1	1	20	1	50	-
NP 12 Sp. z o.o.	10	-	1	-	11	-	-	-
NP 14 Sp. z o.o.	8	-	1	1	6	1	50	-
NP 14 Sp. z o.o. Sp.k.	188	-	148	-	206	-	3 440	-

Develia S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach złotych)

NP 15 Sp. z o.o.	136	-	1 614	-	150	-	37 505	-
NP 16 Sp. z o.o.	77	-	650	-	84	-	63 479	-
NP 17 Sp. z o.o.	6	-	1	-	3	-	74	-
NP 18 Sp. z o.o.	6	-	-	-	3	-	-	-
NP 19 Sp. z o.o. Sp.k.	437	-	-	53	500	55	-	-
NP 19 Sp. z o.o.	11	-	1	1	12	1	50	-
NP 20 Sp. z o.o.	9	-	1	1	9	1	50	-
NP 21 Sp. z o.o.	5	-	1	-	3	-	50	-
NP 22 Sp. z o.o.	5	-	1	-	3	-	50	-
NP 23 Sp. z o.o.	5	-	1	-	2	-	-	-
NP 8 Sp. Bogucicka Sp.k.	9	-	-	-	6	-	-	-
NP 12 Sp. z o.o. Sp.k.	42	-	-	165	48	338	-	-
NP 20 Sp. z o.o. Sp.k.	449	-	-	80	511	80	-	-
NP 21 Sp. z o.o. Sp.k.	10	-	-	-	7	-	-	-
NP 23 Sp. z o.o. Sp.k.	6	-	-	-	7	-	-	-
NP 18 Sp. z o.o. Sp.k.	5	-	-	-	2	-	-	-

Zarząd i Rada Nadzorcza

Zarząd	4 178*	89**)	-	-	5**)	-	-	-
Rada Nadzorcza	768*		-	-	-	-	-	-

(*) Wynagrodzenia wypłacone

(**) Pozostałe zakupy

Podmiot powiązany	01.01.2023 – 30.06.2023				30.06.2023			
	Sprzedaz	Zakupy	Przychody finansowe (odsetki, dywidendy)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	Pożyczki i należności długoterminowe oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe
Akcjonariusze	-	-	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależne i współzależne								
Arkady Wrocławskie S.A.	1 202	1 579	944	173	485	-	30 236	7 049
Develia Wrocław S.A.	1 506	-	15 066	-	283	-	-	-
Develia Warszawa Sp. z o.o.	114	-	772	3 938	63	-	24 838	138 908
Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o.	454	-	37 030	-	84	-	-	-
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	28	-	-	-	5	-	-	-
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	142	-	180	-	15	-	4 189	-
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	531	-	46 943	33	58	-	-	38 020
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	547	-	937	18	127	-	12 081	1 643
LC Corp Invest X Sp. z o.o.	238	-	19 595	1 087	27	-	-	9 181
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	16	-	9 889	559	2	-	-	9 340
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	129	-	7 438	1 566	16	-	-	26 557
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	22	-	116	-	120*)	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp.k	110	37	-	740	14	5	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp.k	61	4 622	-	-	11	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp.k	1 102	34	-	-	315	7	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp.k	47	-	-	-	16	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	978	-	-	-	237	-	-	-
LC Corp Invest XVI Sp. z o.o.	16	-	9	-	-	-	207	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	16	-	-	-	2	-	-	-

Develia S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach złotych)

LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 20 Sp.k	34	-	-	9 128	70 006*)	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 21 Sp.k	16	-	-	-	2	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 22 Sp.k	621	392	56 000	-	98 366*)	-	-	-
LC Corp Service S.A. *)	268	-	-	127	54	-	-	14 110
Develia Sp. z o.o.	61	-	1 494	-	11	-	32 751	-
Malin Development 1 Sp. z o.o.	-	-	2	-	-	-	220	-
Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp.k.	-	-	-	-	-	-	-	-
Projekt Mysliborska Sp. z o.o. Sp.k.	-	-	15	-	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza								
Zarząd	7 002*)	32**)	5**)	-	-	-	-	-
Rada Nadzorcza	417**)	-	-	-	-	-	-	-

(*) Wynagrodzenia wypłacone

(**) Pozostałe zakupy /sprzedaż

32.1. Wypłata dywidendy przez Develia S.A.

W dniu 16 maja 2024 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Develia S.A. podjęło uchwałę w przedmiocie wypłaty dywidendy na następujących zasadach:

- wysokość dywidendy: 226.140.099,50 zł
- wartość dywidendy przypadającej na jedną akcję: 0,50 zł
- liczba akcji objętych dywidendą: 452.280.199 akcji
- dzień dywidendy: 17 czerwca 2024 roku
- termin wypłaty dywidendy ustala się na dzień: 5 lipca 2024 roku (kwota 113.070.049,75 zł) i 6 września 2024 roku (kwota 113.070.049,75 zł).

Zgodnie z postanowieniami powyższej uchwały w dniu 5 lipca 2024 roku Develia S.A. dokonała wypłaty pierwszej części dywidendy w kwocie 113.070.049,75 zł., a w dniu 6 września 2024 roku – drugiej części w kwocie 113.070.049,75 zł.

32.2. Wypłata dywidendy przez spółki zależne

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku miały miejsce następujące wypłaty dywidend przez spółki zależne na rzecz Develia S.A.:

- W dniu 28 czerwca 2024 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp.k. z dnia 28 czerwca 2024 roku wypłacona została rzecz Develia S.A. zaliczka na poczet zysku za 2024 rok w wysokości 7.440 tys. PLN
- W dniu 20 lutego 2024 roku na mocy Uchwały Zarządu Spółki NP 7 Sp. z o.o. z dnia 15 lutego 2024 roku wypłacona rzecz Develia S.A. zaliczka na poczet zysku za 2023 rok w wysokości 54.000 tys. PLN

Ponadto, w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku podjęto uchwały o wypłacie dywidend przez spółki zależne na rzecz Develia S.A., z terminem wypłaty przypadającym po dniu 30 czerwca 2024 roku:

- W dniu 21 czerwca 2024 roku podjęto Uchwałę Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki NP. 7 Sp. z o.o. o wypłacie dywidendy za 2023 rok w wysokości 54.770 tys. PLN
- W dniu 21 czerwca 2024 roku podjęto Uchwałę Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki NP 10 Sp. z o.o. o wypłacie dywidendy za 2023 rok w wysokości 4.301 tys. PLN oraz z kapitału zapasowego w wysokości 5.000 tys. zł
- W dniu 21 czerwca 2024 roku podjęto Uchwałę Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki LC Corp Invest XI Sp. z o.o. o wypłacie dywidendy za 2023 rok w wysokości 12.637 tys. PLN
- W dniu 21 czerwca 2024 roku podjęto Uchwałę Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki LC Corp Invest VII Sp. z o.o. o wypłacie dywidendy za 2023 rok w wysokości 13.770 tys. PLN

Develia S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach złotych)

- W dniu 21 czerwca 2024 roku podjęto Uchwałę Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. o wypłacie dywidendy za 2023 rok w wysokości 489 tys. PLN
- W dniu 24 czerwca 2024 roku podjęto Uchwałę Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Develia Warszawa Sp. z o.o. o wypłacie dywidendy za 2023 rok w wysokości 6.890 tys. PLN
- W dniu 28 czerwca 2024 roku podjęto Uchwałę Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. o wypłacie dywidendy za 2023 rok w wysokości 22.718 tys. PLN

Łączna wartość przychodów z tytułu udziału w zyskach spółek zależnych w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku wyniosła 182.015 tys. zł.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku miejsce następujące wypłaty dywidend przez spółki zależne na rzecz Develia S.A.:

- W dniu 29 maja 2023 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. z dnia 26 maja 2023 roku wypłacona została część dywidendy za 2022 rok w wysokości 9.825 tys. PLN na rzecz Develia S.A.
- W dniu 29 maja 2023 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. z dnia 26 maja 2023 roku wypłacona została część dywidendy za lata ubiegłe w wysokości 3.204 tys. PLN na rzecz Develia S.A.
- W dniu 1 czerwca 2023 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. z dnia 26 maja 2023 roku wypłacona została część dywidendy za lata ubiegłe w wysokości 3.500 tys. PLN na rzecz Develia S.A.
- W dniu 22 czerwca 2023 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. z dnia 21 czerwca 2023 roku wypłacona została zaliczka na poczet dywidendy za 2023 rok w wysokości 20.501 tys. PLN na rzecz Develia S.A.
- W dniu 29 maja 2023 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest VII Sp. z o.o. z dnia 26 maja 2023 roku wypłacona została dywidenda za 2022 rok na rzecz Develia S.A. w wysokości 45.000 tys. PLN.
- W dniu 1 czerwca 2023 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest VII Sp. z o.o. z dnia 26 maja 2023 roku wypłacona została dywidenda za 2022 rok na rzecz Develia S.A. w wysokości 1.943 tys. PLN.
- W dniu 2 czerwca 2023 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest XI Sp. z o.o. z dnia 26 maja 2023 roku wypłacona została dywidenda za 2022 rok na rzecz Develia S.A. w wysokości 3.289 tys. PLN.
- W dniu 23 czerwca 2023 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest XI Sp. z o.o. z dnia 26 maja 2023 roku wypłacona została dywidenda za 2022 rok na rzecz Develia S.A. w wysokości 6.600 tys. PLN.
- W dniu 29 maja 2023 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest XII Sp. z o.o. z dnia 26 maja 2023 roku wypłacona została dywidenda za 2021 rok na rzecz Develia S.A. w wysokości 4.000 tys. PLN.
- W dniu 31 maja 2023 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest XII Sp. z o.o. z dnia 26 maja 2023 roku wypłacona została dywidenda za 2021 rok na rzecz Develia S.A. w wysokości 3.380 tys. PLN.
- W dniu 13 maja 2023 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest XII Sp. z o.o. z dnia 26 maja 2023 roku wypłacona została dywidenda za lata ubiegłe rok na rzecz Develia S.A. w wysokości 58 tys. PLN.
- W dniu 12 czerwca 2023 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest X Sp. z o.o. z dnia 31 maja 2023 roku wypłacona została dywidenda za 2022 rok na rzecz Develia S.A. w wysokości 3.500 tys. PLN.

Develia S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach złotych)

- W dniu 14 czerwca 2023 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest X Sp. z o.o. z dnia 31 maja 2023 roku wypłacona została dywidenda za 2022 rok na rzecz Develia S.A w wysokości 5.130 tys. PLN.
- W dniu 23 czerwca 2023 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest X Sp. z o.o. z dnia 31 maja 2023 roku wypłacona została dywidenda za 2022 rok na rzecz Develia S.A w wysokości 10.965 tys. PLN.
- W dniu 29 czerwca 2023 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Develia Warszawa Sp. z o.o. z dnia 29 czerwca 2023 roku wypłacona została dywidenda za 2022 rok na rzecz Develia S.A w wysokości 764 tys. PLN.
- W dniu 30 maja 2023 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Develia Wrocław Sp. z o.o. z dnia 25 maja 2023 roku wypłacona została dywidenda za 2022 rok na rzecz Develia S.A w wysokości 15.066 tys. PLN.
- Na dzień 30 czerwca 2023 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. z dnia 21 czerwca 2023 roku pozostaje do wypłaty udział w zysku za 2022 rok w wysokości 56.000 tys. PLN na rzecz Develia S.A.
- Na dzień 30 czerwca 2023 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. z dnia 1 czerwca 2023 roku pozostaje do wypłaty dywidenda za 2022 rok w wysokości 116 tys. PLN na rzecz Develia S.A.

Łączna wartość przychodów z tytułu udziału w zyskach spółek zależnych w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku wyniosła 192.843 tys. zł.

33. Instrumenty finansowe

33.1. Wartości godziwe

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

	Wartość bilansowa	
	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:		
Pożyczki udzielone	590 968	384 552
Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych	29 057	28 093
	620 025	412 645
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie:		
Obligacje spółek komercyjnych i skarbowych	-	15 000
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych	95 661	57 385
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	133 063	119 948
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	192 941	35 885
	421 665	228 218
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie:		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	355 166	162 576
Kredyty, obligacje i pożyczki oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	1 180 963	1 069 732
	1 536 129	1 232 311

Develia S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach złotych)

Poniższa tabela przedstawia wartości bilansowe i godziwe instrumentów finansowych Spółki na dzień 30 czerwca 2024 roku:

	30 czerwca 2024				
	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Hierarchia wartości godziwej		
			Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:					
Pożyczki udzielone	590 969	590 969	-	590 969	-
Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych	29 057	29 057	-	29 057	-
	620 026	620 026	-	620 026	-
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie:					
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych	95 661	95 661	-	95 661	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	133 063	133 063	-	133 063	-
	228 724	228 724	-	228 724	-
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie:					
Pożyczki oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	230 658	232 562	-	232 562	-
Kredyty oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	292 544	302 392	-	302 392	-
Obligacje oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	657 761	674 843	-	674 843	-
	1 180 963	1 209 797	-	1 209 797	-

Zgodnie z MSSF 13 poziomy hierarchii są definiowane następująco:

- poziom 1 – notowane (nieskorygowane) ceny rynkowe na aktywnych rynkach dla identycznych aktywów lub zobowiązań,
- poziom 2 – techniki wyceny, w przypadku których dane wejściowe są bezpośrednio lub pośrednio obserwowalne
- poziom 3 – techniki wyceny, w przypadku których dane wejściowe są nieobserwowalne.

W porównaniu z poprzednim okresem sprawozdawczym Spółka nie dokonywała zmian klasyfikacji oraz metod wyceny instrumentów finansowych. W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły przesunięcia pomiędzy poziomami hierarchii wartości godziwej.

34. Zarządzanie kapitałem

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

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W okresie zakończonym

30 czerwca 2024 roku i w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

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

	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Oprocentowane obligacje i kredyty	1 180 963	1 069 733
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	357 847	141 275
A. Zadłużenie	1 538 810	1 211 008
B. Kapitał własny	1 438 954	1 464 070
Wskaźnik dźwigni (A/B)	1,07	0,83

35. Wpływ sytuacji makroekonomicznej, konfliktu zbrojnego w Ukrainie oraz kwestii klimatycznych na sprawozdanie finansowe

Do czynników ryzyka mogących negatywnie wpłynąć na działalność Spółki należy zaliczyć kontynuację działań wojennych przez Federację Rosyjską na terenach Ukrainy i związane z tym niepożądane skutki gospodarcze w skali globalnej. Możliwe do zidentyfikowania na chwilę obecną potencjalne obszary ryzyka w branży deweloperskiej, w której działa Spółka to:

- możliwy spadek popytu na rynku mieszkaniowym wskutek niepewności klientów co do możliwych scenariuszy rozwoju aktualnej sytuacji gospodarczej i politycznej,
- wzrost cen kluczowych surowców, powodujący wzrost cen dóbr kluczowych dla gospodarki, w tym cen robót budowlanych, usług, urządzeń oraz materiałów,
- ograniczenia w dostępności materiałów budowlanych, urządzeń, usług oraz przerwanie lub zakłócenie ciągłości dostaw,
- ograniczenia w dostępności pracowników pochodzących z Ukrainy, wynikające z powoływania rezerwistów do służby wojskowej oraz ich powrotami do kraju w celu uczestniczenia w działaniach wojskowych,
- wzrost i ryzyko dalszego wzrostu stóp procentowych,
- sytuacja finansowa kredytobiorców, w tym osłabienie ich zdolności kredytowej, a także polityka kredytowa banków odzwierciedlona w stanowisku UKNF z dnia 7 marca 2022 roku, a w konsekwencji ograniczenie dostępności kredytów mieszkaniowych,
- dostępność oraz koszt finansowania dłużnego w związku z ograniczonym popytem na rynku obligacji,

Wskazane powyżej czynniki ryzyka miały największy wpływ na działanie Spółki w początkowej fazie wojny.

Zarząd nie widzi możliwości oszacowania wpływu konfliktu na przyszłe wyniki finansowe, natomiast nie stwierdza istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę. Zarząd na bieżąco monitoruje potencjalny wpływ konfliktu na działalność Spółki, rynek deweloperski i budowlany. Spółka obserwuje rosnące zainteresowanie inwestorów, instytucji finansowych, regulatorów oraz pozostałych użytkowników sprawozdań finansowych zagadnieniami związanymi z klimatem i ich potencjalnym wpływem na sytuację finansową i wyniki finansowe. Spółka jest narażona na ryzyko klimatyczne, w tym ryzyko wynikające ze zdarzeń pogodowych mogących mieć wpływ na harmonogram prac w realizowanych projektach deweloperskich, ryzyko związane z transformacją gospodarczą z przejściem niskoemisyjną gospodarkę oraz ryzyko prawne związane z koniecznością dostosowania do zmieniających się przepisów prawnych w zakresie zrównoważonego rozwoju w obszarze środowiskowym, społecznym i zarządczym.

W okresie sprawozdawczym zakończonym 30 czerwca 2024 roku opisane powyżej ryzyka nie miały istotnego wpływu na dane finansowe. W ocenie Spółki powyższe ryzyka, w szczególności te związane z transformacją gospodarczą oraz regulacyjne mogą wywierać wpływ na działalność Spółki w średnim i długim okresie. Spółka będzie podejmować odpowiednie działania w celu dostosowania się do zmieniającego się otoczenia. Kwestie związane z klimatem nie stanowią również zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę w okresie 12 miesięcy.

36. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

Po dniu bilansowym, tj. po 30 czerwca 2024 roku miały miejsce następujące zdarzenia:

- 1) W dniu 3 lipca 2024 r. po uzyskaniu zgody UOKiK nastąpiło zamknięcie transakcji i przystąpienie spółki Develia S.A. do spółki projektowej SPV Projekt A sp. z o.o. sp.k. oraz do SPV Projekt A sp. z o.o. (jedyny komplementariusz SPV Projekt A sp. z o.o. sp.k.) w związku z aneksem do umowy JV z Grupo Lar Holding Polonia sp. z o.o. W wyniku zawartego aneksu, w dniu 3 lipca 2024 r. nastąpiło nabycie przez Develia S.A. 40 udziałów w spółce SPV Projekt A sp. z o.o. o wartości nominalnej 100 zł za cenę 4.000 zł oraz nastąpiła zmiana umowy spółki SPV Projekt A sp. z o.o. sp.k. m.in. na mocy której Develia S.A. przystąpiła do spółki SPV Projekt A sp. z o.o. sp.k. jako komandytariusza i wniosła wkład w kwocie 12.272.663,29 zł przy czym kwota 6.350.000,00 zł została potrącona z pożyczki z dnia 29 kwietnia 2024 r. udzielonej przez Spółkę na rzecz spółki SPV Projekt A sp. z o.o. sp.k.
- 2) W dniu 10 lipca 2024 roku Develia S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks nr 4 do umowy kredytu z dnia 12 kwietnia 2022 roku, na mocy którego wydłużono okres dostępności kredytu do 11 października 2024 roku. W dniu 17 lipca 2024 r. spółka Develia S.A. dokonała ustanowienia hipoteki na dodatkowej nieruchomości w celu przywrócenia kwoty kredytu możliwego do wykorzystania do pierwotnej wysokości 30 mln PLN.
- 3) W dniu 18 lipca 2024 r. spółka NP 8 sp. z o.o. Bogucicka sp. k. została wykreślona z KRS w wyniku jej nielikwidacyjnego rozwiązania.
- 4) W dniu 23 lipca 2024 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy KRS wydał postanowienie o wyznaczeniu biegłego do zbadania planu połączenia spółek: NP 17 Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k., NP 17 Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k., NP 17 Sp. z o.o. Projekt 3 Sp. k. oraz NP 17 Sp. z o.o. Projekt 4 Sp. k. (spółki łączone) poprzez zawiązanie nowej spółki kapitałowej (spółki akcyjnej), pod nazwą NP Maintenance S.A., na którą przejdzie majątek wszystkich łączących się spółek.
- 5) W dniu 30 lipca 2024 r., Spółka, jako kupujący, zawarła w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży, na podstawie której nabyła od podmiotu niepowiązanego ze Spółką jako sprzedającego, prawo użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Jesionowej, na którą składają się działki ewidencyjne nr 102/3 i 36/1 z obrębem 226101_1.0041, 041, o łącznej powierzchni 0,3136 ha, za cenę netto w kwocie 21.300.000,00 zł netto powiększoną o podatek od towarów i usług, tj. brutto 26.199.000,00 zł. Na powyższej nieruchomości Spółka zamierza zrealizować projekt inwestycyjny z szacowaną liczbą ok. 77 lokali mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej. Planowany termin rozpoczęcia sprzedaży w ramach projektu inwestycyjnego to IV kwartał 2024 r.
- 6) W dniu 1 sierpnia 2024 r. spółka Develia S.A. dokonała sprzedaży wszystkich dotychczas posiadanych udziałów w spółce zależnej LC Corp Invest XII sp. z o.o. na rzecz spółki LC Corp Service S.A., która od tego dnia stała się jedynym wspólnikiem ww. spółki. Powyższa zmiana została zarejestrowana w KRS w dniu 14 sierpnia 2024 r.
- 7) W dniu 1 sierpnia 2024 r. spółka Develia S.A. dokonała sprzedaży wszystkich dotychczas posiadanych udziałów w spółce zależnej LC Corp Invest X sp. z o.o. na rzecz spółki LC Corp Service S.A., która od tego dnia stała się jedynym wspólnikiem ww. spółki. Powyższa zmiana do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania nie została zarejestrowana w KRS.
- 8) W dniu 9 sierpnia 2024 r. spółka zależna od spółki Develia S.A. tj. Develia Wrocław S.A. podpisała protokół z pisemnego przetargu nieograniczonego, na sprzedaż nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, stanowiącej własność Gminy Miasta Wrocław, położonej przy ul. Podhalańskiej we Wrocławiu – działki numer 131/2, 129/2, 130/2, 260/4, AM-8, obręb Złotniki o powierzchni 16.700 m², ogłoszonego przez Prezydenta Miasta Wrocławia, za cenę 19.450.000,00 zł netto. Nieruchomość przeznaczona jest pod zabudowę wielorodzinną z usługami i garażem podziemnym.
- 9) W dniu 12 sierpnia 2024 r. zarejestrowane zostało w KRS obniżenie kapitału zakładowego spółki LC Corp Invest XII sp. z o.o. z dotychczasowej kwoty 24.800.000,00 zł do kwoty 100.000,00 zł.
- 10) W dniu 20 sierpnia 2024 r., spółka zależna od Spółki – Develia Invest sp. z o.o., zawarła jako sprzedający z podmiotem niepowiązanym ze Spółką - spółką zależną od AFI Europe - AFI Project 10 sp. z o.o.

z siedzibą w Krakowie przedwstępną warunkową umowę sprzedaży („Umowa Przedwstępna”) dotyczącą sprzedaży przez prawa użytkownika wieczystego niezabudowanej nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Kolejowej 8 i 10. Cena sprzedaży została ustalona na 50.500.00,00 PLN, która zostanie powiększona o należny podatek VAT. Oczekuje się, że zawarcie warunkowej umowy sprzedaży powinno nastąpić do 5 listopada 2024 r. Umowa przyrzeczona („Umowa Przyrzeczona”) powinna zaś zostać zawarta do dnia 31 grudnia 2024 r. Zawarcie Umowy Przyrzeczonej nastąpi pod warunkiem nieskorzystania przez Gminę Wrocław z przysługującego jej prawa pierwokupu. Warunkowa Umowa Przedwstępna zawiera standardowe dla tego typu transakcji postanowienia dotyczące oświadczeń i zapewnień Sprzedającego i Spółki oraz zasady dotyczące odpowiedzialności Stron i zabezpieczenia ryzyk. Sprzedający udzieli Kupującemu zabezpieczenia poprzez złożenie oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do kwoty 8.000.000 PLN na zabezpieczenie zobowiązań Sprzedającego wobec Kupującego z tytułu zwrotu kwoty zaliczki powiększonej o podatek VAT oraz zapłaty kary umownej przewidzianej w Umowie Przedwstępnej wraz z odsetkami za opóźnienie oraz kosztami dochodzenia wiarytelności. Spółka udzieliła gwarancji korporacyjnej do kwoty 8.000.000 PLN na zabezpieczenie wykonania zobowiązań Sprzedającego wynikających z Przedwstępnej Warunkowej Umowy Sprzedaży obowiązującej nie dłużej jednak niż do 31 stycznia 2026 r.

- 11) W lipcu 2024 r. i sierpniu 2024 r. roku Spółka otrzymała wypłaty dywidend ze spółek zależnych opisanych w Nocie 32.2.
- 12) Na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki LC Corp Invest IX Sp. z o.o. z dnia 5 lipca 2024 r. wypłacona została rzecz Develia S.A. dywidenda za 2023 rok w wysokości 35.555 tys. PLN.
- 13) W dniu 5 września 2024r. na mocy Uchwały Zarządu spółki Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o. z dnia 2 września 2024 r. wypłacona została na rzecz Develia S.A. zaliczka na poczet dywidendy za 2024 rok w wysokości 31.457 tys. PLN
- 14) W dniu 5 września 2024r. na mocy Uchwały Zarządu spółki NP7 Sp. z o.o. z dnia 30 sierpnia 2024 r. wypłacona została na rzecz Develia S.A. zaliczka na poczet dywidendy za 2024 rok w wysokości 12.900 tys. PLN
- 15) W dniu 5 września 2024r. na mocy Uchwały Zarządu spółki LC Corp Invest XI Sp. z o.o. z dnia 3 września 2024 r. wypłacona została na rzecz Develia S.A. zaliczka na poczet dywidendy za 2024 rok w wysokości 6.400 tys. PLN
- 16) W dniu 5 lipca 2024 r. oraz 6 września 2024 r. na mocy Uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 16 maja 2024 r. wypłacona została na rzecz akcjonariuszy dywidenda w łącznej kwocie 226.140.099,50 zł. (Nota 32.1).
- 17) Po dniu 30 czerwca 2024 r Spółka udzieliła pożyczek spółkom zależnym w kwocie 84,7 mln PLN (splacono 31,7 mln PLN) oraz zaciągnęła pożyczki w łącznej kwocie 44,3 mln PLN (splaściła 37,2 mln PLN).

Poza powyższymi zdarzeniami nie wystąpiły inne zdarzenia po dniu 30 czerwca 2024 roku, które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na wyniki finansowe Spółki.

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Andrzej Oślizło
Prezes Zarządu

Paweł Ruszczak
Wiceprezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Lidia Kotowska
Dyrektor Departamentu
Rachunkowości

Anna Gremblewska-Nowak
Główny Księgowy

Wrocław, dnia 11 września 2024 roku