



GRUPA KAPITAŁOWA DEVELIA S.A.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2022 ROKU
WRAZ Z RAPORTEM NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z PRZEGLĄDU**

SPIS TREŚCI

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	4
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	5
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	7
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	8
Dodatkowe noty objaśniające	10
1. Informacje ogólne	10
2. Skład Grupy	10
3. Zmiany w strukturze Grupy	11
4. Skład Zarządu jednostki dominującej.....	12
5. Zatwierdzenie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	12
6. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	12
7. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osadzie i szacunkach.....	13
8. Istotne zasady (polityka) rachunkowości.....	15
9. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie	16
10. Sezonowość lub cykliczność w działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A.	16
11. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych.....	17
12. Przychody ze sprzedaży	19
13. Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych.....	20
14. Koszty działalności operacyjnej	20
15. Przychody finansowe	21
16. Koszty finansowe	21
17. Podatek dochodowy.....	22
17.1. Obciążenie podatkowe	22
17.2. Odroczonego podatek dochodowy	23
18. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączeń jednostek gospodarczych, przejęcia sprzedaży jednostek Grupy Kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności	24
19. Rzeczowe aktywa trwałe.....	24
20. Należności długoterminowe	24
21. Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	24
22. Nieruchomości inwestycyjne oraz Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczony do sprzedaży.....	25
23. Zapasy	28
24. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	29
25. Krótkoterminowe papiery wartościowe.....	29
26. Pozostałe aktywa finansowe	30
27. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	31
28. Zobowiązania finansowe.....	31
28.1. Oprocentowane kredyty bankowe i obligacje.....	31
28.2. Aktywa i zobowiązania z tytułu instrumentów finansowych	35
28.3. Emisja, wykup kapitałowych papierów wartościowych	36
28.4. Zaciągnięcie, spłaty kredytów bankowych i pożyczek	36
28.5. 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	36
28.6. Sytuacja płynnościowa	37
29. Zabezpieczenia.....	37
29.1. Zabezpieczenia kredytów udzielonych Develia S.A.....	37
29.2. Zabezpieczenia kredytów udzielonych na finansowanie nieruchomości komercyjnych.....	38
30. Zobowiązania z tytułu leasingu	39
31. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	40
32. Rezerwy	40
33. Rozliczenia międzyokresowe bierne oraz przychody przyszłych okresów.....	41

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku
(w tysiącach złotych)

34.	Objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych.....	41
34.1.	Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów.....	41
34.2.	Inne korekty	42
35.	Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy	42
36.	Zobowiązania inwestycyjne.....	42
37.	Sprawy sądowe.....	42
38.	Zmiany aktywów i zobowiązań warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego	42
39.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi	43
40.	Instrumenty finansowe	44
41.	Zarządzanie kapitałem.....	46
42.	Wpływ epidemii COVID-19 na bieżącą działalność Grupy.....	46
43.	Ryzyko związane z rozpoczęciem działań wojennych w Ukrainie	46
44.	Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego.....	47

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku
(w tysiącach złotych)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2022 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	30 czerwca 2022	31 grudnia 2021
Aktywa			
A. Aktywa trwałe		557 195	525 450
1. Wartości niematerialne		491	433
2. Rzeczowe aktywa trwałe	19	4 940	5 098
3. Należności długoterminowe	20	2 621	2 576
4. Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	21	56 254	55 122
5. Nieruchomości inwestycyjne	22	466 701	451 660
6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		699	509
7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17.2	25 489	10 052
B. Aktywa obrotowe		2 337 370	2 155 860
1. Zapasy	23	1 897 261	1 569 632
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	24	32 996	97 286
3. Należności z tytułu podatku dochodowego		4 791	4 791
4. Aktywa z tytułu instrumentów pochodnych	28.2	498	49
5. Krótkoterminowe papiery wartościowe	25	10 081	27 053
6. Pozostałe aktywa finansowe	26	156 175	118 539
7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	27	228 084	332 754
8. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		7 484	5 756
C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	22	210 173	568 530
Aktywa razem		3 104 738	3 249 840
Kapitał własny i zobowiązania			
A. Kapitał własny		1 219 796	1 400 409
I. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		1 219 796	1 400 409
1. Kapitał podstawowy		447 558	447 558
2. Pozostałe kapitały		756 481	798 905
3. Zysk/(Strata) netto		15 757	153 946
II. Udziały niekontrolujące		-	-
B. Zobowiązania długoterminowe		517 589	574 475
1. Długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	28.1	443 157	497 850
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	28.2	-	-
3. Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	30	17 707	17 618
4. Rezerwy	32	14 341	6 217
5. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów		4 156	4 856
6. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17.2	38 228	47 934
C. Zobowiązania krótkoterminowe		1 353 081	1 260 673
1. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	28.1	153 314	350 759
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	28.2	113	736
3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	30	76 668	75 150
4. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	31	176 636	245 829
5. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		456	4 092
6. Rezerwy	32	8 243	6 007
7. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	33	937 651	578 100
D. Zobowiązania dotyczące aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży		14 272	14 283
Kapitał własny i zobowiązania razem		3 104 738	3 249 840

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku
(w tysiącach złotych)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021
Działalność operacyjna			
Przychody ze sprzedaży	12	119 823	376 744
Przychody ze sprzedaży usług		31 144	42 234
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów		88 679	334 510
Koszt własny sprzedaży		(80 828)	(260 876)
Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży		38 995	115 868
Zysk/(Strata) ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		-	-
Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych	13	21 722	(19 998)
Odpisy aktualizujące wartość zapasów		-	-
Koszt sprzedaży i dystrybucji	14	(10 705)	(9 037)
Koszty ogólnego zarządu	14	(27 339)	(18 922)
Pozostałe przychody operacyjne		3 952	2 035
Pozostałe koszty operacyjne		(2 641)	(1 895)
Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej		23 984	68 051
Przychody finansowe	15	3 760	8 327
Koszty finansowe	16	(20 122)	(8 194)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności		(256)	(5)
Zysk/(Strata) brutto		7 366	68 179
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	17.1	8 391	(12 528)
Zysk/(Strata) netto		15 757	55 651
Inne całkowite dochody podlegające przeklasyfikowaniu do wyniku w kolejnych okresach sprawozdawczych			
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych		816	363
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów		(83)	(69)
Inne całkowite dochody (netto)		733	294
Całkowite dochody		16 490	55 945

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku
(w tysiącach złotych)

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021
Zysk/(Strata) netto przypadający:	15 757	55 651
Akcjonariuszom jednostki dominującej	15 757	55 651
Akcjonariuszom niekontrolującym	-	-
Całkowite dochody przypadające:	16 490	55 945
Akcjonariuszom jednostki dominującej	16 490	55 945
Akcjonariuszom niekontrolującym	-	-
Zysk/(Strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję w zł (podstawowy)	0,04	0,12
Zysk/(Strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję w zł (rozwodniony)	0,04	0,12

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku
(w tysiącach złotych)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 roku (w tysiącach złotych)

Nota	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk/(Strata) brutto	7 366	68 179
II. Korekty razem	(9 693)	74 246
1. Amortyzacja	963	759
2. Zysk/(Strata) z tytułu różnic kursowych	8 464	(8 562)
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	19 482	11 773
4. Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	256	5
5. Zysk (Strata) z nieruchomości inwestycyjnych	(20 605)	19 244
6. Zmiana stanu rezerw	(6 851)	(1 479)
7. Zmiana stanu zapasów	(327 629)	(70 368)
8. Zmiana stanu należności	64 245	(13 433)
9. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i obligacji	(69 219)	25 660
10. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	356 933	122 872
11. Inne korekty	(35 732)	(12 225)
III. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+II)	(2 327)	142 425
1. Podatek dochodowy zapłacony	(20 471)	(58 877)
IV. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(22 798)	83 548
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	462 898	55 017
1. Zbycie inwestycji w nieruchomości	391 072	-
2. Wpływy z tytułu aktywów finansowych	71 826	55 017
II. Wydatki	(62 564)	(69 704)
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(900)	(558)
2. Inwestycje w nieruchomości	(8 971)	(12 958)
3. Wydatki na nabycie aktywów finansowych	(52 693)	(56 183)
4. Nabycie udziałów	-	(5)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)	400 334	(14 687)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	5 900	157 023
1. Kredyty i pożyczki	5 900	7 023
2. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	150 000
II. Wydatki	(488 106)	(119 218)
1. Spłaty kredytów i pożyczek	(202 868)	(7 610)
2. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(68 496)	(100 000)
3. Spłaty zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(194)	(172)
4. Odsetki	(15 147)	(11 436)
5. Dywidendy wypłacone akcjonariuszom jednostki dominującej	(201 401)	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)	(482 206)	37 805
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)	(104 670)	106 666
E. Zmiana stanu środków pieniężnych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	(104 670)	106 666
F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	332 754	377 036
G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu, w tym: (F+D)	228 084	483 702
– o ograniczonej możliwości dysponowania	20	20

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku
(w tysiącach złotych)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 roku (w tysiącach złotych)

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały		Zysk/(Strata) netto	Razem kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały akcjonariuszy niekontrolujących	Kapitał własny ogółem
		Kapitały zapasowy, rezerwy i zyski zatrzymane	Inne kapitały				
Na dzień 1 stycznia 2022 roku	447 558	790 444	8 461	153 946	1 400 409	-	1 400 409
Zysk/(Strata) netto za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku	-	-	-	15 757	15 757	-	15 757
Inne całkowite dochody za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku	-	-	733	-	733	-	733
Całkowite dochody za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku	-	-	733	15 757	16 490	-	16 490
Przeniesienie zysku/straty poprzedniego okresu na niepodzielony wynik finansowy	-	36 381	-	(36 381)	-	-	-
Program motywacyjny	-	-	4 298	-	4 298	-	4 298
Wyplata dywidendy	-	(83 836)	-	(117 565)	(201 401)	-	(201 401)
Na dzień 30 czerwca 2022 roku	447 558	742 989	13 492	15 757	1 219 796	-	1 219 796

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku
(w tysiącach złotych)

	Pozostałe kapitały			Zysk / (Strata) netto	Razem kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały akcjonariuszy niekontrolujących	Kapitał własny ogółem
	Kapitał podstawowy	Kapitały zapasowy, rezerwowo i zyski zatrzymane	Inne kapitały				
Na dzień 1 stycznia 2021 roku	447 558	1 005 329	3 701	(138 800)	1 317 788	-	1 317 788
Zysk / (Strata) netto za rok 2021	-	-	-	153 946	153 946	-	153 946
Inne całkowite dochody za rok 2021	-	-	451	-	451	-	451
Całkowite dochody za rok 2021	-	-	451	153 946	154 397	-	154 397
Przeniesienie zysku poprzedniego okresu na niepodzielony wynik finansowy	-	(138 800)	-	138 800	-	-	-
Program motywacyjny	-	-	4 309	-	4 309	-	4 309
Wypłata dywidendy	-	(76 085)	-	-	(76 085)	-	(76 085)
Na dzień 31 grudnia 2021 roku	447 558	790 444	8 461	153 946	1 400 409	-	1 400 409

	Pozostałe kapitały			Zysk/(Strata) netto	Razem kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały akcjonariuszy niekontrolujących	Kapitał własny ogółem
	Kapitał podstawowy	Kapitały zapasowy, rezerwowo i zyski zatrzymane	Inne kapitały				
Na dzień 1 stycznia 2021 roku	447 558	1 005 329	3 701	(138 800)	1 317 788	-	1 317 788
Zysk/(Strata) netto za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku	-	-	-	55 651	55 651	-	55 651
Inne całkowite dochody za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku	-	-	294	-	294	-	294
Całkowite dochody za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku	-	-	294	55 651	55 945	-	55 945
Przeniesienie zysku poprzedniego okresu na niepodzielony wynik finansowy	-	(138 800)	-	138 800	-	-	-
Przeznaczenie na wypłatę dywidendy	-	(76 085)	-	-	(76 085)	-	(76 085)
Na dzień 30 czerwca 2021 roku	447 558	790 444	3 995	55 651	1 297 648	-	1 297 648

Dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa Develia S.A. („Grupa”, „Grupa Develia”) składa się z Develia S.A. i jej spółek zależnych. Skład Grupy przedstawiony został w Nocie 2.

Develia S.A. („Spółka dominująca”, „Spółka”, „Emitent”) została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 3 marca 2006 roku. Siedziba Spółki dominującej mieści się w Polsce we Wrocławiu, ul. Powstańców Śląskich 2-4. Spółka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu IV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000253077. Spółce dominującej nadano numer statystyczny REGON 020246398.

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

- PKD 64.20Z Działalność Holdingów Finansowych
- PKD 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
- PKD 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- PKD 68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- PKD 41.20.Z Roboty budowlane związane z wykonaniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Develia obejmuje okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku. Szczegółowy opis elementów skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiony został przedstawiony w Nocie 6.

2. Skład Grupy

W skład Grupy Kapitałowej Develia S.A. na 30 czerwca 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku wchodzi następujące spółki zależne konsolidowane metodą pełną oraz jednostki współzależne wyceniane metodą praw własności:

Nazwa spółki	Siedziba	Efektywny udział Develia S.A.	
		30 czerwca 2022 Udział w kapitale	31 grudnia 2021 Udział w kapitale
Jednostki zależne			
Arkady Wrocławskie S.A.	Wrocław	100%	100%
Develia Wrocław S.A.	Wrocław	100%	100%
Develia Warszawa Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
Kraków Zielony Złocię Sp. z o.o.	Wrocław	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	Wrocław	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest III Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest VIII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku
(w tysiącach złotych)

LC Corp Invest X Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
4resident Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 6 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k.	Wrocław	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k.	Wrocław	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	Wrocław	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
Develia Invest Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Service S.A.	Wrocław	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
Jednostki współzależne			
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o.	Warszawa	80% bezpośrednio	80% bezpośrednio
Projekt Myśluborska Sp. z o.o.	Warszawa	80% bezpośrednio	80% bezpośrednio
Projekt Lizbońska Sp. z o.o.	Warszawa	80% bezpośrednio	80% bezpośrednio
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	80% (bezpośrednio i pośrednio)	80% (bezpośrednio i pośrednio)
Projekt Myśluborska Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	80% (bezpośrednio i pośrednio)	80% (bezpośrednio i pośrednio)
Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	80% (bezpośrednio i pośrednio)	80% (bezpośrednio i pośrednio)

Na dzień 30 czerwca 2022 roku i na 31 grudnia 2021 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Spółkę dominującą w podmiotach zależnych jest równy jej udziałowi w kapitałach tych jednostek.

3. Zmiany w strukturze Grupy

Nabycie oraz sprzedaż jednostek zależnych poza Grupę

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku nie wystąpiły transakcje nabycia oraz sprzedaży jednostek gospodarczych przez spółki Grupy.

Nowe podmioty powstałe i zmiany wewnątrz Grupy:

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku nie nastąpiły zmiany w składzie Grupy.

W dniu 28 kwietnia 2022 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników LC Corp Invest VIII Sp. z o.o. podjęło uchwałę w sprawie dobrowolnego umorzenia udziałów w kapitale zakładowym spółki oraz obniżenia kapitału zakładowego z kwoty 13.600.000 zł do kwoty 50.000,00 zł tj. o kwotę 13.550.000,00 zł. poprzez umorzenie 13.550 udziałów. Postępowanie konwokacyjne. Zmiana umowy spółki nastąpi z chwilą zarejestrowania przez sąd rejestrowy.

W dniu 1 czerwca 2022 roku zarejestrowane zostało przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział KRS podwyższenie kapitału zakładowego spółki LC Corp Service S.A. z kwoty 633.165,00 zł do kwoty 1.133.165,00 zł poprzez emisję nowych 500.000 akcji imiennych serii D.

Z dniem 22 czerwca 2022r. zarejestrowana została przez właściwy sąd rejestrowy zmiana nazwy spółki z Warszawa Przykopowa Sp. z o.o. na Develia Warszawa Sp. z o.o.

Z dniem 1 sierpnia 2022 r. zarejestrowana została przez właściwy sąd rejestrowy zmiana nazwy spółki z Sky Tower S.A. na Develia Wrocław S.A.

W dniu 19 sierpnia 2022 r. sąd rejestrowy dokonał wpisu umorzenia udziałów w spółce LC Corp Invest III sp. z o.o., a tym samym obniżenia kapitału zakładowego tej spółki z kwoty 1.700.000,00 zł do kwoty 100.000,00 zł to jest o kwotę 1.600.000,00 zł,

Z dniem 29 sierpnia 2022 r. zarejestrowana została przez właściwy sąd rejestrowy zmiana nazwy spółki z LC Corp Invest XVI Sp. z o.o. na 4resident Sp. z o.o.

W dniu 1 września 2022 r. zarejestrowane zostało przez właściwy sąd rejestrowy połączenie spółek LC Corp Invest III sp. z o.o. oraz LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 6 sp.k. oraz podwyższenie kapitału zakładowego Spółki LC Corp Invest III sp. z o.o., z kwoty 100.000,00 zł do kwoty 100.500,00 zł. Połączenie ww. spółek nastąpiło na podstawie art. 492 § 1 pkt 1) k.s.h., poprzez przeniesienie całego majątku spółki LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 6 sp.k. na spółkę LC Corp Invest III sp. z o.o.

4. Skład Zarządu jednostki dominującej

Skład Zarządu Spółki Develia S.A. na dzień 1 stycznia 2022 roku oraz na dzień 30 czerwca 2022 roku nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

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

5. Zatwierdzenie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd w dniu 13 września 2022 roku.

6. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

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

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

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki Grupy.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku opublikowanym w dniu 30 marca 2022 roku.

Informacja o zasadach rachunkowości przyjętych przez Grupę została zaprezentowana w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Develia za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku opublikowanym w dniu 30 marca 2022 roku.

7. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osadzie i szacunkach

Zarząd jednostki dominującej wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowanych standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji załączonego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnego z MSSF wymagało od Zarządu Spółki dokonania pewnych szacunków i założeń, które znajdują odzwierciedlenie w tym sprawozdaniu. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków. Zaprezentowane dane finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku nie podlegały badaniu audytora.

Profesjonalny osąd

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

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

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

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

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

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

Niepewność szacunków

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

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Grupa rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione. Odroczonego podatek dochodowy przedstawiony jest w Nocie 17.2.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych

Na koniec każdego kwartału roku obrotowego Grupa samodzielnie dokonuje wyceny wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w EUR w oparciu o model kapitalizacji inwestycji lub utrzymuje wartość wyceny w EUR sporządzonej przez niezależnego rzeczoznawcę na koniec poprzedniego roku (o ile nie zaistniały istotne przesłanki do zaktualizowania wyceny). Na koniec każdego roku obrotowego wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych ustalana jest bądź poddawana weryfikacji przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego. Na dzień 30 czerwca 2022 roku nieruchomości

inwestycyjne wycenione są w oparciu o wyceny rzeczoznawców. W pozycji nieruchomości inwestycyjne zaprezentowany jest również grunt w miejscowości Malin k/Wrocławia. Wartość gruntu w Malinie została zaprezentowana w wartości z wyceny rzeczoznawcy, oszacowanej w podejściu porównawczym metodą porównania nieruchomości parami według jej alternatywnego stanu prawnego, przy przyjęciu przeznaczenia nieruchomości w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zgodnego postulowanymi zmianami. Na koniec każdego roku obrotowego wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych ustalana jest bądź poddawana weryfikacji przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego. Nieruchomości inwestycyjne zaprezentowane są w Nocie 22.

Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward

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

Wartość godziwa instrumentów finansowych typu IRS i COLLAR

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

Odpisy aktualizujące wartość zapasów

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Zarząd dokonuje oceny utraty wartości realizowanych inwestycji deweloperskich poprzez analizę raportów sprzedażowych, badania rynku oraz innych dostępnych dowodów. W przypadku wystąpienia ryzyka utraty wartości, wartości tych inwestycji szacowane są metodą DCF, które wykorzystywane są do ustalania odpisów aktualizujących wartość zapasów. Metoda DCF oparta jest na zdyskontowanych przepływach finansowych, generowanych przy założonych harmonogramach inwestycyjnych i wpływach ze sprzedaży lokali, uwzględniających cenę sprzedaży 1 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 2022 roku i może ulec zmianie w zależności od wahań cen rynkowych gruntów, sprzedaży mieszkań, kosztów budowy, harmonogramów realizacji projektów oraz kalkulacji stopy dyskonta w przyszłości. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków, które zostały skalkulowane na podstawie danych dostępnych na dzień ich sporządzenia. Jest to również związane z niepewnością dotyczącą właściwej estymacji warunków rynkowych w następnych latach. W konsekwencji wartości odpisów aktualizujących mogą ulegać zmianie w kolejnych okresach obrotowych. Zapasy i odpisy aktualizujące wartość zapasów zaprezentowane są w Nocie 23.

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

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

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

Z dniem 15 lipca 2016 r. do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unikanie opodatkowania jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisy ustawy podatkowej. Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje

osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny. Wszelkie występowanie (i) nieuzasadnionego dzielenia operacji, (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, (iii) elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz (iv) inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje będą wymagać znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

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

Grupa ujmuje i wycenia aktywa lub zobowiązania z tytułu bieżącego i odroczonego podatku dochodowego przy zastosowaniu wymogów MSR 12 Podatek dochodowy w oparciu o zysk (stratę podatkową), podstawę opodatkowania, nierozliczone straty podatkowe, niewykorzystane ulgi podatkowe i stawki podatkowe, uwzględniając ocenę niepewności związanych z rozliczeniami podatkowymi.

W poniższej tabeli zaprezentowano stany bilansowe pozycji opisanych powyżej na dzień 30 czerwca 2022 roku oraz na 31 grudnia 2021 roku:

	30 czerwca 2022	31 grudnia 2021
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	25 489	10 052
Nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg wartości godziwej	421 931	411 175
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży wyceniane w wartości godziwej	188 002	568 530
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	(85)	(301)
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu IRS, CAP	470	(386)
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	(38 228)	(47 934)
Odpis aktualizujący wartość zapasów	(53 583)	(53 572)

8. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku, za wyjątkiem przedstawionych poniżej. Poniższe zmiany do MSSF, zostały zastosowane w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zgodnie z ich datą wejścia w życie:

- **Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”** – przychody uzyskiwane przed przyjęciem składnika aktywów trwałych do użytkowania zatwierdzone w UE w dniu 28 czerwca 2021 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”** – umowy rodzące obciążenia – koszt wypełnienia umowy zatwierdzone w UE w dniu 28 czerwca 2021 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później),
- **Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”** – zmiany odniesień do założeń koncepcyjnych wraz ze zmianami do MSSF 3 zatwierdzone w UE w dniu 28 czerwca 2021 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później),
- **Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2018 - 2020)”** – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 9, MSSF 16 oraz MSR 41) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa - zatwierdzone w UE w dniu 28 czerwca 2021 r. (zmiany do MSSF 1, MSSF 9 oraz MSR 41 obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później. Zmiany do MSSF 16 dotyczą jedynie przykładu ilustrującego, a zatem nie podano daty jej wejścia w życie.).

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

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

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

Zatwierdzając niniejsze sprawozdanie finansowe następujące zmiany do istniejących standardów zostały wydane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania w UE, a które wchodzi w życie w późniejszym terminie:

- **MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”** z późniejszymi zmianami do MSSF 17 opublikowanymi przez RMSR 25 czerwca 2020 roku - zatwierdzone w UE w dniu 19 listopada 2021 r. (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”** – Ujawnienia na temat stosowanej polityki rachunkowej zatwierdzone w UE w dniu 2 marca 2022 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”** – Definicja wartości szacunkowych zatwierdzone w UE w dniu 2 marca 2022 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później).

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

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów oraz zmian do standardów, które według stanu na dzień publikacji sprawozdania finansowego nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”** – Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy”** - Podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań z pojedynczej transakcji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),
- **Zmiany do MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”** – zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 po raz pierwszy – dane porównawcze (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),
- **MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później) – Komisja Europejska postanowiła nie rozpocząć procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14,
- **Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności).

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

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

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

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

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

Działalność Grupy Kapitałowej Develia S.A. nie ma charakteru sezonowego. Działalność związana jest z cyklami inwestycyjnymi prowadzonych projektów deweloperskich, w szczególności widoczne jest to w rozpoznawaniu przychodu ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych, który ujmowany jest zgodnie z MSSF 15 dopiero w momencie, gdy

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku
(w tysiącach złotych)

zasadniczo wszystkie ryzyka i korzyści związane z danym lokalem zostaną przeniesione na klienta i przychód może zostać wyceniony w wiarygodny sposób. W konsekwencji wynik ze sprzedaży w danym okresie zależy od wartości lokali przekazanych klientom zgodnie z powyższą definicją.

11. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

Dla celów zarządczych Grupa wyróżnia trzy sprawozdawcze segmenty operacyjne:

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

W poniższych tabelach przedstawione zostały dane dotyczące przychodów i zysków poszczególnych segmentów Grupy za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 roku oraz 30 czerwca 2021 roku oraz aktywów i zobowiązań na dzień 30 czerwca 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku.

Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022	Usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	RAZEM
Działalność operacyjna				
Przychody ze sprzedaży	31 114	88 679	30	119 823
Przychody ze sprzedaży usług	31 114	-	30	31 144
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	-	88 679	-	88 679
Koszt własny sprzedaży	(16 918)	(63 910)	-	(80 828)
Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży	14 196	24 769	30	38 995
Zysk/(Strata) ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-	-
Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych	21 722	-	-	21 722
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	-	-	-
Koszt sprzedaży i dystrybucji	(556)	(10 149)	-	(10 705)
Koszty ogólnego zarządu	(8 301)	(18 948)	(90)	(27 339)
Pozostałe przychody operacyjne	1 737	2 159	56	3 952
Pozostałe koszty operacyjne	63	(2 271)	(433)	(2 641)
Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej	28 861	(4 440)	(437)	23 984
Przychody finansowe	768	1 944	1 048	3 760
Koszty finansowe	(17 993)	(138)	(1 991)	(20 122)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	-	(256)	-	(256)
Zysk/(Strata) brutto	11 636	(2 890)	(1 380)	7 366
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	(1 941)	10 059	273	8 391
Zysk/(Strata) netto	9 695	7 169	(1 107)	15 757
Inne całkowite dochody podlegające przeklasyfikowaniu do wyniku w kolejnych okresach sprawozdawczych				
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych	816	-	-	816
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów	(83)	-	-	(83)
Inne całkowite dochody (netto)	733	-	-	733
Całkowite dochody	10 428	7 169	(1 107)	16 490

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku
(w tysiącach złotych)

Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021	Usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	RAZEM
Działalność operacyjna				
Przychody ze sprzedaży	42 202	334 515	27	376 744
Przychody ze sprzedaży usług	42 202	5	27	42 234
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	-	334 510	-	334 510
Koszt własny sprzedaży	(20 132)	(240 744)	-	(260 876)
Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży	22 070	93 771	27	115 868
Zysk/(Strata) ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-	-
Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych	(19 998)	-	-	(19 998)
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	-	-	-
Koszt sprzedaży i dystrybucji	(519)	(8 518)	-	(9 037)
Koszty ogólnego zarządu	(4 780)	(14 057)	(85)	(18 922)
Pozostałe przychody operacyjne	971	1 005	59	2 035
Pozostałe koszty operacyjne	(1 318)	(444)	(133)	(1 895)
Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej	(3 574)	71 757	(132)	68 051
Przychody finansowe	7 926	-	401	8 327
Koszty finansowe	(7 670)	(66)	(458)	(8 194)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	-	-	(5)	(5)
Zysk/(Strata) brutto	(3 318)	71 691	(194)	68 179
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	1 180	(13 679)	(29)	(12 528)
Zysk/(Strata) netto	(2 138)	58 012	(223)	55 651
Inne całkowite dochody podlegające przeklasyfikowaniu do wyniku w kolejnych okresach sprawozdawczych				
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych	363	-	-	363
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów	(69)	-	-	(69)
Inne całkowite dochody (netto)	294	-	-	294
Całkowite dochody	(1 844)	58 012	(223)	55 945

Na dzień 30 czerwca 2022	Usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	RAZEM
Aktywa i zobowiązania				
Aktywa ogółem, w tym:	697 069	2 213 821	193 848	3 104 738
Należności długoterminowe	2 621	-	-	2 621
Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	-	56 254	-	56 254
Nieruchomości inwestycyjne	466 701	-	-	466 701
Zapasy	985	1 896 276	-	1 897 261
Aktywa z tytułu instrumentów pochodnych	498	-	-	498
Krótkoterminowe papiery wartościowe	-	-	10 081	10 081
Pozostałe aktywa finansowe	-	90 217	65 958	156 175
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15 259	136 894	75 931	228 084
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	188 002	22 171	-	210 173
Zobowiązania ogółem, w tym:	326 938	1 532 445	25 559	1 884 942
Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	231 911	363 163	1 397	596 471
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	113	-	-	113

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku
(w tysiącach złotych)

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	1 459	927 454	8 738	937 651
-----------------------------------------------------------------------------	-------	---------	-------	---------

Na dzień 31 grudnia 2021	Usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	RAZEM
Aktywa i zobowiązania				
Aktywa ogółem, w tym:	1 056 886	1 926 998	265 956	3 249 840
Należności długoterminowe	2 576	-	-	2 576
Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	-	55 122	-	55 122
Nieruchomości inwestycyjne	451 660	-	-	451 660
Zapasy	988	1 568 644	-	1 569 632
Aktywa z tytułu instrumentów pochodnych	49	-	-	49
Krótkoterminowe papiery wartościowe	-	-	27 053	27 053
Pozostałe aktywa finansowe	-	49 174	69 365	118 539
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	25 362	220 836	86 556	332 754
Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	546 507	22 023	-	568 530
Zobowiązania ogółem, w tym:	531 110	1 233 181	85 140	1 849 431
Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji oraz instrumentów finansowych	432 616	355 629	60 364	848 609
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	736	-	-	736
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	1 576	561 542	14 982	578 100

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku nie wystąpiły zmiany w zakresie wyodrębniania segmentów operacyjnych oraz zasad wyceny przychodów, wyników oraz aktywów segmentów, które zostały zaprezentowane w ostatnim rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy.

12. Przychody ze sprzedaży

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021
Przychody z tytułu najmu powierzchni biurowych i centrum handlowo-usługowego oraz usług powiązanych	31 144	42 234
Przychody ze sprzedaży usług (MSSF 16)	31 144	42 234
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych	88 679	334 193
Pozostałe	-	317
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów (MSSF 15)	88 679	334 510
Przychody razem	119 823	376 744

Działalność Grupy prowadzona jest na terytorium Polski. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku w Grupie działalność operacyjną związaną z wynajmem nieruchomości komercyjnych była realizowana w centrum handlowo – biurowym Arkady Wrocławskie we Wrocławiu oraz budynku biurowym Wola Retro w Warszawie. Do dnia 15 marca 2022 roku działalność usług najmu była również prowadzona w centrum handlowo – biurowym Sky Tower we Wrocławiu. Działalność deweloperska jest realizowana w Gdańsku, Katowicach, Krakowie, Warszawie oraz we Wrocławiu.

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku
(w tysiącach złotych)

13. Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	391 072	-
Wartość sprzedanych nieruchomości	(391 072)	-
Zmiana wyceny nieruchomości z tytułu zmiany kursu EUR/PLN w okresie	20 962	(18 208)
Zmiana wyceny nieruchomości z tytułu nakładów poniesionych w okresie	(357)	(1 036)
Aktualizacja wartości rezerw związanych ze sprzedażą nieruchomości	705	-
Korekta z tytułu linearyzacji przychodów z najmu	412	(754)
Razem	21 722	(19 998)

Poniższa tabela przedstawia szczegóły dotyczące zmian w zakresie pozycji Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku:

Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022	Arkady Wrocławskie	Sky Tower	Wola Retro	Malin	RAZEM
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	-	391 072	-	-	391 072
Wartość sprzedanych nieruchomości	-	(391 072)	-	-	(391 072)
Zmiana wyceny nieruchomości z tytułu zmiany kursu EUR/PLN w okresie *	3 052	12 120	5 790	-	20 962
Zmiana wyceny nieruchomości z tytułu nakładów poniesionych w okresie	(4)	(60)	-	(293)	(357)
Aktualizacja wartości rezerw związanych ze sprzedażą nieruchomości	-	705	-	-	705
Korekta z tytułu linearyzacji przychodów z najmu	328	424	(340)	-	412
Razem	3 376	13 189	5 450	(293)	21 722

* - w przypadku Sky Tower zastosowano kurs EUR/PLN z dnia transakcji, tj. 4,7465

14. Koszty działalności operacyjnej

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021
Amortyzacja	963	759
Zużycie materiałów i energii	4 172	4 073
Usługi obce, w tym:	14 542	15 677
- Usługi obsługi w obiektach komercyjnych (sprzątnięcie, remontowe, ochrony, pośrednictwa, itp.)	9 293	11 294
- Usługi informatyczne i łączności	668	453
- Usługi audytów nieruchomości i analiz rynkowych	849	858
- Usługi doradztwa prawnego i podatkowego	2 590	948
Podatki i opłaty	3 026	4 019
Wynagrodzenia	25 663	18 400
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	3 904	3 375
Pozostałe koszty rodzajowe	5 049	3 260
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	61 553	239 272
Razem	118 872	288 835

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku
(w tysiącach złotych)

Koszt własny sprzedaży	80 828	260 876
Koszt sprzedaży i dystrybucji	10 705	9 037
Koszty ogólnego zarządu	27 339	18 922
Razem	118 872	288 835

Program akcji pracowniczych

W roku 2021 Spółka wprowadziła program motywacyjny dla członków Zarządu oraz kluczowych pracowników Spółki. Program ma obowiązywać w latach 2021-2024. 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 I półroczu 2022 roku z tytułu przyznanego programu motywacyjnego Grupa Kapitałowa ujęła, na zasadach określonych w MSSF2, w kosztach wynagrodzeń kwotę 4.298 tys. PLN. W roku 2021 Grupa Kapitałowa ujęła w kosztach wynagrodzeń kwotę 4.309 tys. PLN.

15. Przychody finansowe

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021
Przychody z tytułu odsetek bankowych	3 361	-
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	-	7 800
Wycena i zyski z instrumentów finansowych	366	527
Pozostałe	33	-
Przychody finansowe	3 760	8 327

16. Koszty finansowe

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021
Odsetki, prowizje od obligacji i kredytów (część nieskapitalizowana)	6 454	7 478
Odsetki od leasingu	841	608
Wycena i straty z instrumentów finansowych	847	-
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	11 822	-
Wycena instrumentów finansowych	-	-
Koszt podatku od podwyższenia kapitałów w jednostkach zależnych	-	3
Pozostałe	158	105
Koszty finansowe	20 122	8 194

17. Podatek dochodowy

17.1. Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 roku i 30 czerwca 2021 roku przedstawiają się następująco:

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021
Ujęte w zysku lub stracie		
Bieżący podatek dochodowy		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	(16 795)	(11 803)
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	(40)	(86)
Odroczony podatek dochodowy		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych i strat podatkowych	25 226	(639)
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym zysku lub stracie	8 391	(12 528)
Ujęte w innych całkowitych dochodach		
Podatek od zysku/(straty) netto z tytułu zmiany efektywnej części zabezpieczeń przepływów pieniężnych	(83)	(69)
Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe) ujęta/e w innych całkowitych dochodach	(83)	(69)

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Grupy za okres zakończony 30 czerwca 2022 roku i 30 czerwca 2021 roku przedstawiają się następująco:

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021
Zysk/(Strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	7 366	68 179
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	-	-
Zysk/(Strata) brutto przed opodatkowaniem	7 366	68 179
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19% (2021: 19%)	1 400	12 954
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	797	310
Nieujęte/Skorygowane straty podatkowe	2 572	635
Nieujęte/Skorygowane inne niż straty podatkowe różnice przejściowe, od których nie utworzono podatku odroczonego	(13 727)	(1 314)
Różnice w wartości podatkowej i bilansowej dotyczące zapasów	-	-
Rozliczenie dyskonta ceny nabycia akcji i odsetki za odroczenie zapłaty	-	-
Minimalny podatek od nieruchomości komercyjnych, który nie zmniejszył podatku dochodowego	-	-
Korekty podatku za lata poprzednie	9	85
Pozostałe	558	(142)
Podatek według efektywnej stawki podatkowej -113,9% (2021: 18,4 %)	(8 391)	12 528

17.2. Odroczone podatki dochodowe

Odroczone podatki dochodowe wynika z następujących pozycji:

	Sprawozdanie z sytuacji finansowej			Obciążenia z tytułu odroczonego podatku dochodowego za okres zakończony	
	30 czerwca 2022	31 grudnia 2021	1 stycznia 2021	30 czerwca 2022	31 grudnia 2021
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego					
Naliczone odsetki, dyskonta od pożyczek, obligacji, weksli oraz lokat	(14 138)	(11 091)	(9 148)	(3 047)	(1 943)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	(1 143)	-	-	(1 143)	-
Różnica w wartości środków trwałych (amortyzacja podatkowa i bilansowa)	(32 807)	(55 767)	(48 390)	22 960	(7 377)
Różnica w wartości innych aktywów (podatkowa i bilansowa)	-	(15 267)	(2 498)	15 267	(12 769)
Pozostałe	(192)	(319)	(32)	127	(287)
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	(48 280)	(82 444)	(60 068)		
Aktywa z tytułu podatku odroczonego					
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	-	18 513	18 644	(18 513)	(131)
Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	3 363	4 594	4 021	(1 231)	573
Naliczone odsetki, dyskonta od pożyczek, obligacji, weksli	8 452	7 864	6 472	588	1 392
Różnice kursowe	3 403	6 295	6 786	(2 892)	(491)
Różnica w wartości innych aktywów (podatkowa i bilansowa)	678	-	-	678	-
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	17 713	5 305	8 883	12 408	(3 578)
Koszty finansowania dłużnego możliwe do rozliczenia w okresie 5 lat	1 797	1 797	2 306	-	(509)
Pozostałe	135	194	267	(59)	(73)
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	35 541	44 562	47 379		
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego				25 143	(25 193)
Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego	25 489	10 052	21 933		
Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	(38 228)	(47 934)	(34 622)		

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

Na dzień 30 czerwca 2022 roku Grupa przeprowadziła analizę odzyskiwalności zawiązanego i potencjalnego aktywa na podatek odroczonej formie i nie utworzyła aktywa z tytułu podatku odroczonego m.in. z tytułu strat podatkowych w spółkach w kwocie 5.958 tys. zł (odpowiednio 3.191 tys. zł na 31 grudnia 2021 roku) oraz kosztów finansowania dłużnego w kwocie 5.154 tys. zł, które mogą być wykorzystane w okresie maksymalnie do pięciu lat od końca okresu sprawozdawczego, w którym powstały. Dodatkowo Grupa nie utworzyła aktywa z tytułu podatku odroczonego w kwocie 29.655 tys. zł dotyczącego przejściowych różnic w wartości bilansowej i podatkowej poszczególnych pozycji aktywów i pasywów (odpowiednio 49.114 tys. zł na dzień 31 grudnia 2021 roku).

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku
(w tysiącach złotych)

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

Skład Grupy Kapitałowej Develia S.A. na dzień 30 czerwca 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz zmiany w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku zostały zaprezentowane w Nocie 2 i 3.

19. Rzeczowe aktywa trwałe

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku, Grupa nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 678 tys. zł (w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku: 1.506 tys. zł).

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku, Grupa nie rozpoznała nowych umów leasingu samochodów osobowych.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku, Grupa nie dokonała istotnych transakcji sprzedaży składników rzeczowych aktywów trwałych.

Na dzień 30 czerwca 2022 roku nie istnieją istotne zobowiązania umowne, których przedmiotem jest nabycie rzeczowych aktywów trwałych.

20. Należności długoterminowe

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

- na dzień 30 czerwca 2022 roku:
 - kwota zatrzymana na rachunku obsługi długu w kwocie 560 tys. EUR (2.621 tys. zł) w spółce LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k. (Wola Retro)
- na dzień 31 grudnia 2021 roku:
 - kwota zatrzymana na rachunku obsługi długu w kwocie 560 tys. EUR (2.576 tys. zł) w spółce LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k. (Wola Retro)

Należności wynikające z blokady środków pieniężnych na rachunkach zabezpieczeń związanych z terminową obsługą kredytów zostaną zwolnione po całkowitej spłacie kredytu (umowny termin spłaty kredytu to 19.11.2027 roku)

21. Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności

Wartość inwestycji we wspólnych przedsięwzięciach, będących wspólnymi ustaleniami umownymi wyceniane metodą praw własności przedstawia tabela poniżej:

	30 czerwca 2022	31 grudnia 2021
Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp. k.	45 786	44 623
Projekt Lizbońska Sp. z o.o.	-	-
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp. k.	8 076	8 078
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o.	-	1
Projekt Myśluborska Sp. z o.o. Sp. k.	2 392	2 419
Projekt Myśluborska Sp. z o.o.	-	1
RAZEM	56 254	55 122

Wynik inwestycji we wspólnych przedsięwzięciach, będących wspólnymi ustaleniami umownymi wyceniane metodą praw własności przedstawia tabela poniżej:

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022
Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp. k.	(244)
Projekt Lizbońska Sp. z o.o.	-
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp. k.	(2)
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o.	(1)
Projekt Myśluborska Sp. z o.o. Sp. k.	(8)
Projekt Myśluborska Sp. z o.o.	(1)
RAZEM	(256)

Grupa Kapitałowa Develia S.A. dokonała szczegółowej analizy umowy JV zawartej z Grupo Lar Holding Polonia Sp. z o.o. Na bazie przeprowadzonej analizy, w szczególności zapisów dotyczących wymogu jednogłośnie obu stron umowy podczas podejmowania wszystkich istotnych decyzji spółek objętych umową, pomimo posiadania 80% zaangażowania kapitałowego w poszczególnych spółkach objętych umową JV, w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Develia S.A. inwestycje zostały zaklasyfikowane jako wspólne ustalenie umowne (wspólne przedsięwzięcia) i są wyceniane metodą praw własności.

W roku 2021 w związku planowaną współpracą z Grupą Atal dotyczącą realizacji projektu deweloperskiego w formie JV Develia S.A. dokonała w dniu 9 czerwca 2021 roku zakupu 50% udziałów w spółce Atal Services Sp. z o.o. (wspólne przedsięwzięcie wyceniane metodą praw własności). Ostatecznie wspólny projekt deweloperski nie został zrealizowany. W związku zaniechaniem współpracy w zakresie realizacji projektu deweloperskiego Zarząd Emitenta dokonał w dniu 7 września 2021 roku zbycia powrotnego 50% udziałów w spółce i tym samym zakończenia współpracy z Grupą Atal. Po tej transakcji nie występują powiązania kapitałowe pomiędzy Grupą Kapitałową Develia S.A. a Grupą Kapitałową Atal S.A.

22. Nieruchomości inwestycyjne oraz Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Nieruchomości inwestycyjne

Na dzień 30 czerwca 2022 roku nieruchomości inwestycyjne w Grupie stanowią:

- budynek biurowy Wola Retro w Warszawie
- inwestycja w przygotowaniu: Wrocław, ul. Kolejowa
- grunt inwestycyjny w miejscowości Malin k/Wrocławia

30 czerwca 2022	Wartość EUR	Wartość PLN	Korekta wartości PWUG według MSSF 16	RAZEM
Nieruchomości inwestycyjne zrealizowane				
Wola Retro	72 210	337 986	13 855	351 841
Nieruchomości inwestycyjne w przygotowaniu				
Wrocław, Kolejowa	N/D	39 887	4 883	44 770
Malin	N/D	70 090	-	70 090
				466 701

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku
(w tysiącach złotych)

31 grudnia 2021	Wartość EUR	Wartość PLN	Korekta wartości PWUG według MSSF 16	RAZEM
Nieruchomości inwestycyjne zrealizowane				
Wola Retro	71 300	327 937	13 148	341 085
Nieruchomości inwestycyjne w przygotowaniu				
Wrocław, Kolejowa	N/D	35 600	4 885	40 485
Malin	N/D	70 090	-	70 090
				451 660

Na dzień 30 czerwca 2022 roku wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej Wola Retro w Warszawie została wyznaczona w oparciu o wycenę profesjonalnego rzeczoznawcy nieruchomości i została powiększona o poniesione nakłady zwiększające wartość nieruchomości pomiędzy datą wyceny a dniem bilansowym.

Wartość rynkowa nieruchomości została oszacowana w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną na poziomie 3 szczegółowości MSSF 13. Danymi wejściowymi uwzględnionymi w wycenie były m.in. plany inwestycyjne, informacje związane z planowanym zagospodarowaniem zawierające plany, opisy i budżety oraz ankiety środowiskowe. Podejście dochodowe oraz metoda inwestycyjna opiera się na założeniu, że wartość nieruchomości uzależniona jest od dochodu w postaci czynszu, jaki można uzyskać z nieruchomości oraz stopy kapitalizacji. Dochód z nieruchomości wynika z umów najmu, a w przypadku wolnych powierzchni z zastosowania rynkowych stawek najmu. Stopa zwrotu, znana jako stopa kapitalizacji, jest określona na podstawie analizy podobnych transakcji na rynku w danym roku obrotowym. Wycena podawana jest w walucie fakturowanych czynszów z najmu, tj. w EUR i przeliczana na PLN według średniego kursu NBP na datę końca danego okresu obrachunkowego.

Na dzień 30 czerwca 2022 roku Grupa w pozycji nieruchomości inwestycyjne zaprezentowała również grunt w miejscowości Malin k/Wrocławia. Wartość gruntu w Malinie została zaprezentowana w wartości z wyceny rzeczoznawcy, oszacowanej w podejściu porównawczym metodą porównania nieruchomości parami według jej alternatywnego stanu prawnego, przy przyjęciu przeznaczenia nieruchomości w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zgodnego postulowanymi zmianami.

Uzgodnienie zmian wartości bilansowych nieruchomości inwestycyjnych w okresie zakończonym 30 czerwca 2022 roku oraz roku 31 grudnia 2021 roku zaprezentowano w tabeli poniżej:

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022	Rok zakończony 31 grudnia 2021
Na początek okresu sprawozdawczego	451 660	1 016 745
Rozpoznanie i rozliczenie prawa wieczystego użytkowania zgodnie z MSSF 16	704	9 837
Poniesione nakłady inwestycyjne	8 840	17 072
Reklasyfikacja do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	-	(565 843)
Sprzedaż nieruchomości	-	(8)
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości (zmiana kursu EUR/PLN)	20 962	(2 983)
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości (m.in.: z tytułu zmian wyceny nieruchomości w EUR, prac wykończeniowych oraz kosztów sprzedaży)	(15 465)	(23 160)
Na koniec okresu sprawozdawczego	466 701	451 660

Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Na dzień 30 czerwca 2022 roku w pozycji aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży została zaprezentowana nieruchomość: centrum handlowo – biurowe Arkady Wrocławskie we Wrocławiu,

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku
(w tysiącach złotych)

30 czerwca 2022	Wartość EUR	Wartość PLN	Korekta wartości PWUG według MSSF 16	Koszty sprzedaży nieruchomości	RAZEM
Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży					
Arkady Wrocławskie		195 648	14 525	-	210 173
					210 173

W związku z podpisaniem w dniu 4 lutego 2022 roku listu intencyjnego i rozpoczęcia negocjacji w sprawie sprzedaży nieruchomości Arkady Wrocławskie, na dzień 31 marca 2022 roku nieruchomość Arkady Wrocławskie została zaprezentowana jako suma:

- wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej Arkady Wrocławskie została wyznaczona w oparciu o wycenę sporządzoną przez profesjonalnego rzeczoznawcę nieruchomości (wycena: 37.600 tys. EUR, co daje w przeliczeniu na PLN kwotę 175.991 tys. zł)
- ceny nabycia nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu przy ul. Komandorskiej, której wartość na 30 czerwca 2022 roku wyniosła 19.657 tys. zł

31 grudnia 2021	Wartość EUR	Wartość PLN	Korekta wartości PWUG według MSSF 16	Koszty sprzedaży nieruchomości	RAZEM
Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży					
Sky Tower	82 392	378 954	-	(17 209)	361 745
Arkady Wrocławskie		192 503	14 282	0	206 785
					568 530

Na dzień 31 grudnia 2021 roku wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej Sky Tower została ustalona na podstawie umowy sprzedaży udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem Sky Tower, tj. w kwocie 84.270 tys. EUR, pomniejszonej o wartość zachęt dla najemców wynikających z umów w kwocie 1.878 tys. EUR podpisanych przed dniem zawarcia umowy przedwstępnej i niezapłaconych na dzień wyceny. Dodatkowo zostały utworzone rezerwy na szacowane koszty związane ze sprzedażą nieruchomością w kwocie 17.209 tys. zł.

W związku z podpisaniem w dniu 4 lutego 2022 roku listu intencyjnego i rozpoczęcia negocjacji w sprawie sprzedaży nieruchomości Arkady Wrocławskie, na dzień 31 grudnia 2021 roku nieruchomość Arkady Wrocławskie została zaprezentowana jako suma:

- wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej Arkady Wrocławskie została wyznaczona w oparciu o wycenę sporządzoną przez profesjonalnego rzeczoznawcę nieruchomości (wycena: 37.600 tys. EUR, co daje w przeliczeniu na PLN kwotę 172.937 tys. zł)
- ceny nabycia nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu przy ul. Komandorskiej, której wartość na 31 grudnia 2021 roku wyniosła 19.566 tys. zł

Sprzedaż nieruchomości Sky Tower we Wrocławiu

W dniu 13 września 2021 r. spółka zależna od Emitenta – Sky Tower S.A. – w której Emitent posiada 100% akcji uprawniających do 100% głosów na walnym zgromadzeniu, zawarła z Olimp Investment Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – spółką kontrolowaną przez alternatywny fundusz inwestycyjny zarządzany przez Grupę Adventum („Kupujący”) przedwstępną umowę sprzedaży 79,55% udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem wielofunkcyjnym o nazwie Sky Tower położonym we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 95, o łącznej powierzchni ok. 23.798 m² („Udział w Sky Tower”) („Umowa Przedwstępna”). Pozostała część udziału w prawie własności Sky Tower, tj. 20,45% pozostanie w posiadaniu właścicieli wydzielonych lokali w budynku Sky Tower. Cena za Udział w Sky Tower została ustalona, w formule bez zadłużenia i bez środków pieniężnych [ang. on a debt-free

and cash-free basis], na 84.420.000 EUR, która zostanie powiększona o należny podatek VAT i pomniejszona o wartość zachęt dla najemców wynikających z umów podpisanych przed dniem zawarcia Umowy Przedwstępnej a niezapłaconych na dzień zawarcia umowy przyrzeczonej („Umowa Przyrzeczona”) i zostanie zapłacona w całości w dniu zawarcia Umowy Przyrzeczonej („Cena”).

W dniu 15 marca 2022 r. spółka zależna od Emitenta – Sky Tower S.A., zawarła z Olimp Investment sp. z o.o. – spółką kontrolowaną przez alternatywny fundusz inwestycyjny zarządzany przez Grupę Adventum przyrzeczoną umowę sprzedaży 79,55% udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem wielofunkcyjnym o nazwie Sky Tower położonym we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 95, o łącznej powierzchni ok. 23.798 m² („Udział w Sky Tower”) („Umowa Sprzedaży”). Pozostała część udziału w prawie własności Sky Tower, tj. 20,45% pozostanie w posiadaniu właścicieli wydzielonych lokali w budynku Sky Tower. Cena za Udział w Sky Tower została ustalona, w formule bez zadłużenia i bez środków pieniężnych [ang. on a debt-free and cash-free basis], na 84.270.000,00 EUR, która została powiększona o należny podatek VAT i pomniejszona o wartość zachęt dla najemców wynikających z umów podpisanych przed dniem zawarcia Umowy Przedwstępnej a niezapłaconych na dzień zawarcia Umowy Sprzedaży tj. w kwocie 1.878.436,64 EUR i została zapłacona w całości w dniu zawarcia Umowy Sprzedaży. Emitent wraz z zawarciem Umowy Sprzedaży udzielił gwarancji korporacyjnej do kwoty 2.438.481,95 EUR zabezpieczającej wykonanie przez Sprzedającego jego zobowiązań z Umowy Sprzedaży.

Z ceny sprzedaży został splotony w całości tj. w łącznej kwocie 41.975.589,96 EUR kredyt bankowy wynikający z umowy zawartej przez Sky Tower S.A. z konsorcjum banków Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie oraz Getin Noble Bank S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 29 grudnia 2012 r. z późn.zm. udzielony do maksymalnej kwoty 60.000.000 EUR, zaciągnięty na refinansowanie kosztów budowy budynku „Sky Tower”.

23. Zapasy

	30 czerwca 2022	31 grudnia 2021
Produkcja w toku	1 856 719	1 516 271
Produkty gotowe	17 263	32 797
Korekta wartości PWUG zgodnie z MSSF 16	76 685	74 102
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	(53 583)	(53 572)
Pozostałe zapasy	177	34
Zapasy ogółem	1 897 261	1 569 632

Na dzień 30 czerwca 2022 roku w wartości zapasów zostały skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 67.713 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2021 roku wyniosły one 54.361 tys. zł).

Zmiany odpisów aktualizujących wartość zapasów były następujące:

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022	Rok zakończony 31 grudnia 2021
Na początek okresu sprawozdawczego	53 572	115 960
Zwiększenie	-	-
Wykorzystanie	(7)	(5 547)
Zmniejszenie	-	(56 841)
Na koniec okresu sprawozdawczego	53 565	53 572

Na dzień 30 czerwca 2022 roku oraz na 31 grudnia 2021 roku żaden ze składników zapasów nie był przedmiotem zastawu, ani nie był objęty hipoteką, za wyjątkiem hipoteki opisanej w Nocie 29.

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku
(w tysiącach złotych)

24. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	30 czerwca 2022	31 grudnia 2021
Należności z tytułu dostaw i usług	8 073	10 684
Należności budżetowe (bez podatku dochodowego)	19 459	57 061
Należności wynikające z blokady środków pieniężnych na rachunkach zabezpieczeń związanych z terminową obsługą kredytów	2 340	14 220
Pozostałe należności od osób trzecich	3 124	15 321
Należności ogółem (netto)	32 996	97 286
Korekta o przychody przyszłych okresów (*)	(1 597)	(1 595)
Odpis aktualizujący należności	(5 451)	(6 078)
Należności brutto	40 044	104 959

(*) Na dzień 30 czerwca 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku Grupa wykazała należności z tytułu naliczonych kar i odszkodowań w kwocie odpowiednio 1.597 tys. zł i 1.595 tys. zł pomniejszone o przychody przyszłych okresów z tego tytułu.

Zmiany odpisu aktualizującego należności były następujące:

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022	Rok zakończony 31 grudnia 2021
Na początek okresu	6 078	12 250
Zwiększenie	589	702
Wykorzystanie	(393)	(1 740)
Zmniejszenie	(823)	(5 134)
Na koniec okresu	5 451	6 078

Należności z tytułu dostaw i usług na dzień 30 czerwca 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku o terminie wymagalności do 1 roku, według daty zapadalności zostały przedstawione poniżej:

	30 czerwca 2022	31 grudnia 2021
do 1 miesiąca	8 073	10 684
od 1 do 3 miesięcy	-	-
od 3 do 12 miesięcy	-	-
Krótkoterminowe należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, ogółem	8 073	10 684

Należności budżetowe (bez podatku dochodowego) obejmują przede wszystkim należności z tytułu podatku VAT, w tym największa kwota dotyczy zwrotu VAT w kwocie 17,1 miliona złotych wymagalne w terminie od 1 do 3 miesięcy.

Należności wynikające z blokady środków pieniężnych na rachunkach zabezpieczeń związanych z terminową obsługą kredytów są wymagalne w przedziale od 3 do 12 miesięcy.

25. Krótkoterminowe papiery wartościowe

	Stopa procentowa	Termin spłaty	30 czerwca 2022	31 grudnia 2021
Obligacje komercyjne (Factoring Santander sp. z o.o.)	WIBOR 1 M+ 0,1%	03-02-2022	-	19 853
Obligacje komercyjne (mLeasing sp. z o.o.)	obligacje zerokuponowe	04-02-2022	-	7 200
Obligacje skarbowe (WZ1122)	WIBOR 6 M + 0%	22-11-2022	10 081	-
Krótkoterminowe papiery wartościowe ogółem			10 081	27 053

Poniższa tabela przedstawia zmiany w zakresie krótkoterminowych papierów wartościowych w okresie:

Krótkoterminowe papiery wartościowe - zmiany w okresie	31 grudnia 2021	Nabycie	Wykup / Umorzenie	Wynik w okresie	30 czerwca 2022
Obligacje komercyjne (Factoring Santander sp. z o.o.)	19 853	-	(19 921)	68	-
Obligacje komercyjne (mLeasing sp. z o.o.)	7 200	7 170	(14 400)	30	-
Obligacje skarbowe (WZ1122)	-	10 083	-	(2)	10 081
RAZEM	27 053	17 253	(34 321)	96	10 081

26. Pozostałe aktywa finansowe

	30 czerwca 2022	31 grudnia 2021
Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	31 682	69 365
Lokaty bankowe powyżej 3 miesięcy *	34 276	-
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych	90 217	49 174
Pozostałe aktywa finansowe ogółem	156 175	118 539

* termin zapadalności lokat to październik 2022

Poniższa tabela przedstawia zmiany w zakresie jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych w okresie:

Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	31 grudnia 2021	Nabycie	Wykup / Umorzenie	Zamiana	Wynik w okresie	30 czerwca 2022
Subfundusz QUERCUS Dłużny Krótkoterminowy	9 048	8	(5 000)	-	(114)	3 942
Subfundusz QUERCUS Ochrony Kapitału	5 997	9	-	-	(46)	5 960
Allianz Obligacji Inflacyjnych	2 007	-	(2 064)	-	57	-
Allianz Specjalistyczny FIO / Allianz Trezor	2 930	-	-	-	(6)	2 924
Allianz SFIO Stabilnego Dochodu (d. Aviva)	4 914	-	-	-	(39)	4 875
Generali Oszczędnościowy	4 940	-	(4 802)	-	(138)	-
GAMMA PARASOL BIZNES SFIO	34 603	-	(25 000)	-	(416)	9 187
Allianz Specjalistyczny FIO / Allianz Trezor	4 926	-	-	(4 879)	(47)	-
Allianz Specjalistyczny FIO / Allianz Obligacji Inflacyjnych	-	-	-	4 879	(85)	4 794
RAZEM	69 365	17	(36 866)	-	(834)	31 682

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

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku
(w tysiącach złotych)

Poniższa tabela przedstawia zmiany w zakresie rachunków powierniczych w okresie:

Rachunki powiernicze - zmiany	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022	Rok zakończony 31 grudnia 2021
Na początek okresu sprawozdawczego	49 174	32 850
Wpłaty klientów w okresie	477 678	928 035
Zwolnienia środków w okresie	(436 635)	(911 711)
Na koniec okresu sprawozdawczego	90 217	49 174

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, czyli po zakończeniu kolejnych etapów budowy.

27. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

	30 czerwca 2022	31 grudnia 2021
Środki pieniężne w banku i w kasie	48 468	322 754
Lokaty bankowe	179 616	10 000
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty ogółem, w tym:	228 084	332 754
– o ograniczonej możliwości dysponowania	20	20

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

Poniższa tabela przedstawia lokaty według terminu zapadalności:

Lokaty terminowe - terminy zapadalności	30 czerwca 2022	31 grudnia 2021
do 1 miesiąca	167 061	10 000
od 1 do 3 miesięcy	12 555	-
Lokaty bankowe ogółem	179 616	10 000

28. Zobowiązania finansowe

28.1. Oprocentowane kredyty bankowe i obligacje

Długoterminowe	Podmiot	Stopa procentowa	Termin spłaty	30 czerwca 2022	31 grudnia 2021
Kredyt bankowy w EUR (a)	Arkady Wrocławskie S.A.	Euribor 3M+marża	31-12-2022	-	-
Kredyt bankowy w EUR (b)	Sky Tower S.A.	Euribor 3M+marża	15-03-2022	-	-
Kredyt bankowy w EUR (c)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. (Wola Retro)	Euribor 3M+marża	19-11-2027	124 694	120 030
Kredyt bankowy w PLN (d)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	01-12-2022	-	-
Kredyt bankowy w PLN (e)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	04-11-2023	-	84
Kredyt bankowy w PLN (f)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	28-04-2023	-	-

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku
(w tysiącach złotych)

Kredyt bankowy w PLN (g)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	31-12-2022	-	-
Kredyt bankowy w PLN (h)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	12-04-2022	-	-
Program obligacji (i)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	05-06-2022	-	-
Program obligacji (j)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	28-02-2022	-	-
Program obligacji (k)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	19-10-2022	-	-
Program obligacji (l)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	22-05-2023	-	59 810
Program obligacji (m)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	06-10-2023	69 771	69 625
Program obligacji (n)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	10-05-2024	149 279	149 085
Program obligacji (o)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	08-10-2024	99 413	99 216
				443 157	497 850

Krótkoterminowe	Podmiot	Stopa procentowa	Termin spłaty	30 czerwca 2022	31 grudnia 2021
Kredyt bankowy w EUR (a)	Arkady Wrocławskie S.A.	Euribor 3M+marża	31-12-2022	55 140	58 243
Kredyt bankowy w EUR (b)	Sky Tower S.A.	Euribor 3M+marża	15-03-2022	-	191 137
Kredyt bankowy w EUR (c)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. (Wola Retro)	Euribor 3M+marża	30-06-2023	5 119	4 955
Kredyt bankowy w PLN (d)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	01-12-2022	-	-
Kredyt bankowy w PLN (e)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	30-06-2023	-	-
Kredyt bankowy w PLN (f)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	28-04-2023	-	-
Kredyt bankowy w PLN (g)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	31-12-2022	7 316	6 189
Kredyt bankowy w PLN (h)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	30-06-2023	-	-
Program obligacji (i)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	05-06-2022	-	50 154
Program obligacji (j)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	28-02-2022	-	18 707
Program obligacji (k)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	19-07-2022 / 19-10-2022	20 347	20 134
Program obligacji (l)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	23-08-2022 / 22-05-2023	60 498	328
Program obligacji (m)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	07-07-2022	1 306	-
Program obligacji (n)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	11-08-2022	1 875	912
Program obligacji (o)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	08-07-2022	1 713	-
				153 314	350 759

- (a) Kredyt w spółce Arkady Wrocławskie zaciągnięty w walucie EUR w dniu 28 lutego 2008 r. wobec konsorcjum banków: ING Bank Śląski S.A. oraz Santander Bank Polska S.A. W dniu 29 grudnia 2017 r. Spółka zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu konsorcjalnego zawartej dnia 28 lutego 2008 r. przedłużający okres finansowania udzielonego na podstawie umowy kredytu. Kwota udzielonego kredytu ustalona w zawartym aneksie to 25.000.000 EUR, a termin spłaty kredytu ustalony został na dzień 31 grudnia 2022 r. Przed podpisaniem powyższego aneksu, w dniu 27 grudnia 2017 r. pomiędzy spółką Arkady Wrocławskie S.A. oraz ING Bank Śląski S.A. i Santander Bank Polska S.A. jako dotychczasowym konsorcjum banków kredytujących został podpisany aneks do umowy kredytu, na mocy którego ING Bank Śląski S.A. dokonał przelewu na rzecz Santander Bank Polska S.A. wierzytelności przysługującej mu z tytułu kredytu udzielonego w ramach konsorcjum bankowego w stosunku do Spółki, a Santander Bank Polska S.A. przelew ten przyjął stając się tym samym jedynym kredytodawcą. Z tą chwilą na Santander Bank Polska S.A. przeniesione zostały wszelkie uprawnienia, prawa i roszczenia (w tym wszystkie zabezpieczenia), jak również wszelkie ryzyka i obowiązki związane z kredytem. W dniu 21 marca 2019 roku Spółka Arkady Wrocławskie S.A. dokonała częściowej spłaty kredytu bankowego w wysokości 5 mln EUR na rzecz Santander Bank Polska S.A. udzielonego na podstawie umowy kredytu konsorcjalnego zawartej dnia 28.02.2008 r. wraz z późniejszymi aneksami. W dniu 28 marca 2019 roku Spółka Arkady Wrocławskie S.A. podpisała z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu zawartej dnia 28.02.2008 r. celem aktualizacji kwoty zaangażowania oraz zmiany harmonogramu spłat. W dniu 27 kwietnia 2020 roku spółka Arkady Wrocławskie S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 28 lutego 2008 roku wraz z

późniejszymi zmianami, na mocy którego raty kapitałowe przypadające do zapłaty w dniu 31 marca 2020 r. oraz 30 czerwca 2020 r. zostały przesunięte do zapłaty na dzień ostatecznej spłaty kredytu, tj. 31 grudnia 2022 r. Ponadto na mocy niniejszego aneksu Bank odstąpił od weryfikacji wskaźników obsługi zadłużenia za dwa pierwsze kwartały 2020 roku. W dniu 29 lipca 2020 roku spółka Arkady Wrocławskie S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 28 lutego 2008 roku wraz z późniejszymi zmianami, na mocy którego raty kapitałowe przypadające do zapłaty w dniu 30 września 2020 r. oraz 31 grudnia 2020 r. zostały przesunięte do zapłaty na dzień 31 lipca 2020 r. Ponadto na mocy niniejszego aneksu Bank odstąpił od weryfikacji wskaźników obsługi zadłużenia za trzeci i czwarty kwartał 2020 roku. W dniu 31 lipca 2020 r. nastąpiła spłata kapitału w wysokości 875 tys. EUR. W dniu 27 sierpnia 2020 roku spółka Arkady Wrocławskie S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 28 lutego 2008 roku wraz z późniejszymi zmianami, na mocy którego część rat kapitałowych przypadających do zapłaty w dniu 31 marca 2021 r. oraz 30 czerwca 2021 r. zostały przesunięte do zapłaty do dnia 31 sierpnia 2020 r. W dniu 31 sierpnia 2020 r. nastąpiła spłata kapitału w wysokości 437,5 tys. EUR. W dniu 28 września 2020 roku spółka Arkady Wrocławskie S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 28 lutego 2008 roku wraz z późniejszymi zmianami, na mocy którego część raty kapitałowej przypadająca do zapłaty w dniu 30 września 2021 r. została przesunięta do zapłaty do dnia 30 września 2020 r. W dniu 30 września 2020 r. nastąpiła spłata kapitału w wysokości 218,75 tys. EUR. W dniu 27 października 2020 roku spółka Arkady Wrocławskie S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 28 lutego 2008 roku wraz z późniejszymi zmianami, na mocy którego część raty kapitałowej przypadająca do zapłaty w dniu 31 grudnia 2021 r. została przesunięta do zapłaty do dnia 30 października 2020 r. W dniu 30 października 2020 r. nastąpiła spłata kapitału w wysokości 218,75 tys. EUR. W dniu 30 listopada 2020 roku Spółka zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 28 lutego 2008 roku wraz z późniejszymi zmianami, na mocy którego część raty kapitałowej przypadająca do zapłaty w dniu 31 marca 2021 r. została przesunięta do zapłaty do dnia 30 listopada 2020 r. W dniu 30 listopada 2020 r. nastąpiła spłata kapitału w wysokości 109,375 tys. EUR. W dniu 28 grudnia 2020 roku Spółka zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 28 lutego 2008 roku wraz z późniejszymi zmianami, na mocy którego część rat kapitałowych przypadających do zapłaty w dniu 30 września 2021 r., w dniu 31 grudnia 2021 r. oraz w dniu 31 marca 2022 r. zostały przesunięte do zapłaty do dnia 31 grudnia 2020 r. W dniu 29 grudnia 2020 r. nastąpiła spłata kapitału w wysokości 328,125 tys. EUR. W dniu 30 czerwca 2021 roku Spółka zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 28 lutego 2008 roku wraz z późniejszymi zmianami, na mocy którego część raty kapitałowej przypadająca do zapłaty w dniu 31 grudnia 2021 r. została przesunięta do zapłaty do dnia 30 czerwca 2021 r. W dniu 30 czerwca 2021 r. nastąpiła spłata kapitału w wysokości 109,375 tys. EUR. W dniu 23 listopada 2021 roku Spółka zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 28 lutego 2008 roku wraz z późniejszymi zmianami, na mocy którego część raty kapitałowej przypadającej do zapłaty w dniu 31 marca 2022 r. została przesunięta do zapłaty. W dniu 29 października 2021 r. nastąpiła spłata kapitału w wysokości 328,125 tys. EUR. W dniu 8 czerwca 2022 roku Spółka zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 28 lutego 2008 roku wraz z późniejszymi zmianami, na mocy Bank odstąpił od weryfikacji wskaźnika WALT do końca trzeciego kwartału 2022 roku. W dniu 30 czerwca 2022 r. nastąpiła spłata kapitału w wysokości 875 tys. EUR.

- (b) Kredyt w spółce Sky Tower S.A. w EUR na podstawie umowy z 29 grudnia 2012 r. z konsorcjum banków Getin Noble Bank S.A. oraz Alior Bank S.A. wraz z późniejszymi zmianami. W związku ze sprzedażą w dniu 15 marca 2022 budynku Sky Tower, kredyt został spłacony.
- (c) Kredyt w spółce LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. zawarty na podstawie umowy z 20 grudnia 2017 r. z konsorcjum banków mBank Hipoteczny S.A. oraz mBank S.A. do kwoty 34.187 tys. EUR z przeznaczeniem na częściowe sfinansowanie inwestycji Wola Retro w Warszawie. W dniu 28 października 2020 r. spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. zawarła z mBank S.A. umowę kredytową do kwoty stanowiącej równowartość kwoty 34.187 tys. EUR, przeznaczonej m.in. na spłatę istniejącego zadłużenia w mBank S.A. i mBank Hipoteczny S.A. wynikającego z umowy kredytowej z dnia 20.12.2017 r. z późniejszymi zmianami oraz na sfinansowanie lub zrefinansowanie kosztów związanych z budową budynku biurowego pod nazwą „Wola Retro”. Powyższa Umowa została zawarta w związku z konwersją kredytu budowlanego na inwestycyjny oraz zmianą po stronie dotychczasowych kredytodawców (w miejsce mBank Hipoteczny S.A. i mBank S.A. kredytodawcą został mBank S.A.). W dniu 29 marca 2021 spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. zawarła aneks do umowy kredytu z 28 października 2020 roku, na mocy którego przesunięto okres udostępnienia kredytu z 28 kwietnia 2021 r. na 30 września 2021 r. Pozostałe zapisy aneksu regulowały nowe warunki wykorzystania kredytu oraz warunki zawarcia transakcji zabezpieczających ryzyko wzrostu stóp procentowych. W dniu 31 maja 2021 spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. zawarła aneks do umowy kredytu z 28 października 2020 roku, na mocy którego strony umowy dokonały zmiany w zakresie zawierania transakcji zabezpieczających ryzyko wzrostu stóp procentowych polegającej na skróceniu minimalnego okresu obowiązywania transakcji z pięciu lat na dwa lata, z

- obowiązkiem odnowienia zapadłej transakcji na kolejny minimum dwuletni okres. W dniu 27 września 2021 spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. zawarła aneks do umowy kredytu z 28 października 2020 roku, na mocy którego przesunięto okres udostępnienia kredytu z 30 września 2021 r. na 31 marca 2022 r. W dniu 17 marca 2022 spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. zawarła aneks do umowy kredytu z 28 października 2020 roku, na mocy którego przesunięto okres udostępnienia kredytu z 31 marca 2022 r. na 30 czerwca 2022 r. W dniu 24 czerwca 2022 spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. zawarła aneks do umowy kredytu z 28 października 2020 roku, na mocy którego przesunięto okres udostępnienia kredytu z 30 czerwca 2022 r. na 31 grudnia 2022 r.
- (d) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty z mBank S.A. na podstawie umowy o kredyt odnawialny z 3 grudnia 2020 r. w wysokości 35 mln PLN z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności spółki. Termin ostatecznej spłaty ustalono na dzień 1 grudnia 2022 roku. W dniu 1 kwietnia 2021 roku spółka Develia S.A. zawarła z mBank S.A. aneks do umowy kredytu odnawialnego z 3 grudnia 2020 roku, na mocy którego uzupełniono listę zabezpieczeń spłaty kredytu, umożliwiając spółce wykorzystanie pełnej kwoty kredytu do 35 mln PLN. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu kredyt nie został uruchomiony.
 - (e) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty w dniu 4 marca 2021 roku z Santander Bank Polska S.A. na podstawie umowy kredytu do kwoty 36,27 mln PLN z przeznaczeniem na finansowanie lub refinansowanie kosztów związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Prestovia House” w Warszawie. W dniu 31 stycznia 2022 r. nastąpiło zamknięcie umowy kredytowej zawartej z bankiem Santander Bank Polska S.A. przed terminem umownym, a tym samym wygasły wszystkie zobowiązania z tym związane.
 - (f) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty w dniu 29 kwietnia 2021 roku z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A. na podstawie umowy kredytu w rachunku bieżącym w wysokości 20 mln PLN z przeznaczeniem na finansowanie bieżących zobowiązań wynikających z wykonywanej działalności, w tym kosztów prowadzonych inwestycji (w tym zakupu gruntów). Termin ostatecznej spłaty ustalono na dzień 28 kwietnia 2022 r. W dniu 27 kwietnia 2022 roku Develia S.A. zawarła z PKO BP S.A. Aneks nr 1 do umowy kredytu w rachunku bieżącym z 29 kwietnia 2021 roku, na mocy którego przedłużony został okres kredytowania do 28.04.2023 r., podwyższono kwotę kredytowania do 50 mln PLN oraz dokonano zmian dotyczących zabezpieczeń spłaty kredytu. W dniu 3 sierpnia 2022 roku Develia S.A. zawarła z PKO BP S.A. Aneks nr 2 do umowy kredytu w rachunku bieżącym z 29 kwietnia 2021 roku, na mocy którego dokonano zmian dotyczących zabezpieczeń spłaty kredytu. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu kredyt nie został uruchomiony.
 - (g) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty w dniu 11 sierpnia 2021 roku z Bank Ochrony Środowiska S.A. na podstawie umowy kredytu do kwoty 33,7 mln PLN z przeznaczeniem na finansowanie lub refinansowanie kosztów związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Kaskady Różanki” we Wrocławiu.
 - (h) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty w dniu 12 kwietnia 2022 roku z Santander Bank Polska S.A. na podstawie umowy kredytu do kwoty 30 mln PLN z przeznaczeniem na bieżące finansowanie działalności obejmujące działalność deweloperską. Termin ostatecznej spłaty ustalono na dzień 12 kwietnia 2024 roku. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu kredyt nie został uruchomiony.
 - (i) Obligacje kuponowe – emisja z 5 grudnia 2017 r. 50.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 50.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 5 czerwca 2022 r. W dniu 31 marca 2022 r. spółka Develia S.A. dokonała częściowego wykupu przed terminem obligacji na kwotę 19.000 tys. PLN. Kwota obligacji pozostająca do wykupu na dzień 5 czerwca 2022 r. wynosi 31.000 tys. PLN. W dniu 3 czerwca 2022 r. spółka Develia S.A. dokonała wykupu obligacji.
 - (j) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 28 lutego 2018 r. 45.000 sztuk niezabezpieczonych 4-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 45.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 28 lutego 2022 r. W dniu 23 grudnia 2021 r. spółka Develia S.A. dokonała przedterminowego wykupu 26.504 sztuk obligacji w celu ich umorzenia. W dniu 28 lutego 2022 r. spółka Develia S.A. dokonała wykupu obligacji.
 - (k) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 19 października 2018 r. 66.000 sztuk niezabezpieczonych 4-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 66.000 tys. PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 19 października 2022 r. Spółka otrzymała żądania wcześniejszego wykupu na łączną kwotę 46.000 tys. PLN i w dniu 20 lipca 2020 roku dokonała wykupu przed terminem obligacji na kwotę 46.000 tys. PLN. Kwota obligacji pozostająca do wykupu na dzień 19 października 2022 r. wynosi 20.000 tys. PLN.
 - (l) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 22 maja 2019 r. 60.000 sztuk niezabezpieczonych 4-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 60.000 tys. PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 22 maja 2023 r.

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku
(w tysiącach złotych)

- (m) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 7 października 2020 roku 70.000 sztuk niezabezpieczonych 3-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 70.000 tys. PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 6 października 2023 roku.
- (n) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 11 maja 2021 roku 150.000 sztuk niezabezpieczonych 3-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 150.000 tys. PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 10 maja 2024 roku.
- (o) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 08 października 2021 roku 100.000 sztuk niezabezpieczonych 3-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 08 października 2024 roku.

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

Średnie ważone oprocentowanie obligacji w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku oraz w roku 2021 wyniosło odpowiednio: 6,51% oraz 3,56%.

Średnie ważone oprocentowanie kredytów w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku oraz w roku 2021 wyniosło odpowiednio: 3,20% oraz 3,18%.

Poniżej zostały przedstawione zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji w podziale na terminy zapadalności (prezentowane kwoty nie obejmują wycen na dzień bilansowy):

	<1 miesiąca	1-3 miesiące	3-12 miesiące	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje (oprocentowanie zmienne)	5 958	-	80 000	220 000	100 000	-	-	-	405 958
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	-	-	55 290	-	-	-	-	-	55 290
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	422	846	3 851	5 249	5 382	5 518	5 657	102 845	129 770
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	-	-	7 316	-	-	-	-	-	7 316
	6 380	846	146 457	225 249	105 382	5 518	5 657	102 845	598 334

28.2. Aktywa i zobowiązania z tytułu instrumentów finansowych

Na dzień 30 czerwca 2022 roku wycena wartości godziwych transakcji zabezpieczających ryzyko wzrostu stopy procentowej typu IRS oraz CAP/FLOOR oraz transakcji typu forward przedstawia się następująco:

	Nominał transakcji w walucie [w tys.]	Wartość bilansowa (godziwa) instrumentów		Termin realizacji	
		Aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe	Od	Do
Kontrakt typu forward [EUR]	374	-	85	27.06.2022	30.12.2022
Opcja CAP [EUR]	13 311	477	-	07.06.2021	26.06.2023
Opcja CAP [EUR]	578	21	-	27.01.2022	26.06.2023
Kontrakt typu CAP/FLOOR [EUR]	11 375	-	28	29.03.2019	31.12.2022
Stan na 30 czerwca 2022 roku, RAZEM		498	113		

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

W dniu 27 stycznia 2022 roku spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. kom. na mocy wykonania umowy kredytu z dnia 28 października 2020 roku w zakresie transakcji terminowych i pochodnych zawarła transakcję zabezpieczającą ryzyko wzrostu stóp procentowych typu opcja CAP na kwotę 577,6 tys. EUR na okres od 25 stycznia 2022 roku do 26 czerwca 2023 roku.

W dniu 28 marca 2022 roku Spółka zawarła na podstawie umowy ramowej z dnia 8 lutego 2018 roku, transakcję walutową typu forward w zakresie transakcji terminowych i pochodnych związanych z wykonaniem umowy kredytowej wydłużającą okres rozliczenia transakcji nierozliczonej do dnia jej zapadalności, tj. do 30 czerwca 2022 roku. Dla nierozliczonej kwoty 6.572 tys. PLN ustalono nową datę rozliczenia, 30 czerwca 2022 roku. Kwota nominalna przedmiotowej transakcji w kwocie bazowej wyniosła 1.470 tys. EUR.

W dniu 27 czerwca 2022 roku Spółka zawarła na podstawie umowy ramowej z dnia 8 lutego 2018 roku, transakcję walutową typu forward w zakresie transakcji terminowych i pochodnych związanych z wykonaniem umowy kredytowej wydłużającą okres rozliczenia transakcji nierozliczonej do dnia jej zapadalności, tj. do 30 czerwca 2022 roku. Dla nierozliczonej kwoty 1.737 tys. PLN ustalono nową datę rozliczenia, 30 grudnia 2022 roku. Transakcję rozliczono w całości w dniu 23 sierpnia 2022 r.

W dniu 18 sierpnia 2022 roku Spółka zawarła na podstawie umowy ramowej z dnia 8 lutego 2018 roku, transakcję walutową typu forward w zakresie transakcji terminowych i pochodnych związanych z wykonaniem umowy kredytowej ustalającą okres rozliczenia transakcji do dnia jej zapadalności, tj. do 23 sierpnia 2022 roku. Kwota nominalna przedmiotowej transakcji w kwocie bazowej wyniosła 534 tys. EUR. Transakcję rozliczono w całości w dniu 23 sierpnia 2022 r.

28.3. Emisja, wykup kapitałowych papierów wartościowych

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku nie miały miejsca emisji obligacji.

W dniu 28 lutego 2022 r. spółka Develia S.A. dokonała wykupu obligacji na kwotę 18.496 tys. PLN.

W dniu 31 marca 2022 r. spółka Develia S.A. dokonała częściowego wykupu przed terminem obligacji na kwotę 19.000 tys. PLN. Kwota obligacji pozostająca do wykupu na dzień 5 czerwca 2022 r. wynosi 31.000 tys. PLN. W dniu 5 czerwca 2022 r. spółka Develia S.A. dokonała wykupu obligacji na kwotę 31.000 tys. PLN.

28.4. Zaciągnięcie, spłaty kredytów bankowych i pożyczek

1. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku spółka Arkady Wrocławskie S.A. zgodnie z harmonogramem nastąpiły spłaty rat kredytu zaciągniętego w walucie EUR wobec Santander Bank Polska S.A. w kwocie 3.141 tys. PLN. Na dzień 30 czerwca 2022 roku całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 55.140 tys. PLN.
2. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku spółka Sky Tower S.A. dokonała całkowitej spłaty kredytu zaciągniętego w walucie EUR w wobec konsorcjum banków: Getin Noble Bank S.A. i Alior Bank S.A. w kwocie 197.242 tys. PLN.
3. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku spółka LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 22 Sp. k. dokonała zgodnie z umową kredytową z bankiem mBank S.A. przeznaczoną na częściowe sfinansowanie inwestycji Wola Retro w Warszawie uruchomienia kredytu w EUR na kwotę 4.845 tys. PLN oraz dokonała spłat rat kredytu w kwocie 2.401 tys. PLN. Na dzień 30 czerwca 2022 roku całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 129.813 tys. PLN.
4. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku spółka Develia S.A. dokonała z umową kredytową z bankiem Santander Bank Polska S.A. z przeznaczeniem na finansowanie lub refinansowanie kosztów związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Prestovia House” w Warszawie spłaty kredytu w kwocie 84 tys. zł. Na dzień 30 czerwca 2022 roku nie występowało zadłużenie z tytułu tej umowy.
5. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku spółka Develia S.A. dokonała zgodnie z umową kredytową z bankiem Bank Ochrony Środowiska S.A. z przeznaczeniem na finansowanie lub refinansowanie kosztów związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Kaskady Różanki” we Wrocławiu uruchomienia kredytu w łącznej wysokości 1.055 tys. PLN. Na dzień 30 czerwca 2022 roku całkowita wartość zadłużenia wyniosła 7.316 tys. PLN.

28.5. 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 żadnej ze spółek Grupy takie zdarzenia nie wystąpiły.

28.6. Sytuacja płynnościowa

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością, a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty bankowe i obligacje. Grupa 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.

Sytuacja płynnościowa Grupy jest bardzo dobra – środki pieniężne i krótkoterminowe aktywa finansowe zapewniają terminową obsługę krótkoterminowych zobowiązań finansowych. Długoterminowa część zobowiązań to głównie kredyty refinansujące nieruchomości inwestycyjną Wola Retro. Spłata kredytów komercyjnych zabezpieczona jest wpływami z działalności nieruchomości inwestycyjnych (z tytułu umów najmu). Realizowane wpływy ze sprzedaży mieszkań z inwestycji w Warszawie, Wrocławiu, Krakowie, Gdańsku i Katowicach, stanowią źródło spłat obligacji finansujących segment mieszkaniowy Grupy.

Analiza wymagalności aktywów i zobowiązań finansowych została przedstawiona w poszczególnych notach skonsolidowanego sprawozdania finansowego dotyczących tych kategorii (noty: 24-28 oraz 30-31).

29. Zabezpieczenia

Główne zabezpieczenia spłaty kredytów ustanowione na dzień 30 czerwca 2022 roku w podziale na grupy zostały przedstawione poniżej.

29.1. Zabezpieczenia kredytów udzielonych Develia S.A.

1. Zabezpieczenia do umowy kredytu odnawialnego zawartej dnia 3 grudnia 2020 roku przez Develia S.A. z mBank S.A.
 - gwarancja PLG-FGP udzielona przez Bank Gospodarstwa Krajowego na kwotę 28.000 tys. PLN, tj. kwotę gwarancji stanowiącą 80% kwoty Kredytu, na okres od dnia wpisu do Rejestru BGK do dnia 01 marca 2023 roku
 - hipoteka umowna do kwoty 52.500 tys. PLN na nieruchomościach których właścicielem lub użytkownikiem wieczystym jest Develia S.A. oraz spółki zależne LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A. oraz LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 sp. k.,
 - oświadczenie Spółki o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do kwoty 52.500 tys. PLN,
 - oświadczenia spółek LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A. oraz LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 sp. k. o dobrowolnym poddaniu się egzekucji z nieruchomości na których ustanowione zostały hipoteki na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 k.p.c.,
2. Zabezpieczenia do umowy kredytu budowlanego zawartej dnia 4 marca 2021 roku przez Develia S.A. z Santander Bank Polska S.A..
 - hipoteka do kwoty 54.405 tys. PLN na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Jagiellońskiej 45a,
 - oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. w formie aktu notarialnego na rzecz Santander Bank Polska SA, do kwoty 54.405 tys. PLN,
 - zastawy rejestrowe do najwyższej sumy zabezpieczenia 54.405 tys. PLN oraz zastawy finansowe na wierzytelnościach z rachunków bankowych związanych z inwestycją, przy czym na wierzytelnościach z rachunku powierniczego zostanie ustanowiony jedynie zastaw rejestrowy,
 - blokada środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych związanych z inwestycją (z wyłączeniem rachunku powierniczego),
 - zawarcie umowy przelewu na zabezpieczenie wierzytelności pieniężnych wynikających z umów związanych z Inwestycją,
 - pełnomocnictwo udzielone bankowi do rachunków bankowych oraz do dokonania blokady środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach w przypadkach wskazanych w umowie kredytu
3. Zabezpieczenia do umowy kredytu odnawialnego zawartej dnia 29 kwietnia 2021 roku przez Develia S.A. z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A..

- hipoteka łączna do kwoty 75.000 tys. PLN na nieruchomościach których właścicielem lub użytkownikiem wieczystym jest Develia S.A.,
 - oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. w formie aktu notarialnego na rzecz PKO BP SA, do kwoty 75.000 tys. PLN,
 - zastaw finansowy i zastaw rejestrowy o najwyższej sumie zabezpieczenia w kwocie 75.000 tys. PLN na środkach pieniężnych zgromadzonych na rachunku bieżącym
4. Zabezpieczenia do umowy kredytu nieodnawialnego zawartej dnia 11 sierpnia 2021 r. przez Develia S.A. z Bankiem Ochrony Środowiska S.A.:
- hipoteka do kwoty 50.550 tys. PLN na nieruchomości, zlokalizowanej we Wrocławiu, przy ul. Chorwackiej, KW nr WR1K/00091989/0, wraz cesją z polisy ubezpieczeniowej od ryzyk budowlanych, a po zakończeniu Inwestycji wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości,
 - oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. w formie aktu notarialnego do kwoty 50.550 tys. PLN,
 - zastaw finansowy do najwyższej sumy zabezpieczenia 50.550 tys. PLN na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach kredytobiorcy prowadzonych w Banku Ochrony Środowiska S.A., wraz z klauzulą kompensacyjną,
 - pełnomocnictwo udzielone bankowi przez Spółkę do pobrania środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach kredytobiorcy w banku,
 - przelew wierzytelności z umowy z generalnym wykonawcą inwestycji,
 - ustanowienie blokady środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych związanych z inwestycją (z wyłączeniem rachunku powierniczego),
 - przelew majątkowych praw autorskich w zakresie wszystkich pól eksploatacji oraz praw zależnych do dokumentacji projektowej oraz sprawowanie nadzoru autorskiego, w zakresie inwestycji, pod warunkiem zawieszającym wejścia w życie w przypadku wypowiedzenia przez Bank Umowy Kredytu.
5. Zabezpieczenia do umowy kredytu odnawialnego zawartej dnia 12 kwietnia 2022 roku przez Develia S.A. z Santander Bank Polska. S.A.:
- hipoteka do kwoty 45.000 tys. PLN na nieruchomościach których właścicielem lub użytkownikiem wieczystym jest Develia S.A.,
 - oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do kwoty 45.000 tys. PLN,
 - zastaw finansowy i rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia 45.000 tys. PLN na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach kredytobiorcy prowadzonych w Santander Bank Polska S.A.,
 - pełnomocnictwo udzielone bankowi przez Spółkę do pobrania środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach kredytobiorcy w banku

29.2. Zabezpieczenia kredytów udzielonych na finansowanie nieruchomości komercyjnych

1. Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez Arkady Wrocławskie S.A.:
- hipoteka kaucyjna (kredyt w EUR) – do kwoty 37.500 tys. EUR,
 - zastaw na akcjach Arkad Wrocławskich S.A. posiadanych przez Develia S.A.- do wysokości 37.500 tys. EUR,
 - zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych (kredyt w EUR) – do wysokości 37.500 tys. EUR,
 - cesje praw z umów najmu, ubezpieczeń i gwarancji z umów z wykonawcami,
 - oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc z należących do Develia S.A. 113.700.000 akcji zwykłych imiennych o wartości nominalnej 1 PLN każda w kapitale zakładowym Arkady Wrocławskie S.A., obciążonych zastawem rejestrowym na podstawie umowy zastawu finansowego i rejestrowego na akcjach w celu zabezpieczenia spłaty zabezpieczonej wierzytelności
 - kaucja w wysokości 500 tys. EUR.
2. Zabezpieczenia do transakcji zabezpieczających przed ryzykiem stopy procentowej (COLLAR) (umowa hedgingowa), ustanowione przez Arkady Wrocławskie S.A.:
- hipoteka umowna do kwoty 8.250 tys. PLN,

- oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc do łącznej kwoty 8.250 tys. PLN.
3. Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k. na rzecz mBank S.A.:
- hipoteka umowna do kwoty 51.280.500,00 EUR na nieruchomości,
 - umowa podporządkowania zawarta przez kredytobiorcę, Emitenta oraz inne spółki zależne od Emitenta (LC Corp Invest I Sp. z o.o. oraz LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.) jako podporządkowanych wierzycieli z kredytodawcą jako wierzycielem nadrzędnym, obejmująca przelew na zabezpieczenie wszystkich wierzytelności podporządkowanych,
 - umowy przelewu praw i wierzytelności z tytułu umów najmu oraz innych umów związanych z inwestycją,
 - zastawy rejestrowe na prawach i wierzytelnościach komplementariusza i komandytariusza w spółce kredytobiorcy z pierwszeństwem zaspokojenia (z zastrzeżeniem wyższego pierwszeństwa zastawów ustanowionych w związku z refinansowanym zadłużeniem), każdy do kwoty 51.280.500 EUR wraz z poddaniem się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 k.p.c.,
 - zastawy rejestrowy i finansowy na wszystkich rachunkach bankowych Kredytobiorcy z pierwszeństwem zaspokojenia (z zastrzeżeniem wyższego pierwszeństwa zastawów ustanowionych w związku z refinansowanym zadłużeniem), każdy do kwoty 51.280.500 EUR wraz z pełnomocnictwami na rzecz kredytodawcy,
 - złożenie oświadczeń o poddaniu się egzekucji przez kredytobiorcę na rzecz kredytodawcy w trybie art. 777 § 1 k.p.c. do kwoty 51.280.500,00 EUR,
 - ustanowienie rezerwy obsługi długu w wysokości trzech rat spłaty kapitałowo – odsetkowych,
 - umowa wsparcia z Emitentem zawierająca między innymi, zobowiązanie Emitenta do udzielenia wsparcia finansowego na rzecz kredytobiorcy, w tym do utworzenia oraz odbudowy Rezerwy Obsługi Długu w przypadku jej naruszenia wraz ze złożeniem przez Emitenta oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz kredytodawcy w odniesieniu do umowy wsparcia do kwoty 560.000,00 EUR, na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c.,
4. Zabezpieczenia do transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym i ryzykiem stopy procentowej (umowy hedgingowe), które zostały zawarte na podstawie umowy ramowej, ustanowione przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k. na zabezpieczenie umowy kredytu na rzecz mBank S.A.:
- umowa zabezpieczająca przed ryzykiem kursowym i ryzykiem stopy procentowej, którą zabezpiecza hipoteka do kwoty 32.235.000 zł (o pierwszeństwie zaspokojenia bezpośrednio niższej po hipotece ustanowionej jako zabezpieczenie umowy) na nieruchomości.
 - zastawy rejestrowe na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach bankowych Kredytobiorcy do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 32.235.000 PLN na rzecz mBank S.A.;
 - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie do kwoty 32.235.000 PLN w trybie art. 777 KPC.

30. Zobowiązania z tytułu leasingu

	30 czerwca 2022	31 grudnia 2021
Zobowiązania z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów	93 873	92 137
Zobowiązania z tytułu leasingu samochodów	502	631
Razem	94 375	92 768

Poniżej zostały zaprezentowane zdyskontowane płatności z tytułu leasingu na dzień 30 czerwca 2022 roku w podziale na okresy zapadalności:

	30 czerwca 2022	31 grudnia 2021
do 1 miesiąca	22	21
od 1 do 3 miesięcy	43	4 419
od 3 do 12 miesięcy	5 695	198
od 1 roku do 2 lat	6 005	5 379

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku
(w tysiącach złotych)

od 2 do 3 lat	5 497	5 534
od 3 do 4 lat	5 099	5 125
od 4 do 5 lat	4 754	4 754
powyżej 5 lat	67 260	67 338
Razem	94 375	92 768

31. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	30 czerwca 2022	31 grudnia 2021
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	139 744	205 379
Zobowiązania budżetowe (bez podatku dochodowego)	8 056	4 418
Zobowiązania z tytułu kaucji	28 125	35 529
Zobowiązania z tytułu dywidendy	-	-
Inne zobowiązania	711	503
RAZEM, w tym:	176 636	245 829
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	176 636	245 829

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

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

Poniżej zostało przedstawione wiekowanie zobowiązań z tytułu dostaw i usług na dzień 30 czerwca 2022 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	82 365	17 379	40 000	139 744

32. Rezerwy

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

	Na odprawy emerytalne, rentowe, pośmiertne	Na sprawy sporne i sądowe	Rezerwy związane ze sprzedażą nieruchomości inwestycyjnych	Pozostałe	Ogółem
Na dzień 1 stycznia 2022 roku	449	3 028	7 306	1 441	12 224
Utworzone	-	116	-	2 609	2 725
Reklasyfikacja	-	-	17 209	-	17 209
Wykorzystane	-	(185)	(8 586)	(31)	(8 802)
Rozwiązane	-	(67)	(705)	-	(772)

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku
(w tysiącach złotych)

Na dzień 30 czerwca 2022 roku, w tym:	449	2 892	15 224	4 019	22 584
-długoterminowe	449	285	13 607	-	14 341
-krótkoterminowe	-	2 607	1 617	4 019	8 243

	<i>Na odprawy emerytalne, rentowe, pośmiertne</i>	<i>Na sprawy sporne i sądowe</i>	<i>Rezerwy związane ze sprzedażą nieruchomości inwestycyjnych</i>	<i>Pozostałe</i>	<i>Ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2021 roku	449	3 483	9 963	249	14 144
Utworzone	-	2 132	49	1 300	3 481
Reklasyfikacja	-	-	-	-	-
Wykorzystane	-	(604)	(2 706)	(45)	(3 355)
Rozwiązane	-	(1 983)	-	(63)	(2 046)
Na dzień 31 grudnia 2021 roku, w tym:	449	3 028	7 306	1 441	12 224
-długoterminowe	449	346	5 422	-	6 217
-krótkoterminowe	-	2 682	1 884	1 441	6 007

33. Rozliczenia międzyokresowe bierne oraz przychody przyszłych okresów

	30 czerwca 2022	31 grudnia 2021
Zobowiązanie z tytułu wynagrodzeń	5 219	9 983
Zobowiązania z tytułu kosztów ekwiwalentów urlopowych	1 995	1 504
Zobowiązanie z tytułu dodatkowej opłaty za wieczyste użytkowanie	-	-
Zobowiązanie z tytułu badania sprawozdania finansowego	145	316
Pozostałe	1 396	3 405
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	8 755	15 208
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat na poczet najmu	1 441	1 441
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat na poczet mieszkań	927 454	561 451
Przychody przyszłych okresów pozostałe	1	-
Przychody przyszłych okresów	928 896	562 892
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów i przychody przyszłych okresów	937 651	578 100

34. Objasnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych

34.1. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem kredytów i obligacji	(69 193)	95 099
Zobowiązania inwestycyjne	(26)	6 646
Zobowiązania z tytułu wypłaty dywidendy	-	(76 085)
Zmiana stanu zobowiązań	(69 219)	25 660

34.2. Inne korekty

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021
Wycena instrumentów finansowych typu forward	(216)	(86)
Zmiana salda otwartych rachunków powierniczych	(41 043)	(13 700)
Ujęcie i rozliczenie aktywów według MSSF 16	900	2 356
Wycena programu motywacyjnego w formie akcji	4 299	(795)
Pozostałe	328	-
Inne korekty	(35 732)	(12 225)

35. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy

W dniu 17 maja 2022 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Develia S.A. podjęło uchwałę w przedmiocie wypłaty dywidendy na następujących zasadach:

- Wysokość dywidendy: 201.401.239,95 zł
- Wartość dywidendy przypadającej na jedną akcję: 0,45 zł
- Liczba akcji objętych dywidendą: 447.558.311 akcje
- Dzień dywidendy: 24 maja 2022 r.
- Termin wypłaty dywidendy: 31 maja 2022 r.

Zgodnie z postanowieniami tej uchwały w dniu 31 maja 2022 roku Develia S.A. dokonała wypłaty dywidendy.

36. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 30 czerwca 2022 roku Grupa nie planuje ponieść znaczących nakładów na rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne i nie posiada żadnych istotnych zobowiązań umownych, których przedmiotem jest nabycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych.

W roku 2022 Grupa planowała ponieść nakłady na projekty inwestycyjne (zapasy i nieruchomości inwestycyjne) w kwocie 943 miliony złotych.

37. Sprawy sądowe

Na dzień 30 czerwca 2022 roku nie toczą się istotne postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Develia S.A. lub jednostek zależnych, których wartość byłaby istotna dla sytuacji finansowej spółek Grupy. Spółki zależne od Develia S.A. są stroną postępowań sądowych i administracyjnych, których wartość nie ma materialnego wpływu na ich działalność lub kondycję finansową. Pozostałe sprawy w znaczącej większości dotyczą roszczeń Spółek zależnych od Develia S.A. dochodzonych od ich dłużników. Rezerwy na sprawy sądowe zostały zaprezentowane w nocie 32.

38. Zmiany aktywów i zobowiązań warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego

Od zakończenia ostatniego roku obrotowego nie nastąpiły istotne zmiany w zakresie aktywów warunkowych lub zobowiązań warunkowych spółek Grupy, za wyjątkiem zobowiązań warunkowych wynikających z działalności deweloperskiej, a dotyczących opłat warunkowych za wycinkę drzew, których łączna wysokość zwiększyła się z kwoty 758 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2021 r. do kwoty 882 tys. PLN na dzień 30 czerwca 2022 r.

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

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

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

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

W wykonaniu umowy sprzedaży 79,55% udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem wielofunkcyjnym o nazwie Sky Tower położonym we Wrocławiu zawartej w dniu 15 marca 2022r. pomiędzy spółką zależną od Emitenta Develia Wrocław S.A. (wcześniej Sky Tower S.A.) jako sprzedającym, a Olimp Investment Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jako kupującym, Emitent udzielił gwarancji korporacyjnej do kwoty 2.438.481,95 EUR zabezpieczającej wykonanie przez sprzedającego tj. Sky Tower S.A. jego zobowiązań z umowy sprzedaży.

Poza zobowiązaniami warunkowymi stanowiącymi zabezpieczenia do kredytów bankowych opisanymi szczegółowo w Nocie 29 oraz powyżej opisanymi opłatami warunkowymi z tytułu wycinki drzew i w związku z zawartymi umowami sprzedaży nieruchomości, na dzień 30 czerwca 2022 roku Spółki Grupy nie posiadają innych istotnych zobowiązań warunkowych.

39. Transakcje z podmiotami powiązanimi

Poniższe tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanimi za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku i 30 czerwca 2021 oraz za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku:

30 czerwca 2022 roku

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Należności od podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Przychody finansowe (odsetki)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)
Jednostki współzależne	-	-	-	-	-	-
Projekt Myśliborska Sp. z o.o. Sp. k.	-	-	1 407	-	19	-
Akcjonariusze	-	-	-	-	-	-
Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza						
Zarząd jednostki dominującej i spółek zależnych	-	7 170 (*) 34 (**)	-	5	-	-
Rada Nadzorcza	-	379 (*)	-	-	-	-

(*) Wynagrodzenia wypłacone

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku
(w tysiącach złotych)

(**) Pozostałe

31 grudnia 2021 roku

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Należności od podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Przychody finansowe (odsetki)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)
Akcjonariusze	-	-	-	-	-	-
Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza						
Zarząd jednostki dominującej i spółek zależnych	-	8 508 (*) 24 (**)	-	5	-	-
Rada Nadzorcza	-	729 (*)	-	-	-	-

(*) Wynagrodzenia wypłacone

(**) Pozostałe

30 czerwca 2021 roku

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Należności od podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Przychody finansowe (odsetki)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)
Jednostki współzależne	-	-	1 143	-	2	-
Atal Services Sp. z o.o.	-	-	1 143	-	2	-
Akcjonariusze	-	-	-	-	-	-
Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza						
Zarząd jednostki dominującej i spółek zależnych	-	5 508 (*)	-	-	-	-
Rada Nadzorcza	-	357 (*)	-	-	-	-

(*) Wynagrodzenia wypłacone

40. Instrumenty finansowe

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

	30 czerwca 2022	31 grudnia 2021
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie	378 816	451 782
Należności długoterminowe	2 621	2 576
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	13 537	40 225
Obligacje skarbowe / komercyjne	10 081	27 053
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych	90 217	49 174
Lokaty bankowe powyżej 3 miesięcy	34 276	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	228 084	332 754
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	31 682	69 365

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku
(w tysiącach złotych)

Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	-	-
Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych	31 682	69 365
Instrumenty finansowe zabezpieczające	498	49
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu IRS, CAP	498	49
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	859 426	1 182 788
Zobowiązania z tytułu kredytów	192 269	380 638
Zobowiązania z tytułu obligacji	404 202	467 971
Zobowiązania z tytułu leasingu	94 375	92 768
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	168 580	241 411
Zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	85	301
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	85	301
Instrumenty finansowe zabezpieczające	28	435
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu IRS, CAP	28	435

Poniższa tabela przedstawia porównanie wartości bilansowych oraz wartości godziwych poszczególnych instrumentów finansowych:

	30 czerwca 2022		Hierarchia wartości godziwej		
	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie	365 279	365 279	10 081	355 198	-
Należności długoterminowe	2 621	2 621	-	2 621	-
Obligacje skarbowe	10 081	10 081	10 081	-	-
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych	90 217	90 217	-	90 217	-
Lokaty bankowe powyżej 3 miesięcy	34 276	34 276	-	34 276	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	228 084	228 084	-	228 084	-
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	31 682	31 682	-	31 682	-
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	-	-	-	-	-
Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych	31 682	31 682	-	31 682	-
Instrumenty finansowe zabezpieczające	498	498	-	498	-
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu IRS, CAP	498	498	-	498	-
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	596 471	587 201	319 549	267 651	-
Zobowiązania z tytułu kredytów	192 269	185 360	-	185 360	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	404 202	401 841	319 549	82 292	-
Zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	85	85	-	85	-
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	85	85	-	85	-
Instrumenty finansowe zabezpieczające	28	28	-	28	-
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu IRS, CAP	28	28	-	28	-

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 Grupa nie dokonywała zmian klasyfikacji oraz metod wyceny instrumentów finansowych. W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły przesunięcia pomiędzy poziomami hierarchii wartości godziwej.

41. Zarządzanie kapitałem

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

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Grupa może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W okresie zakończonym 30 czerwca 2022 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

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

	30 czerwca 2022	31 grudnia 2021
Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	596 471	848 609
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	176 636	245 829
A. Zadłużenie	773 107	1 094 438
B. Kapitał własny	1 219 796	1 400 409
Wskaźnik dźwigni (A/B)	0,6	0,8

42. Wpływ epidemii COVID-19 na bieżącą działalność Grupy

Emitent na bieżąco monitoruje rozwój sytuacji związanej z wpływem epidemii SARS-CoV-2 na działalność Grupy, podejmując działania w celu minimalizacji jej negatywnych skutków.

W latach poprzednich epidemia Covid-19 wpłynęła na opóźnienia w zakresie wydawania decyzji administracyjnych np. decyzji o pozwoleniu na budowę, ze względu na zawieszenie biegu terminów administracyjnych spowodowane epidemią oraz zmianą sposobu pracy urzędów. Ponadto epidemia COVID-19 miała znaczący wpływ na działalność Grupy w segmencie komercyjnym, był on widoczny w przychodach i przepływach pieniężnych generowanych przez budynki komercyjne, szczególnie te o istotnym udziale powierzchni handlowych – te zmiany skutkowały obniżeniem wartości nieruchomości inwestycyjnych w latach 2020-2021.

Sytuacja związana z wprowadzeniem stanu epidemii nie miała znaczącego wpływu na przychody i wyniki osiągnięte w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2022 roku. Epidemia Covid-19 pozostaje nadal ważnym czynnikiem ryzyka. Nagły wzrost zachorowań i kolejne potencjalne restrykcje mogą wpływać na działalność Grupy. Wpływ epidemii na Grupę w kolejnych miesiącach jest zdaniem Zarządu niemożliwy do oszacowania.

43. Ryzyko związane z rozpoczęciem działań wojennych w Ukrainie

Do czynników ryzyka mogących negatywnie wpłynąć na działalność Grupy należy zaliczyć rozpoczęcie 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 budowlano – deweloperskiej, w której działa Grupa to:

- możliwy spadek popytu na rynku mieszkaniowym wskutek niepewności klientów co do możliwych scenariuszy rozwoju aktualnej sytuacji gospodarczej i politycznej,
- nadzwyczajny 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,

Powyższe czynniki w bezpośredni sposób mogą wpłynąć na terminową i prawidłową realizację zawartych przez Grupę kontraktów, w szczególności związanych z realizacją inwestycji budowlanych, z uwagi na możliwe trudności w zakresie dotrzymania terminów realizacji poszczególnych inwestycji oraz istotnego wzrostu kosztów z nimi związanych, jak również mogą skutkować ograniczeniem popytu na mieszkania, a w konsekwencji negatywnie wpłynąć na przychody Grupy.

Z powodu wojny w Ukrainie oraz rekordowo wysokich stóp procentowych w I półroczu 2022 roku odnotowano istotny spadek popytu na mieszkania. Dotyczy on głównie klientów korzystających przy zakupie z kredytów hipotecznych. Wzrost stóp procentowych w istotny sposób ograniczył zdolność nabywczą klientów oraz podniósł koszt kredytu. Obecnie w strukturze zakupów zdecydowanie dominuje zakup mieszkań za gotówkę.

Spadek sprzedaży nie pozostaje bez wpływu na branżę – w odpowiedzi na spadający popyt deweloperzy ograniczają podaż i wstrzymują się z rozpoczynaniem inwestycji. Uruchamianiu nowych projektów dodatkowo nie sprzyja wysoka inflacja oraz szybko rosnące ceny materiałów. Obecnie powszechną praktyką w umowach o generalne wykonawstwo jest zapis o waloryzacji cen. Utrudnia to deweloperom prognozowanie finalnej rentowności inwestycji, przez co wiele z nich jest zamrażanych. Według danych GUS w największych miastach Polski obecnie rozpoczynanych jest prawie 30 proc. mniej budów niż przed rokiem.

Mając na uwadze powyższe zmiany w otoczeniu rynkowym, Zarząd Develia S.A. zdecydował o korekcie planu sprzedaży, wstrzymaniu lub przesunięciu realizacji części inwestycji i dostosowaniu aktualnej podaży do sytuacji po stronie popytu. Część projektów jest w fazie przedsprzedaży i podpisywane są jedynie umowy rezerwacyjne. Finalna decyzja o rozpoczęciu budowy nastąpi w momencie uzyskania satysfakcjonującego poziomu przedsprzedaży oraz akceptowalnego poziomu kosztów generalnego wykonawstwa.

Ze względu na dużą zmienność na rynkach oraz niepewność co do przebiegu konfliktu na Ukrainie, a także jego gospodarczych skutków dla Europy czy Polski Zarząd nie widzi możliwości oszacowania wpływu konfliktu na przyszłe wyniki finansowe, natomiast nie stwierdza istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki Grupy. Zarząd na bieżąco monitoruje potencjalny wpływ konfliktu na działalność Grupy, rynek deweloperski i budowlany.

44. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

Po dniu bilansowym, tj. po 30 czerwca 2022 roku nie odnotowano istotnych zdarzeń, które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na prezentowane wyniki finansowe, natomiast miały miejsce inne zdarzenia:

- 1) Z dniem 1 lipca 2022 r. nastąpiły zmiany w Radzie Nadzorczej spółki Develia S.A. – w miejsce Pawła Małyski, który złożył rezygnację z dniem 30 czerwca 2022 r., do Rady Nadzorczej powołany został Filip Górczyca.
- 2) W dniu 6 lipca 2022 r. Zarząd Spółki z uwagi na zmianę sytuacji rynkowej i gospodarczej wywołanej wojną w Ukrainie, na podstawie „Strategii firmy Develia na lata 2021-2025” ogłoszonej w raporcie bieżącym nr 12/2021 z 18 lutego 2021 r. postanowił dokonać korekty celu sprzedażowego Zarządu Develia S.A. na rok 2022 przyjętego uchwałą Zarządu nr 7/2022 z dnia 31.01.2022r. i opublikowanego raportem bieżącym nr 8/2022 z dnia 31.01.2022r. w zakresie liczby sprzedanych lokali w 2022 roku (umowy deweloperskie lub przedwstępne) na 1600-1800.
- 3) W dniu 18 lipca 2022 r. Develia S.A. udzieliła poręczenia spółce Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. do kwoty 922.500,00 PLN z tytułu udzielonej na zlecenie tej spółki gwarancji bankowej przez mBank S.A. na rzecz Miasta Katowice, zabezpieczającej dobre wykonanie umowy z dnia 2 listopada 2020 r. na wykonanie inwestycji drogowej związanej z inwestycją Katowice Ceglana.
- 4) W dniu 8 lipca 2022 r. Zarząd Emitenta podjął uchwałę w sprawie ustanowienia Publicznego Programu Emisji Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 150.000.000 zł („Obligacje”). W związku z realizacją Publicznego Programu Emisji Obligacji, Emitent złożył do Komisji Nadzoru Finansowego wnioski o zatwierdzenie prospektu podstawowego. Obligacje będą mogły zostać wyemitowane, w trybie określonym w art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („Ustawa o obligacjach”), w terminie 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego prospektu podstawowego Spółki, przy czym Spółka będzie mogła emitować

jedną lub więcej serii Obligacji. Zgodnie z uchwałą, Obligacje mogą być emitowane jako obligacje niezabezpieczone. Emisje kolejnych serii Obligacji będą dokonywane każdorazowo na mocy odrębnych uchwał Zarządu Spółki, określających ostateczne warunki emisji danej serii i ustalających w szczególności: cenę emisyjną, łączną wartość nominalną Obligacji danej serii, warunki wypłaty oprocentowania Obligacji, termin wykupu Obligacji danej serii, okresy odsetkowe dla Obligacji danej serii oraz rodzaj inwestorów, do których kierowana będzie oferta objęcia danej serii Obligacji

- 5) W dniu 8 lipca 2022 r. wspólnicy spółek LC Corp Invest III Sp. z o.o. oraz LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 6 Sp.k. podjęli uchwały w sprawie połączenia (łączenie przez przejęcie) spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 6 Sp.k. (spółka przejmowana) przez spółkę LC Corp Invest III Sp. z o.o. (spółka przejmująca). Wniosek o rejestrację połączenia został złożony do sądu rejestrowego w dniu 12 sierpnia 2022 r.
- 6) W dniu 25 lipca 2022 r. Emitent zawarł z The Heart S.A. z siedzibą w Warszawie („The Heart”) umowę współpracy w ramach joint venture z zamiarem realizacji za pośrednictwem utworzonej spółki celowej („Spółka Celowa”) inwestycji polegającej na stworzeniu przez The Heart systemu do obsługi nieruchomości, w tym platformy IT do zarządzania nieruchomościami i najemcami oraz aplikacji mobilnej dla najemców na zlecenie Spółki Celowej („Umowa JV”). Współpraca w ramach Umowy JV będzie polegać na utworzeniu przez Emitenta i The Heart Spółki Celowej w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością oraz stworzenia systemu zarządzania, o którym mowa powyżej a następnie jego komercjalizacji („Inwestycja”). Inwestycja będzie czerpać z doświadczenia Emitenta oraz The Heart, a operacyjne zarządzanie będzie realizowane przez zespół reprezentantów Emitenta. Realizacja Inwestycji będzie następowała etapami przewidzianymi w Umowie JV oraz budżecie Inwestycji zgodnie z przyjętym harmonogramem. Łączne docelowe zaangażowanie kapitałowe wspólników Spółki Celowej w ramach współpracy na podstawie Umowy JV będzie wynosić maksymalnie 8.520.424,00 PLN, przy czym łączne docelowe zaangażowanie Emitenta zostało określone do kwoty 7.516.304,00 PLN, a pozostałe wkłady zostaną wniesione przez The Heart oraz beneficjentów programu motywacyjnego dla kluczowych pracowników, współpracowników i członków Zarządu Spółki Celowej wprowadzonego w Spółce Celowej. W zależności od etapu Inwestycji i stopnia realizacji programu motywacyjnego, Emitent jako wspólnik większościowy będzie posiadał od 76,47% do 57,5% udziałów w kapitale zakładowym Spółki Celowej. Umowa JV została zawarta pod następującymi warunkami zawieszającymi: (i) uzyskanie zgody Prezesa UOKiK na koncentrację polegającą na utworzeniu wspólnego przedsiębiorcy przez Emitenta oraz The Heart, (ii) uzyskanie wymaganych zgód korporacyjnych przez The Heart, (iii) uzgodnienie treści dokumentacji stanowiącej załączniki do Umowy JV. Pozostałe warunki Umowy JV, w tym odnoszące się do warunków realizacji joint venture, nie odbiegają od postanowień powszechnie stosowanych dla tego typu umów.
- 7) Z dniem 1 sierpnia 2022r. zarejestrowana została przez właściwy sąd rejestrowy zmiana nazwy spółki z Sky Tower S.A. na Develia Wrocław S.A..
- 8) W dniu 3 sierpnia 2022 roku Develia S.A. zawarła z PKO BP S.A. aneks nr 2 do umowy kredytu w rachunku bieżącym z 29 kwietnia 2021 roku, na mocy którego dokonano zmian dotyczących zabezpieczeń spłaty kredytu.
- 9) W dniu 17 sierpnia 2022 r. z uwagi na zmianę sytuacji rynkowej i gospodarczej, przedłużające się negocjacje w związku z istotną zmianą warunków ofertowych w stosunku do ustalonych w podpisanym liście intencyjnym, podjęta została decyzja o niekontynuowaniu i zakończeniu negocjacji warunków sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Podskarbińskiej i Żupniczej o łącznej powierzchni 10.518,00 m.kw. („Nieruchomość”) wraz z realizowaną na Nieruchomości inwestycją obejmującą budowę 2 budynków mieszkalnych, ze wspólnym parkingiem podziemnym i naziemnym oraz niezbędną infrastrukturą, które Emitent prowadził z europejskim podmiotem inwestującym w rynek nieruchomości. Powyższy projekt został jednocześnie przeznaczony przez Spółkę do sprzedaży detalicznej.
- 10) W dniu 18 sierpnia 2022 roku spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k. zawarła na podstawie umowy ramowej z dnia 8 lutego 2018 roku, transakcję walutową typu forward w zakresie transakcji terminowych i pochodnych związanych z wykonaniem umowy kredytowej ustalającą okres rozliczenia transakcji do dnia jej zapadalności, tj. do 23 sierpnia 2022 roku. Kwota nominalna przedmiotowej transakcji w kwocie bazowej wyniosła 534 tys. EUR. Transakcję rozliczono w całości w dniu 23 sierpnia 2022 r.
- 11) W dniu 19 sierpnia 2022 r. sąd rejestrowy dokonał wpisu umorzenia udziałów w spółce LC Corp Invest III sp. z o.o., a tym samym obniżenia kapitału zakładowego tej spółki z kwoty 1.700.000,00 zł do kwoty 100.000,00 zł to jest o kwotę 1.600.000,00 zł,
- 12) Z dniem 29 sierpnia 2022r. zarejestrowana została przez właściwy sąd rejestrowy zmiana nazwy spółki z LC Corp Invest XVI Sp. z o.o. na 4resident Sp. z o.o.
- 13) W dniu 1 września 2022 r. zarejestrowane zostało przez właściwy sąd rejestrowy połączenie spółek LC Corp Invest III sp. z o.o. oraz LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 6 sp.k. oraz podwyższenie kapitału zakładowego Spółki LC

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku
(w tysiącach złotych)

Corp Invest III sp. z o.o., z kwoty 100.000,00 zł do kwoty 100.500,00 zł. Połączenie ww. spółek nastąpiło na podstawie art. 492 § 1 pkt 1) k.s.h., poprzez przeniesienie całego majątku spółki LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 6 sp.k. na spółkę LC Corp Invest III sp. z o.o.

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Andrzej Oślizło
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Paweł Ruszczak
Wiceprezes Zarządu

Lidia Kotowska
Dyrektor Departamentu Rachunkowości

Anna Gremblewska-Nowak
Główny Księgowy

Michał Michalczyk
Kierownik sprawozdawczości finansowej i
konsolidacji

Wrocław, dnia 13 września 2022 roku