



GRUPA KAPITAŁOWA DEVELIA S.A.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

**SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2025 ROKU**

sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

ZAWIERAJĄCE KWARTALNĄ INFORMACJĘ FINANSOWĄ DEVELIA S.A.

(dane finansowe nieaudytowane)

Wrocław, 22 maja 2025 roku

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

1. WYBRANE DANE FINANSOWE	5
2. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ DEVELIA S.A.	7
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	7
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	9
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	11
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	13
DODATKOWE INFORMACJE I NOTY OBJAŚNIAJĄCE	14
2.1 Informacje podstawowe dotyczące Grupy Kapitałowej Develia S.A.	14
2.2 Skład Grupy	14
2.3 Zmiany w strukturze Grupy	17
2.4 Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej jednostki dominującej	17
2.5 Zatwierdzenie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	17
2.6 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego	18
2.7 Informacja o istotnych wartościach szacunkowych i profesjonalnym osądzie	19
2.8 Istotne zasady (polityka) rachunkowości	22
2.9 Informacja dotycząca wprowadzonych zmian w prezentacji	22
2.10 Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie	23
2.11 Sezonowość lub cykliczność w działalności	24
2.12 Przychody ze sprzedaży	24
2.13 Koszty działalności operacyjnej	24
2.14 Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych	27
2.15 Pozostałe przychody oraz koszty operacyjne	28
2.16 Przychody i koszty finansowe	28
2.17 Podatek dochodowy	29
2.18 Wartość firmy	31
2.19 Wartości niematerialne	31
2.20 Rzeczowe aktywa trwałe	32
2.21 Należności długoterminowe	32
2.22 Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	33
2.23 Nieruchomości inwestycyjne oraz aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	35
2.24 Zapasy oraz grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych	38
2.25 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	38
2.26 Krótkoterminowe papiery wartościowe	39
2.27 Pozostałe aktywa finansowe	40
2.28 Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	41
2.29 Zobowiązania finansowe	41
2.29.1 Kredyty bankowe i obligacje	41
2.29.2 Aktywa i zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	44
2.29.3 Emisja, wykup kapitałowych papierów wartościowych	44
2.29.4 Zaciągnięcie, spłaty kredytów bankowych i pożyczek	45
2.29.5 Zabezpieczenia	45
2.29.6 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	45
2.29.7 Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych Grupy, niezależnie czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej czy w skorygowanej cenie nabycia (koszcie amortyzowanym)	46
2.29.8 Sytuacja płynnościowa	46
2.30 Zobowiązania z tytułu leasingu	46
2.31 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	47
2.32 Rezerwy	48
2.33 Zobowiązania z tytułu umów z klientami	48
2.34 Zobowiązania dotyczące aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	49
2.35 Instrumenty finansowe	49
2.36 Informacje o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych	50
2.37 Transakcje z podmiotami powiązanymi	50
2.38 Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane	52
2.39 Wpływ sytuacji makroekonomicznej, konfliktu zbrojnego w Ukrainie oraz kwestii klimatycznych na sprawozdanie finansowe	52

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

2.40	Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu bilansowym, nieuwjętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Develia	53
2.41	Informacje dotyczące zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego	54
2.42	Przychody i wyniki przypadające na poszczególne segmenty operacyjne	56
3.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE DEVELIA S.A.	59
	SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	59
	SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	60
	SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	61
	SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	63
	DODATKOWE INFORMACJE I NOTY OBJAŚNIAJĄCE	64
3.1	Informacje podstawowe dotyczące Emitenta	64
3.2	Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego	64
3.3	Zatwierdzenie śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego	65
3.4	Informacja o istotnych wartościach szacunkowych i profesjonalnym osądzie	65
3.5	Istotne zasady (polityka) rachunkowości	68
3.6	Informacja dotycząca wprowadzonych zmian prezentacyjnych	68
3.7	Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie	70
3.8	Sezonowość lub cykliczność w działalności Emitenta	71
3.9	Informacja o odpisach aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwróceniu odpisów z tego tytułu	71
3.10	Informacja o odpisach aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów oraz odwróceniu takich odpisów	71
3.11	Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	71
3.12	Informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych	72
3.13	Pożyczki i należności długoterminowe	72
3.14	Inwestycje długoterminowe	72
3.15	Zapasy	75
3.16	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	76
3.17	Pozostałe aktywa finansowe	77
3.18	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	78
3.19	Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego	79
3.20	Informacje o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych	79
3.21	Wykazanie korekt błędów poprzednich okresów	79
3.22	Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych Emitenta, niezależnie czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej czy w skorygowanej cenie nabycia (koszcie amortyzowanym)	79
3.23	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	80
3.24	Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe	80
3.25	Transakcje Develia S.A. z podmiotami powiązanymi	80
3.26	Informacje o zmianie sposobu (metody) ustalania wartości godziwej dla instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej	85
3.27	Informacje dotyczące zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów	85
3.28	Zobowiązania finansowe	85
3.28.1	Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki, obligacje, weksle inwestycyjne	85
3.28.2	Informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego	88
3.28.3	Sytuacja płynnościowa	88
3.28.4	Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych	89
3.28.5	Zaciągnięcie, spłaty kredytów bankowych i pożyczek	89
3.28.6	Zobowiązania z tytułu leasingu	90
3.28.7	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	90
3.29	Informacja o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw	91
3.30	Zabezpieczenia	91
3.31	Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane	91
3.32	Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu bilansowym, nieuwjętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta	91
3.33	Informacje dotyczące zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego	92

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

3.34	Inne informacje, które zdaniem Emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta	92
3.35	Przychody i wyniki przypadające na poszczególne segmenty operacyjne	92
3.35.1	Przychody ze sprzedaży	93
3.35.2	Koszty działalności operacyjnej	94
3.36	Instrumenty finansowe	94
4.	KOMENTARZ ZARZĄDU DOTYCZĄCY DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ I EMITENTA	97
4.1	Główne osiągnięcia oraz niepowodzenia Grupy Kapitałowej Develia S.A.	97
4.1.1	Projekty deweloperskie w realizacji	98
4.1.2	Projekty deweloperskie w przygotowaniu (pozostające w banku ziemi)	99
4.2	Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe	100
4.3	Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników za dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych	100
4.4	Struktura własności znaczących pakietów akcji Emitenta	100
4.5	Zestawienie zmian stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na dzień publikacji raportu za I kwartał 2025 roku, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego	101
4.6	Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	102
4.7	Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe	102
4.8	Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji	102
4.9	Inne informacje, które zdaniem Grupy są istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupę	102
4.10	Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	103

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

1. WYBRANE DANE FINANSOWE

Dane dotyczące śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Develia S.A.

		w tys. PLN		w tys. EUR	
		31 marca 2025	31 grudnia 2024	31 marca 2025	31 grudnia 2024
I.	Aktywa trwałe	482 032	447 814	115 211	104 801
II.	Aktywa obrotowe	3 782 916	3 643 590	904 161	852 701
III.	Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	189 926	190 505	45 394	44 583
IV.	Aktywa razem	4 454 874	4 281 909	1 064 766	1 002 085
V.	Kapitał własny	1 785 652	1 717 005	426 791	401 826
VI.	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1 783 790	1 715 291	426 346	401 425
VII.	Udziały niekontrolujące	1 862	1 714	445	401
VIII.	Zobowiązania długoterminowe	751 553	932 199	179 630	218 161
IX.	Zobowiązania krótkoterminowe	1 903 415	1 618 438	454 938	378 759
X.	Zobowiązania dotyczące aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	14 254	14 267	3 407	3 339
XI.	Wartość księgowa kapitału własnego przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję (w zł/EUR)	3,90	3,75	0,93	0,88
		Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024
XII.	Przychody ze sprzedaży	253 530	401 612	60 584	92 942
XIII.	Zysk brutto ze sprzedaży	80 814	133 496	19 311	30 894
XIV.	Zysk/(Strata) netto	65 176	84 400	15 574	19 532
XV.	Zysk/(Strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	65 278	84 664	15 598	19 593
XVI.	Zysk/(Strata) netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym	(102)	(264)	(24)	(61)
XVII.	Zysk/(Strata) na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (w PLN/EUR) - podstawowy	0,14	0,19	0,03	0,04

Dane dotyczące śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Develia S.A.

		w tys. PLN		w tys. EUR	
		31 marca 2025	31 grudnia 2024	31 marca 2025	31 grudnia 2024
XVIII.	Aktywa razem	3 703 400	3 730 683	885 155	873 083
XIX.	Kapitał własny	1 609 004	1 593 351	384 570	372 888
		Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024
XX.	Zysk/(Strata) netto	12 431	107 124	2 971	24 791

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Wybrane dane finansowe przeliczono na EUR wg następujących zasad:

- a) dane finansowe dotyczące wybranych pozycji aktywów i pasywów obliczono przyjmując średni kurs EUR/PLN ogłoszony przez Narodowy Bank Polski obowiązujący na dany dzień bilansowy. Na dzień 31 marca 2025 roku wynosił on 4,1839 EUR/PLN, a na dzień bilansowy 31 grudnia 2024 roku wynosił on 4,2730 EUR/PLN,
- b) dane finansowe dotyczące wybranych pozycji sprawozdania z całkowitych dochodów za pierwszy kwartał 2025 roku oraz za pierwszy kwartał 2024 roku przeliczono wg kursu EUR/PLN będącego średnią arytmetyczną kursów średnich ogłaszanych przez Narodowy Bank Polski obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca okresu obrotowego, tj. odpowiednio: 4,1848 EUR/PLN oraz 4,3211 EUR/PLN.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

2. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ DEVELIA S.A.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	31 marca 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024 (badane)
Aktywa			
A. Aktywa trwałe		482 032	447 814
1. Wartość firmy	2.18	66 858	66 858
2. Wartości niematerialne	2.19	6 056	4 561
3. Rzeczowe aktywa trwałe	2.20	28 997	30 276
4. Należności długoterminowe	2.21	612	612
5. Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	2.22	130 648	117 484
6. Nieruchomości inwestycyjne	2.23	90 379	90 379
7. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		499	306
8. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2.17	45 208	24 563
9. Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych	2.24	112 775	112 775
B. Aktywa obrotowe		3 782 916	3 643 590
1. Zapasy	2.24	2 936 065	2 689 069
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2.25	144 383	96 112
3. Należności z tytułu podatku dochodowego		8 830	8 851
4. Krótkoterminowe papiery wartościowe	2.26	28 042	28 042
5. Pozostałe aktywa finansowe	2.27	204 041	233 032
6. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2.28	450 393	579 535
7. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		11 162	8 949
C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	2.23	189 926	190 505
Aktywa razem		4 454 874	4 281 909
Kapitał własny i zobowiązania			
A. Kapitał własny		1 785 652	1 717 005
I. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		1 783 790	1 715 291
1. Kapitał podstawowy		457 728	457 678
2. Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		297 272	297 238
3. Kapitały zapasowy		478 560	478 560
4. Kapitał rezerwowy		9 623	9 623
5. Pozostałe kapitały		95 252	92 115
6. Niepodzielony wynik finansowy		445 355	380 077
II. Udziały niekontrolujące		1 862	1 714
B. Zobowiązania długoterminowe		751 553	932 199
1. Długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	2.29	714 917	855 936
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	2.30	6 347	6 978
3. Rezerwy	2.32	811	811
4. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2.17	29 478	68 474
C. Zobowiązania krótkoterminowe		1 903 415	1 618 438
1. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	2.29	167 613	48 920
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	2.29	1 263	314
3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	2.30	72 416	71 962
4. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	2.31	280 816	331 984
5. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		43 326	47 594
6. Rezerwy	2.32	88 408	92 250
7. Zobowiązania z tytułu umów z klientami	2.33	1 249 573	1 025 414
D. Zobowiązania dotyczące aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	2.34	14 254	14 267
Kapitał własny i zobowiązania razem		4 454 874	4 281 909

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

	31 marca 2025	31 grudnia 2024
Wartość księgowa kapitału własnego (w tys. zł)	1 785 652	1 717 005
Wartość księgowa kapitału własnego przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (w tys. zł)	1 783 790	1 715 291
Liczba akcji zarejestrowanych (w szt.)	457 727 787	457 677 787
Wartość księgowa kapitału własnego przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję (w zł)	3,90	3,75

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Nota	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 (niebadane)
Działalność operacyjna			
Przychody ze sprzedaży	2.12	253 530	401 612
Przychody ze sprzedaży usług		1 790	4 652
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów		251 740	396 960
Koszt własny sprzedaży	2.13	(172 716)	(268 116)
Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży		80 814	133 496
Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych	2.14	(2 074)	(2 757)
Koszty sprzedaży	2.13	(11 354)	(7 937)
Koszty ogólnego zarządu	2.13	(20 622)	(15 872)
Pozostałe przychody operacyjne	2.15	1 258	3 955
Pozostałe koszty operacyjne	2.15	(2 532)	(2 212)
Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej		45 490	108 673
Przychody finansowe	2.16	6 359	6 535
Koszty finansowe	2.16	(6 536)	(4 660)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	2.22	13 271	(670)
Zysk/(Strata) brutto		58 584	109 878
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	2.17	6 592	(25 478)
Zysk/(Strata) netto		65 176	84 400
Inne całkowite dochody podlegające przeklasyfikowaniu do wyniku w kolejnych okresach sprawozdawczych			
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych		(236)	1 702
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów		45	(323)
Inne całkowite dochody (netto)		(191)	1 379
Całkowite dochody		64 985	85 779

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

	Nota	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 (niebadane) (przekształcone)
Zysk/(Strata) netto przypadający:		65 176	84 400
Akcjonariuszom jednostki dominującej		65 278	84 664
Akcjonariuszom niekontrolującym		(102)	(264)
Całkowite dochody przypadające:		64 985	85 779
Akcjonariuszom jednostki dominującej		65 087	86 043
Akcjonariuszom niekontrolującym		(102)	(264)
Zysk/(Strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję w zł (podstawowy)		0,14	0,19
Zysk/(Strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję w zł (rozwodniony)		0,14	0,19

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitały zapasowy	Kapitał rezerwowy	Pozostałe kapitały **	Niepodzielony wynik finansowy	Razem kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały akcjonariuszy niekontrolujących	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2025 roku (badane)	457 678	297 238	478 560	9 623	92 115	380 077	1 715 291	1 714	1 717 005
Zysk/(Strata) netto za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku	-	-	-	-	-	65 278	65 278	(102)	65 176
Inne całkowite dochody za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku	-	-	-	-	(191)	-	(191)	-	(191)
Całkowite dochody za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku	-	-	-	-	(191)	65 278	65 087	(102)	64 985
Podwyższenie kapitałów w spółkach zależnych	-	-	-	-	(1)	-	(1)	250	249
Rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego *	50	34	-	-	(84)	-	-	-	-
Wycena programu motywacyjnego	-	-	-	-	3 413	-	3 413	-	3 413
Na dzień 31 marca 2025 roku (niebadane)	457 728	297 272	478 560	9 623	95 252	445 355	1 783 790	1 862	1 785 652

* - w dniu 14 stycznia 2025 roku nastąpiła rejestracja zmiany kapitału zakładowego wynikającego z objęcia akcji serii K

** - Pozostałe kapitały obejmują rozliczenia związane z rozliczeniem nabycia spółek zależnych, wycenę programu motywacyjnego, rachunkowość zabezpieczeń przepływów pieniężnych oraz podwyższenie kapitału zakładowego jednostki dominującej do czasu rejestracji w KRS

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

	<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej</i>	<i>Kapitały zapasowy</i>	<i>Kapitał rezerwowy</i>	<i>Pozostałe kapitały **</i>	<i>Niepodzielony wynik finansowy</i>	<i>Razem kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej</i>	<i>Udziały akcjonariuszy niekontrolujących</i>	<i>Kapitał własny ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2024 roku (badane/przekształcone)	447 558	287 997	287 651	16 369	97 172	410 111	1 546 858	1 564	1 548 422
<i>Zysk/(Strata) netto za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 roku</i>	-	-	-	-	-	84 664	84 664	(264)	84 400
<i>Inne całkowite dochody za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 roku</i>	-	-	-	-	1 379	-	1 379	-	1 379
Całkowite dochody za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 roku	-	-	-	-	1 379	84 664	86 043	(264)	85 779
<i>Rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego *</i>	4 722	5 595	-	-	(10 317)	-	-	-	-
<i>Wycena programu motywacyjnego</i>	-	-	-	-	19	-	19	-	19
Na dzień 31 marca 2024 roku (niebadane/przekształcone)	452 280	293 592	287 651	16 369	88 253	494 775	1 632 920	1 300	1 634 220

* - w dniu 12 stycznia 2024 roku nastąpiła rejestracja zmiany kapitału zakładowego wynikającego z objęcia akcji serii K

** - Pozostałe kapitały obejmują rozliczenia związane z rozliczeniem nabycia spółek zależnych, wycenę programu motywacyjnego, rachunkowość zabezpieczeń przepływów pieniężnych oraz podwyższenie kapitału zakładowego jednostki dominującej do czasu rejestracji w KRS

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	Okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2025 (niebadane)	Okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2024 (niebadane) (przekształcone)
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I. Zysk/(Strata) brutto		58 584	109 878
II. Korekty razem		(39 771)	(51 302)
1. Amortyzacja		2 025	1 269
2. Zysk/Strata z tytułu różnic kursowych		(713)	(9 720)
3. Odsetki i udziały w zyskach		21 458	12 036
4. Udział w zyskach/stratach jednostek ujmowanych metodą praw własności		(13 271)	670
5. Zysk/Strata z nieruchomości inwestycyjnych (wycena do wartości godziwej)		2 074	2 757
6. Zmiana stanu rezerw		(3 842)	(8 567)
7. Zmiana stanu zapasów oraz gruntów pod zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych		(246 752)	(133 741)
8. Zmiana stanu należności		(48 271)	87 956
9. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i obligacji		(6 177)	(27 017)
10. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		221 753	39 513
11. Zmiana stanu środków na rachunkach powierniczych		30 653	(19 157)
12. Inne korekty		1 292	2 699
III. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+II)		18 813	58 576
1. Podatek dochodowy zapłacony		(57 251)	(69 498)
IV. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(38 438)	(10 922)
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy		5 637	35 093
1. Zbycie inwestycji w nieruchomości		-	4 875
2. Wpływy z tytułu aktywów finansowych		417	25 000
3. Wpływy z tytułu odsetek od lokat		5 220	4 372
4. Inne wpływy inwestycyjne (m.in. wycofanie wkładów/dywidendy od jednostek współzależnych)		-	846
II. Wydatki		(48 063)	(38 048)
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(2 072)	(2 103)
2. Inwestycje w nieruchomości		-	(4 932)
3. Wydatki na nabycie aktywów finansowych (m.in. nabycie obligacji i jednostek uczestnictwa)		(1 000)	(1 004)
4. Inne wydatki inwestycyjne (m.in. wkłady do jednostek współzależnych i stowarzyszonych)		(44 991)	(30 009)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)		(42 426)	(2 955)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy		171 000	47 564
1. Kredyty i pożyczki		11 000	47 564
2. Emisja dłużnych papierów wartościowych		160 000	-
II. Wydatki		(219 278)	(70 813)
1. Spłaty kredytów i pożyczek		(11 000)	(48 814)
2. Wykup dłużnych papierów wartościowych		(180 000)	-
3. Spłaty zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(603)	(46)
4. Odsetki		(27 675)	(21 953)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)		(48 278)	(23 249)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.IV+B.III+C.III)		(129 142)	(37 126)
E. Zmiana stanu środków pieniężnych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej		(129 142)	(37 126)
F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		579 535	498 970
G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu (F+D)		450 393	461 844

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

DODATKOWE INFORMACJE I NOTY OBJAŚNIAJĄCE

2.1 Informacje podstawowe dotyczące Grupy Kapitałowej Develia S.A.

Grupa Kapitałowa Develia S.A. („Grupa”, „Grupa Develia”) składa się z Develia S.A i jej spółek zależnych. Skład Grupy przedstawiony został w nocie 2.2.

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. gen. Romualda Traugutta 45. Spółka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu VI 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 64.20.Z 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 niemieszkalnych

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 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku. Szczegółowy opis elementów skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiony został w nocie 2.6.

2.2 Skład Grupy

W skład Grupy Kapitałowej Develia S.A. na 31 marca 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku wchodziły następujące spółki zależne konsolidowane metodą pełną oraz jednostki współzależne wyceniane metodą praw własności:

Nazwa spółki	Siedziba	Wysokość kapitału na dzień 31.03.2025 r. w zł *	Efektywny udział Develia S.A.	
			31 marca 2025 Udział w kapitale	31 grudnia 2024 Udział w kapitale
Jednostki zależne				
Arkady Wrocławskie S.A.	Wrocław	113.700.000	100%	100%
Develia Wrocław S.A.	Wrocław	23.100.000	100%	100%
Develia Warszawa Sp. z o.o.	Wrocław	33.003.000	100%	100%
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	Wrocław	13.530.000	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest I Sp. z o.o. ¹⁾	Wrocław	5.000	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	Wrocław	88.800.000	100%	100%
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	Wrocław	4.000.000	100%	100%
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	Wrocław	4.700.000	100%	100%

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	Wrocław	41.000.000	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	Wrocław	305.000	100%	100%
4resident Sp. z o.o.	Wrocław	5.000	100%	100%
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	Wrocław	5.000	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. k.	Wrocław	10.000	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k.	Wrocław	910.000	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k.	Wrocław	10.000	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. ²⁾	Wrocław	6.710.000	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	Wrocław	91.905.080	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
Develia Invest Sp. z o.o.	Wrocław	1.339.000	100%	100%
LC Corp Service S.A.	Wrocław	1.138.039,00	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
Flatte Sp. z o.o. ³⁾	Warszawa	36.250	64,41%	63,87%
Flatte Management Sp. z o.o.	Warszawa	16.500	64,41% (pośrednio)	63,87% (pośrednio)
Develia Construction Sp. z o.o.	Warszawa	9.350.000	100%	100%
Develia 303 Sp. z o.o.	Warszawa	450.000	100%	100%
NP 7 Sp. z o.o.	Warszawa	30.055.000	100%	100%
NP 8 Sp. z o.o.	Warszawa	3.583.000	100%	100%
NP 9 Sp. z o.o.	Warszawa	14.153.000	100%	100%
NP 10 Sp. z o.o.	Warszawa	50.155.000	100%	100%
NP 11 Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	100%
NP 14 Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	100%
NP 15 Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	100%
NP 16 Sp. z o.o.	Warszawa	52.000	100%	100%
NP 17 Sp. z o.o.	Warszawa	95.000	100%	100%
NP 19 Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	100%
NP 20 Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	100%
Develia Land Development Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	100%
NP 8 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	5.000	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
NP 11 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	92.364.650	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
NP 14 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	7.331.038	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
NP 19 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	32.745.000	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
NP 20 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	17.362.369	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

NP Maintenance S.A.	Warszawa	300.000	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
Jednostki współzależne				
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	80%	80%
Projekt Myśliborska Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	80%	80%
Projekt Lizbońska Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	80%	80%
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp. k. ⁵⁾	Warszawa	33.358.736	80% (bezpośrednio i pośrednio)	80% (bezpośrednio i pośrednio)
Projekt Myśliborska Sp. z o.o. Sp. k. ⁷⁾	Warszawa	4.235.021	80% (bezpośrednio i pośrednio)	80% (bezpośrednio i pośrednio)
Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	1.000	80% (bezpośrednio i pośrednio)	80% (bezpośrednio i pośrednio)
Malin Development 1 Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	25%	25%
Luisetaines Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	10%	10%
SPV Projekt A Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	80%	80%
SPV Projekt A Sp. z o.o. Sp.k. ⁶⁾	Warszawa	20.309.087,94	80% (bezpośrednio i pośrednio)	80% (bezpośrednio i pośrednio)
Jednostki stowarzyszone				
Morska Vita S.A. ⁴⁾	Warszawa	2.000.400,30	50,01% (bezpośrednio)	50,01% (bezpośrednio)
Morska Vita 1 Sp. z o.o.	Warszawa	19.770.800	50,01% (pośrednio)	50,01% (pośrednio)
Morska Vita 2 Sp. z o.o.	Warszawa	114.305.910	50,01% (pośrednio)	50,01% (pośrednio)
Morska Vita 3 Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	50,01% (pośrednio)	50,01% (pośrednio)

* z uwagi na to, że Spółka komandytowa jest spółką osobową pozycje wykazane w tabeli powyżej jako wysokość kapitału odnoszą się do wysokości wkładów

¹⁾ W dniu 10 lutego 2025 r. Emitent nabył od spółki zależnej 4Resident Sp. z o.o. 3 (trzy) udziały o wartości nominalnej 1.000 zł każdy w spółce LC Corp Invest I Sp. z o.o. za cenę 167.373,78 zł. Z chwilą nabycia powyższych udziałów, Emitent posiada 4 spośród 5 udziałów spółki LC Corp Invest I Sp. z o.o. stanowiących 80% wszystkich udziałów.

²⁾ W dniu 17 grudnia 2024 r. Zebranie Wspólników spółki LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k. podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia wkładu komandytariusza tej spółki, tj. Emitenta z kwoty 709.900,00 zł na kwotę 6.709.900,00 zł w postaci gotówki. Zmiana umowy spółki w tym zakresie została zarejestrowana przez KRS w dniu 6 marca 2025 roku.

³⁾ W dniu 19 marca 2025 r. na mocy uchwały zgromadzenia wspólników podwyższony został kapitał zakładowy spółki Flatte sp. z o.o. z kwoty 31.000,00 zł do kwoty 36.250,00 zł, poprzez utworzenie 105 nowych równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł, przy czym Develia S.A. objęła 71 udziałów o łącznej wartości nominalnej 3.550,00 zł, w zamian za wkład pieniężny w wysokości 520.359,00 zł, a The Heart S.A. objęła 34 udziały o łącznej wartości nominalnej 1.700,00 zł, w zamian za wkład pieniężny w wysokości 249.186,00 zł. Podwyższenie kapitału nie zostało zarejestrowane jeszcze w KRS. Dodatkowo w dniu 19 marca 2025 r. Develia S.A. zawarła z Flatte sp. z o.o. umowę pożyczki pieniężnej w kwocie 730.455,00 zł, która ma zostać wypłacona w terminie 14 dni od złożenia wniosku pożyczkobiorcy o jej uruchomienie, z dniem spłaty w dniu 19 grudnia 2025 r., przy czym strony przewidziały możliwość częściowej konwersji pożyczki na udziały spółki na warunkach ustalonych w umowie pożyczki.

⁴⁾ W dniu 10 stycznia 2025 r. Develia S.A. dokonała wpłaty tytułem objęcia akcji spółki Morska Vita S.A. w wykonaniu umowy joint venture zawartej w dniu 11 marca 2024 r. oraz uchwały nadzwyczajnego walnego zgromadzenia spółki Morska Vita S.A. z dnia 10 grudnia 2024 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego spółki z kwoty 2.000.400,20 zł do kwoty 2.000.400,30 zł, poprzez emisję 1 (jednej) nowej akcji imiennej zwykłej serii G o wartości nominalnej 0,10 zł. Cena emisyjna Akcji Serii G została określona na kwotę 44.991.000,00 zł i została objęta i opłacona przez Develia S.A. Przedmiotowe podwyższenie zostało zarejestrowane w KRS w dniu 27 lutego 2025 r.

⁵⁾ W dniu 1 kwietnia 2025 roku wspólnicy spółki Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. sp. k. podjęli uchwałę o zmianie umowy spółki i obniżeniu wkładów wniesionych przez wspólników, w tym przez Develia S.A. do kwoty 799,99 zł

⁶⁾ W dniu 15 kwietnia 2025 r. nastąpiła zmiana umowy spółki SPV Projekt A Sp. z o.o. sp.k. m.in. na mocy, której nastąpiła zmiana umowy spółki i podwyższenie wkładów wspólników w ten sposób, że wkład Develia S.A. jako komandytariusza został podwyższony do kwoty 16.247.229,74 zł.

⁷⁾ W dniu 11 kwietnia 2025 r. nastąpiła zmiana umowy spółki Projekt Myśliborska Sp. z o.o. sp.k. m.in. na mocy której nastąpiła zmiana umowy spółki i podwyższenie wkładów wspólników w ten sposób, że wkład Develia S.A. jako komandytariusza został podwyższony do kwoty 4.546.141,07 zł.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Na dzień 31 marca 2025 roku i na 31 grudnia 2024 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Spółkę dominującą w podmiotach zależnych, za wyjątkiem spółki Morska Vita S.A., był równy jej udziałowi w kapitałach tych jednostek.

2.3 Zmiany w strukturze Grupy

Oprócz zdarzeń opisanych w pkt 2.2. powyżej, w okresie od 1 stycznia 2025 roku do dnia 31 marca 2025 roku nie nastąpiły inne istotne zmiany w składzie Grupy.

2.4 Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej jednostki dominującej

Skład Zarządu Spółki Develia S.A. na dzień 1 stycznia 2025 roku oraz na dzień 31 marca 2025 roku nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

- Andrzej Oślizło – Prezes Zarządu
- Paweł Ruszczak – Wiceprezes Zarządu
- Mariusz Poławski – Wiceprezes Zarządu
- Karol Dzięcioł – Członek Zarządu

Skład Rady Nadzorczej na dzień 1 stycznia 2025 roku oraz na dzień 31 marca 2025 roku nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

- Jacek Osowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Piotr Kaczmarek – Członek Rady Nadzorczej
- Robert Pietryszyn – Członek Rady Nadzorczej
- Michał Hulbój – Członek Rady Nadzorczej
- Filip Gorczyca – Członek Rady Nadzorczej
- Adam Chabior – Członek Rady Nadzorczej
- Robert Wąchała – Członek Rady Nadzorczej

Ponadto w ramach Rady Nadzorczej funkcjonowały dwa komitety: Komitet Audytu oraz Komitet Nominacji i Wynagrodzeń.

Skład Komitetu Audytu Rady Nadzorczej na dzień 1 stycznia 2025 roku oraz na dzień 31 marca 2025 roku nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

- Filip Gorczyca – Przewodniczący Komitetu
- Piotr Kaczmarek – Członek Komitetu
- Michał Hulbój – Członek Komitetu

Skład Komitetu Nominacji i Wynagrodzeń Rady Nadzorczej na dzień 1 stycznia 2025 roku oraz na dzień 31 marca 2025 roku nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

- Jacek Osowski – Przewodniczący Komitetu
- Piotr Kaczmarek – Członek Komitetu
- Robert Pietryszyn – Członek Komitetu

2.5 Zatwierdzenie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku zostało przez Zarząd zatwierdzone w dniu 22 maja 2025 roku.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY**2.6 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego**

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Develia zawiera:

- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2025 roku oraz dane porównywalne na dzień 31 grudnia 2024 roku;
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za pierwszy kwartał 2025 roku tj. okres 3 miesięcy narastająco od 1 stycznia 2025 roku do 31 marca 2025 roku oraz dane porównywalne za analogiczny okres roku poprzedniego tj. od 1 stycznia 2024 roku do 31 marca 2024 roku;
- skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym na dzień 31 marca 2025 roku oraz dane porównywalne na dzień 31 marca 2024 roku;
- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za pierwszy kwartał 2025 roku tj. okres 3 miesięcy narastająco od 1 stycznia 2025 roku do 31 marca 2025 roku oraz dane porównywalne za analogiczny okres roku poprzedniego tj. od 1 stycznia 2024 roku do 31 marca 2024 roku;
- informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Informacje dodatkowe oraz inne informacje o zakresie określonym w § 66 Roz. Min. Fin. z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa nie będącego państwem członkowskim, stanowiące element niniejszego Skonsolidowanego Raportu Kwartalnego za I kwartał 2025 roku zamieszczone są w punkcie 4.

Załączone śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Develia oraz skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Develia S.A. zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez UE („MSSF”), w szczególności zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34.

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

Sprawozdania finansowe dla części spółek zależnych sporządzane są zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („UoR”). Na potrzebę sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego sprawozdania te przekształcane są zgodnie z MSSF i doprowadzane do zasad stosowanych przez Grupę.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych i instrumentów pochodnych, 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 Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Grupę.

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 2024 roku opublikowanym w dniu 4 kwietnia 2025 roku.

Informacja o zasadach rachunkowości przyjętych przez Grupę została zaprezentowana w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Develia za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku opublikowanym w dniu 4 kwietnia 2025 roku.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

2.7 Informacja o istotnych wartościach szacunkowych i profesjonalnym osądzie

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 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 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 i korzyści na klienta przy sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych

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

Przeniesienie ryzyka i korzyści na klienta przy sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych następuje po spełnieniu łącznie następujących warunków:

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

Wartość firmy w segmencie deweloperskim

Transakcja zakupu Nexity dała możliwość zwiększenia i umocnienia pozycji w segmencie deweloperskim poprzez poszerzenie działalności na rynku polskim o nowe lokalizacje. W wyniku transakcji Zarząd oczekuje wygenerowania synergii w postaci redukcji kosztów ogólnego zarządu w segmencie deweloperskim oraz optymalizacji kosztów w segmencie działalności deweloperskiej związanych z nabyciem kompetencji prowadzenia budowy w systemie pakietowania robót oraz land development. W ocenie Zarządu zintegrowana grupa spółek Nexity stanowiąca całość jej operacji w Polsce spełnia definicję przedsięwzięcia zgodną z MSSF 3 ze względu na pozyskane w ramach transakcji m.in. procesy operacyjne związane z pozyskiwaniem gruntów, projektowaniem, zarządzaniem oraz realizacją inwestycji deweloperskiej, a także procesy zarządzania zasobami. Rozpoznana wartość firmy to składnik aktywów reprezentujący przyszłe korzyści ekonomiczne dotyczące segmentu działalności deweloperskiej, a wartość firmy została przypisana do segmentu deweloperskiego Grupy Kapitałowej Develia S.A. Coroczny obligatoryjny test utraty wartości został wykonany na 31 grudnia 2024 roku i nie wykazał utraty wartości. W ocenie Zarządu na dzień 31 marca 2025 roku Grupa realizuje oczekiwane korzyści związane z nabyciem Nexity, Zarząd nie stwierdził istnienia przesłanek do wykonania testu na utratę wartości.

Klasyfikacja umów leasingowych

Grupa dokonuje klasyfikacji leasingu zgodnie z MSSF 16. Grupa ustala okres leasingu jako nieodwołalny okres leasingu, łącznie z okresami objętymi opcją przedłużenia leasingu, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że opcja zostanie zrealizowana, oraz okresami objętymi opcją wypowiedzenia leasingu, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że opcja nie zostanie wykonana.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Metoda wyceny jednostek ujmowanych metodą praw własności

W przypadku nabycia udziałów w spółkach spółk kontrolowanych i stowarzyszonych wyceniane są one metodą praw własności. Grupa dokonuje również oceny czy nabycie jest związane z nabyciem przedsięwzięcia czy aktywa.

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.

Utrata wartości firmy

Grupa przeprowadziła testy na utratę wartości firmy poprzez oszacowanie wartości użytkowej ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego przypisana została wartość firmy - segment deweloperski. Kalkulacja wartości użytkowej polegała na ustaleniu przyszłych przepływów pieniężnych generowanych przez ośrodki wypracowujące środki pieniężne, a następnie ustaleniu ich wartości bieżącej przy zastosowaniu odpowiedniej stopy dyskontowej.

Stawki amortyzacyjne

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

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. Szczegółowe informacje dotyczące aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego zostały przedstawione w notce 2.17.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych oraz aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży

Na koniec każdego kwartału roku obrotowego Grupa samodzielnie dokonuje wyceny wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży lub utrzymuje wartość wyceny 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 jest poddawana weryfikacji przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego.

Na dzień 31 marca 2025 roku nieruchomości inwestycyjne wycenione są w oparciu o wyceny rzeczoznawców, a pozycja aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży zaprezentowana jest na podstawie zawartej umowy sprzedaży nieruchomości pomniejszonej o koszty sprzedaży. Nieruchomości inwestycyjne oraz Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży zostały przedstawione w notce 2.23.

Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward

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

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNYCykl operacyjny

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

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

Projekty deweloperskie, których cykl operacyjny przekracza normalny cykl operacyjny są prezentowane w pozycji Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych. Projekty deweloperskie w trakcie realizacji są prezentowane jako Produkcja w toku w pozycji Zapasy. Lokale mieszkalne i usługowe powstałe w wyniku realizacji procesu deweloperskiego, tj. po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie są prezentowane jako Produkty gotowe w pozycji Zapasy.

Odpisy aktualizujące wartość zapasów

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Zarząd dokonuje oceny utraty wartości realizowanych inwestycji deweloperskich poprzez analizę raportów sprzedażowych, badania rynku oraz innych dostępnych dowodów. Dla każdego projektu deweloperskiego przygotowywane są budżety, które obejmują zarówno rzeczywiste jak i przyszłe przepływy środków pieniężnych dla każdego realizowanego projektu. Dla celów badania utraty wartości budżety projektów obejmują wszelkie przeszłe i przewidywane przychody netto pomniejszone o bezpośrednie koszty. Przyjęte przez Zarząd szacowane ceny sprzedaży netto uwzględniają uzyskiwane bieżące ceny rynkowe z uwzględnieniem parametrów jakościowych i funkcjonalnych lokali, a także przewidywane tendencje cenowe na rynku nieruchomości. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów jest wielkością oszacowaną na dzień sprawozdawczy 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 notcie 2.24.

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) nieuzasadnione

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

dzielenia operacji, (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, (iii) elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz (iv) inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje wymagają znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

Klauzulę GAAR należy stosować w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie oraz do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągane. Wdrożenie powyższych przepisów umożliwia 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 31 marca 2025 roku oraz na 31 grudnia 2024 roku:

	31 marca 2025	31 grudnia 2024
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	45 208	24 563
Nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg wartości godziwej	90 379	90 379
Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży wyceniane w wartości godziwej	189 926	190 505
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	(1 263)	(314)
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	(29 478)	(68 474)
Odpis aktualizujący wartość zapasów	(18 486)	(19 442)

2.8 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 2024 roku.

2.9 Informacja dotycząca wprowadzonych zmian w prezentacji

W okresie sprawozdawczym objętym niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa nie wprowadziła żadnych zmian w zakresie prezentacji.

Zmiany w prezentacji wprowadzone w poprzednich okresach sprawozdawczych, a mające wpływ na dane za okres porównawczy w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych, zostały przedstawione poniżej:

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 (dane publikowane)	Zmiana prezentacji	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 (dane przekształcone)
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I. Zysk/(Strata) brutto	109 878	-	109 878
II. Korekty razem	(46 930)	(4 372)	(51 302)
3. Odsetki i udziały w zyskach	16 408	(4 372)	12 036

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

9. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i obligacji	(24 102)	(2 915)	(27 017)
10. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	36 598	2 915	39 513
III. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+II)	62 948	(4 372)	58 576
IV. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(6 550)	(4 372)	(10 922)
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy	30 721	4 372	35 093
3. Wpływy z tytułu odsetek od lokat	-	4 372	4 372
II. Wydatki	(38 048)	-	(38 048)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)	(7 327)	4 372	(2 955)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy	47 564	-	47 564
II. Wydatki	(70 813)	-	(70 813)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)	(23 249)	-	(23 249)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.IV+B.III+C.III)	(37 126)	-	(37 126)
E. Zmiana stanu środków pieniężnych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, w tym:	(37 126)	-	(37 126)
F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	498 970	-	498 970
G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu (F+D)	461 844	-	461 844

Ponadto wprowadzone zostały zmiany w sposobie prezentacji w skonsolidowanym sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym na dzień 31 marca 2024 roku (dane porównywalne).

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

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:

- MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28: Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo – termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony;
- MSSF 18: Prezentacja i ujawnianie informacji w sprawozdaniach finansowych (opublikowano dnia 9 kwietnia 2024 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub później;
- MSSF 19: Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji (opublikowano dnia 9 maja 2024 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7: Zmiany dotyczące klasyfikacji i wyceny instrumentów finansowych (opublikowano dnia 30 maja 2024 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później;
- Coroczne poprawki, tom 11 (opublikowano dnia 18 lipca 2024 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później;

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

- Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7: Umowy odwołujące się do energii elektrycznej zależnej od warunków naturalnych (opublikowano dnia 18 grudnia 2024 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później;

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

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

2.11 Sezonowość lub cykliczność w działalności

Działalność Grupy Kapitałowej Develia S.A. nie ma charakteru sezonowego. Działalność związana jest z cyklami inwestycyjnymi prowadzonych projektów deweloperskich, w szczególności widoczne jest to w rozpoznawaniu przychodu ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych, który ujmowany jest zgodnie z MSSF 15 dopiero w momencie, gdy zasadniczo wszystkie ryzyka i korzyści związane z danym lokalem zostaną przeniesione na klienta i przychód może zostać wyceniony w wiarygodny sposób. W konsekwencji wynik ze sprzedaży w danym okresie zależy od wartości lokali przekazanych klientom zgodnie z powyższą definicją.

2.12 Przychody ze sprzedaży

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024
Przychody z tytułu najmu powierzchni biurowych i centrum handlowo-usługowego oraz usług powiązanych	-	2 582
Pozostałe (m.in. usługi pośrednictwa finansowego, usługi najmu powierzchni do czasu rozpoczęcia budowy)	1 790	2 070
Przychody ze sprzedaży usług	1 790	4 652
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych	250 168	396 394
Pozostałe (m.in. sprzedaż gruntów, odsprzedaż infrastruktury)	1 572	566
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów (MSSF 15)	251 740	396 960
Przychody razem	253 530	401 612

2.13 Koszty działalności operacyjnej

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024
Koszt własny sprzedaży, w tym:	172 716	268 116
- zmiana wysokości odpisów aktualizujących wartość zapasów	-	-
Koszt sprzedaży	11 354	7 937
Koszty ogólnego zarządu	20 622	15 872
Razem	204 692	291 925

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY**Programy akcji pracowniczych****Program na lata 2021-2024**

W roku 2021 Spółka (Grupa Kapitałowa) 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 przydzielały odpowiednią część instrumentów kapitałowych (warrantów) umożliwiających zamianę na akcję Spółki (dominującej) po określonej cenie pod warunkiem spełnienia odpowiednich warunków nabycia uprawnień. W każdym roku maksymalna liczba warrantów do przyznania była podzielona w ten sposób, że maksymalnie 50% warrantów możliwych do przyznania w ramach programu mogło zostać przyznane Członkom Zarządu Spółki. Maksymalna liczba akcji przeznaczona na realizację całego programu motywacyjnego za cztery lata nie mogła przekroczyć 5% liczby akcji w kapitale zakładowym Spółki.

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

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

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

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

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

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

Realizacja uprawnień wynikających z warrantów, które zaoferowane zostają za dany rok obowiązywania programu osobom uprawnionym przez powiernika, odbywa się zgodnie z § 3 ust 7 uchwały nr 23 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 30.06.2021 r. zmienionej uchwałą nr 35 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 17.05.2022 r. w terminach określonych w warrancie nie później niż do dnia 31 grudnia 2026 roku. Prawa z warrantów, z których nie zostanie zrealizowane prawo objęcia akcji w terminie wskazanym w zdaniu poprzedzającym wygasają z upływem tego terminu. Zgodnie z regulaminem programu, Spółka składa wnioski o rejestrację akcji wynikających z nabytych warrantów raz na koniec kwartału kalendarzowego, przy czym wnioskiem objęte będą dokumenty objęcia akcji, które wpłyną na 15 dni przed upływem danego kwartału kalendarzowego. Dokumenty objęcia akcji, które wpłyną po tym terminie będą objęte

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

kolejnym wnioskiem o rejestrację akcji. Akcje obejmowane są przez posiadaczy warrantów wyłącznie za wkłady pieniężne wniesione w pełni przed przyznaniem akcji.

Zmiany w zakresie liczby przyznanych uprawnień przedstawiają się następująco:

	Liczba uprawnień
Aktywne w dniu 31 grudnia 2024	12 008 444
Przyznane w roku 2025	290 000
Umorzone w roku 2025	(290 271)
Wykonane w roku 2025	-
Wygasłe w roku 2025	-
Aktywne w dniu 31 marca 2025	12 008 173

Uprawnienia aktywne w dniu 31 marca 2025 r. mają średnią cenę realizacji równą 1,6849 PLN oraz średni ważony ilością instrumentów pozostały czas do daty kontraktowej zapadalności wynoszący 1 rok i 9 miesięcy (wszystkie mają ten sam kontraktowy termin zapadalności w dniu 31.12.2026 r.).

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku z tytułu przyznanego programu motywacyjnego Grupa Kapitałowa ujęła, na zasadach określonych w MSSF 2, w kosztach ogólnego zarządu (koszty wynagrodzeń) kwotę 1.736 tys. PLN. W latach 2021-2024 Grupa Kapitałowa ujęła w kosztach łączną kwotę 27.862 tys. PLN.

Program na lata 2025-2028

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

W ramach programu co roku Zarząd dla kluczowych pracowników i Rada Nadzorcza dla członków Zarządu przydziela odpowiednią część instrumentów kapitałowych (warrantów) umożliwiających zamianę na akcję Spółki (dominującej) po określonej cenie pod warunkiem spełnienia odpowiednich warunków nabycia uprawnień. W każdym roku maksymalna ilość warrantów do przyznania zostanie podzielona w ten sposób, że maksymalnie 45% warrantów możliwych do przyznania w ramach programu może zostać przyznane Członkom Zarządu Spółki. Maksymalna liczba akcji przeznaczona na realizację całego programu motywacyjnego za cztery lata nie może przekroczyć 5% liczby akcji w kapitale zakładowym Spółki.

Program podzielony jest na trzy części. W ramach każdej transzy i każdej grupy osób uczestniczących w programie (zarząd oraz kluczowi pracownicy) 75% puli zostanie przyznana po spełnieniu warunku związanego z zyskiem skonsolidowanym, a 25% puli po spełnieniu warunku związanego ze stopą zwrotu z wartości akcji Spółki, przy czym połowa z tej ostatniej puli po uzyskaniu zwrotu z akcji lepszego o 5% od zwrotu z indeksu WIG-Nieruchomości, a druga połowa po uzyskaniu wyniku lepszego o 10%.

Cena zamiany jednego warrantu na akcję zostanie ustalona jako średnia arytmetyczna z kwotowań akcji Spółki na GPW z okresu od 16 marca 2024 do 16 kwietnia 2024, pomniejszona o 5% tej ceny i pomniejszona o sumę wypłaconych od dnia podjęcia Uchwały Rady Nadzorczej o uchwaleniu Regulaminu programu (16 maja 2024) do dnia zamiany na akcje kwoty dywidend przypadających na jedną akcję.

Osoba uprawniona otrzyma warrant, jeśli spełnione będą warunki nabycia uprawnień dla poszczególnych części warrantów (skonsolidowany zysk netto i/lub stopa zwrotu z akcji) oraz w dniu przyznania warrantów będzie zatrudniona przez Spółkę.

Zamiana warrantu na akcję może zostać dokonana w okresie od otrzymania warrantu do 31 grudnia 2030, przy czym w momencie zamiany osoba uprawniona musi być nadal zatrudniona przez Spółkę albo stosunek pracy został rozwiązany z inicjatywy osoby uprawnionej nie więcej niż miesiąc wcześniej.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Zmiany w zakresie liczby przyznaných uprawnień przedstawiają się następująco:

	Liczba uprawnień
Aktywne w dniu 31 grudnia 2024	-
Przyznane w roku 2025	4 849 075
Umorzone w roku 2025	-
Wykonane w roku 2025	-
Wygasłe w roku 2025	-
Aktywne w dniu 31 marca 2025	4 849 075

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku z tytułu przyznanego programu motywacyjnego Grupa Kapitałowa ujęła, na zasadach określonych w MSSF 2, w kosztach ogólnego zarządu (koszty wynagrodzeń) kwotę 1.677 tys. PLN.

2.14 Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych

Poniższa tabela przedstawia uzgodnienie dotyczące pozycji Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych zaprezentowaną w skonsolidowanym sprawozdaniu w całkowitych dochodów:

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	-	4 875
Wartość sprzedanych nieruchomości	-	(4 875)
Zmiana wyceny nieruchomości z tytułu zmiany kursu EUR/PLN w okresie	(1 980)	(1 899)
Zmiana wyceny nieruchomości z tytułu nakładów poniesionych w okresie	(94)	(1 176)
Korekta z tytułu linearyzacji przychodów z najmu	-	318
Razem	(2 074)	(2 757)

Poniższa tabela przedstawia szczegóły dotyczące zmian w zakresie pozycji Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku:

Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025	Arkady Wrocławskie	Sky Tower	Silesia Star	Retro Office House	Wola Retro	Malin	Kolejowa	Babka Tower	RAZEM
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wartość sprzedanych nieruchomości	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmiana wyceny nieruchomości z tytułu zmiany kursu EUR/PLN w okresie	(1 980)	-	-	-	-	-	-	-	(1 980)
Zmiana wyceny nieruchomości z tytułu nakładów poniesionych w okresie	(30)	-	-	-	-	(64)	-	-	(94)
Korekta z tytułu linearyzacji przychodów z najmu	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem	(2 010)	-	-	-	-	(64)	-	-	(2 074)

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

2.15 Pozostałe przychody oraz koszty operacyjne

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024
Zmiana w zakresie oczekiwanych strat kredytowych	87	662
Rozwiązanie rezerwy na sprawy sporne i sądowe, netto	-	254
Wynik na sprzedaży środków trwałych	458	-
Otrzymane odszkodowania i kary	123	132
Wynik na odsprzedaży mediów	24	-
Partycypacja generalnych wykonawców w usunięciu szkód	31	-
Prowizja z tytułu realizacji usługi "mieszkanie pod klucz"	94	-
Pozostałe	441	2 907
Pozostałe przychody operacyjne	1 258	3 955

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024
Zmiana w zakresie oczekiwanych strat kredytowych	-	499
Utworzenie rezerw na sprawy sporne i sądowe, netto	270	905
Utworzenie rezerw pozostałych	1 025	-
Zapłacone kary i odszkodowania oraz koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego	46	49
Pozostałe (obejmuje m.in. likwidację środków trwałych, koszty partycypacji w usuwaniu szkód i remontów)	1 191	759
Pozostałe koszty operacyjne	2 532	2 212

2.16 Przychody i koszty finansowe

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024
Przychody z tytułu odsetek bankowych	5 239	5 489
Wycena i zyski z instrumentów finansowych (nabyte obligacje oraz jednostki uczestnictwa w TFI)	1 079	963
Pozostałe	41	83
Przychody finansowe	6 359	6 535

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024
Odsetki, prowizje od obligacji (część nieskapitalizowana)	4 781	2 355
Odsetki, prowizje od kredytów (część nieskapitalizowana)	1 049	1 581

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Odsetki od leasingu	262	110
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	292	533
Pozostałe	152	81
Koszty finansowe	6 536	4 660

2.17 Podatek dochodowy

Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 roku i 31 marca 2024 roku przedstawiają się następująco:

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024
Ujęte w zysku lub stracie		
Bieżący podatek dochodowy		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	(53 554)	(66 689)
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	550	-
Odroczony podatek dochodowy		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych i strat podatkowych	59 596	41 211
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym zysku lub stracie	6 592	(25 478)
Ujęte w innych całkowitych dochodach		
Podatek od zysku/(straty) netto z tytułu zmiany efektywnej części zabezpieczeń przepływów pieniężnych	45	(323)
Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe) ujęta/e w innych całkowitych dochodach	45	(323)

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 31 marca 2025 roku i 31 marca 2024 roku przedstawiają się następująco:

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024
Zysk/(Strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	58 584	109 878
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	-	-
Zysk/(Strata) brutto przed opodatkowaniem	58 584	109 878
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce (19%)	11 131	20 877
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	1 792	438
Straty podatkowe, na które w latach ubiegłych nie zostało utworzone aktywo	(36)	(175)
Nieujęte/Skorygowane straty podatkowe	1 134	4 229

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Nieujęte/Skorygowane inne niż straty podatkowe różnice przejściowe, od których nie utworzono podatku odroczonego	(17 239)	(1 244)
Korekty podatku za lata poprzednie	(550)	-
Pozostałe	(2 824)	1 353
Podatek według efektywnej stawki podatkowej: -11,3% (2024: 23,2 %)	(6 592)	25 478

Odroczony podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Sprawozdanie z sytuacji finansowej			Obciążenia z tytułu odroczonego podatku dochodowego za okres zakończony	
	31 marca 2025	31 grudnia 2024	1 stycznia 2024	31 marca 2025	31 grudnia 2024
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego					
Naliczone odsetki, dyskonta od pożyczek, obligacji oraz lokat	(15 231)	(15 520)	(8 700)	289	(6 820)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	-	(273)	(400)	273	127
Różnica pomiędzy wynikiem podatkowym a księgowym dotyczący przychodów oraz kosztów sprzedanych wyrobów gotowych (lokali) *	(21 242)	(62 373)	(56 410)	41 131	(5 963)
Nierozliczona wycena zapasów Nexity na dzień nabycia do wartości godziwej	(18 870)	(19 240)	(26 746)	370	7 506
Pozostałe	(962)	(240)	(430)	(722)	190
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	(56 305)	(97 646)	(92 686)		
Aktywa z tytułu podatku odroczonego					
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	21 115	-	-	21 115	-
Różnica w wartości środków trwałych (amortyzacja podatkowa i bilansowa)	924	953	755	(29)	198
Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	7 902	8 057	7 373	(155)	684
Naliczone odsetki, dyskonta od pożyczek, obligacji	7 710	6 404	4 866	1 306	1 538
Różnice kursowe	-	-	6	-	(6)
Różnica w wartości innych aktywów (podatkowa i bilansowa)	12 081	8 681	9 156	3 400	(475)
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	22 148	24 425	25 844	(2 277)	(1 419)
Koszty finansowania dłużnego możliwe do rozliczenia w okresie 5 lat	-	5 013	5 427	(5 013)	(414)
Pozostałe	155	202	-	(47)	202
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	72 035	53 735	53 427		
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego				59 641	(4 652)
Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego	45 208	24 563	34 377		
Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	(29 478)	(68 474)	(73 636)		

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

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

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

Na dzień 31 marca 2025 roku Grupa przeprowadziła analizę odzyskiwalności zawiązanego i potencjalnego aktywa na podatek odroczony i nie utworzyła aktywa z tytułu podatku odroczonego m.in. z tytułu strat podatkowych w spółkach w kwocie 9.679 tys. zł (odpowiednio 8.613 tys. zł na 31 grudnia 2024 roku) oraz kosztów finansowania dłużnego w kwocie 8.251 tys. zł (odpowiednio 4.428 tys. zł na 31 grudnia 2024 roku), które mogą być wykorzystane w okresie maksymalnie do pięciu lat od końca okresu sprawozdawczego, w którym powstały. Dodatkowo Grupa nie utworzyła aktywa z tytułu podatku odroczonego w kwocie 10.899 tys. zł dotyczącego przejściowych różnic w wartości bilansowej i podatkowej poszczególnych pozycji aktywów i pasywów (odpowiednio 31.988 tys. zł na dzień 31 grudnia 2024 roku), które powstały głównie w spółkach LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A., Develia Construction Sp. z o.o. oraz LC Corp Invest II Sp. z o.o.

2.18 Wartość firmy

W dniu 26 lipca 2023 r., Develia S.A. zawarła z Nexity S.A. z siedzibą w Paryżu przyrzeczoną umowę zakupu 100% udziałów w kapitale zakładowym 19 polskich spółek z ograniczoną odpowiedzialnością, zależnych od Nexity S.A. Łączna cena sprzedaży udziałów nabywanych spółek wyniosła 99,8 mln EUR, a w przeliczeniu na PLN wyniosła łącznie 451,7 mln zł. Kwota ustalonej wartości możliwych do zidentyfikowania nabytych aktywów i przejętych zobowiązań jest niższa niż wartość przekazanej przez Grupę Develia zapłaty, w związku z czym rozpoznana została wartość firmy w kwocie 66.858 tys. zł. W ocenie Zarządu Spółki transakcja dała możliwość zwiększenia i umocnienia pozycji w segmencie deweloperskim, rozpoczęcia działalności na rynku poznańskim, a także możliwość wygenerowania synergii w postaci redukcji kosztów ogólnego zarządu w segmencie deweloperskim oraz optymalizacji kosztów w segmencie działalności deweloperskiej związanych z nabyciem kompetencji prowadzenia budowy w systemie pakietowania robót. Rozpoznana wartość firmy to składnik aktywów reprezentujący przyszłe korzyści ekonomiczne dotyczące segmentu działalności deweloperskiej, a wartość firmy została przypisana do segmentu deweloperskiego Grupy Kapitałowej Develia S.A. Biorąc powyższe pod uwagę, w ocenie Zarządu test na utratę wartości firmy powinien być przeprowadzany na poziomie segmentu deweloperskiego. Na dzień 31 marca 2025 roku Grupa nie zidentyfikowała przesłanek wskazujących na konieczność przeprowadzenia testu na utratę wartości firmy.

2.19 Wartości niematerialne

	31 marca 2025	31 grudnia 2024
Na początek okresu sprawozdawczego	4 561	4 775
Zwiększenia – zakup	1 701	3 762
Zmniejszenia – sprzedaż, likwidacja	-	-
Odpis amortyzacyjny za rok obrotowy	(206)	(1 672)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości w okresie	-	(2 304)
Na koniec okresu sprawozdawczego	6 056	4 561
Na początek okresu sprawozdawczego		
Wartość brutto	11 566	8 672
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(7 005)	(3 897)
Wartość netto	4 561	4 775
Na koniec okresu sprawozdawczego		
Wartość brutto	13 267	11 566
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(7 211)	(7 005)
Wartość netto	6 056	4 561

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

2.20 Rzeczowe aktywa trwałe

	31 marca 2025	31 grudnia 2024
Środki trwałe własne	20 698	21 399
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	8 299	8 877
Rzeczowe aktywa trwałe ogółem	28 997	30 276

W pozycji aktywa z tytułu prawa do użytkowania Grupa prezentuje aktywa użytkowane na podstawie umów leasingu samochodów oraz najmu powierzchni biurowych.

Rok zakończony 31 marca 2025	Grunt i budynki	Środki transportu	Maszyny i urządzenia	Środki trwałe w budowie	Ogółem
Na początek okresu sprawozdawczego	19 290	1 468	7 963	1 555	30 276
Zwiększenia – zakup	-	-	-	720	720
Zwiększenia – leasing	-	169	-	-	169
Zwiększenia - ze środków trwałych w budowie	758	-	143	(901)	-
Zwiększenia - reklasyfikacja z zapasów	-	-	-	-	-
Zmniejszenia – sprzedaż, likwidacja	(349)	-	-	-	(349)
Odpis amortyzacyjny w okresie	(1 047)	(163)	(609)	-	(1 819)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości w okresie	-	-	-	-	-
Na koniec okresu sprawozdawczego	18 652	1 474	7 497	1 374	28 997
Na początek okresu sprawozdawczego					
Wartość brutto	26 270	3 149	11 993	1 555	42 967
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(6 980)	(1 681)	(4 030)	-	(12 691)
Wartość netto	19 290	1 468	7 963	1 555	30 276
Na koniec okresu sprawozdawczego					
Wartość brutto	26 404	3 318	12 136	1 374	43 232
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(7 752)	(1 844)	(4 639)	-	(14 235)
Wartość netto	18 652	1 474	7 497	1 374	28 997

Na dzień 31 marca 2025 roku oraz na 31 grudnia 2024 roku żaden ze składników rzeczowych aktywów trwałych nie stanowił zabezpieczenia, nie był przedmiotem zastawu, ani nie był objęty hipoteką.

2.21 Należności długoterminowe

	31 marca 2025	31 grudnia 2024
Kaucje oraz blokady z rachunkach bankowych z tytułu umów gwarancji związane z realizacją umów związanych z budową infrastruktury komunalnej związanej z realizowanymi projektami deweloperskimi	-	-
Blokady z tytułu umów najmu powierzchni biurowych	612	612
Należności długoterminowe ogółem	612	612

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

2.22 Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności

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

	31 marca 2025	31 grudnia 2024
Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp. k.	2 338	1 336
Projekt Lizbońska Sp. z o.o.	108	110
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp. k.	36 978	24 712
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o.	-	-
Projekt Myśluborska Sp. z o.o. Sp. k.	3 220	3 220
Projekt Myśluborska Sp. z o.o.	-	-
SPV Projekt A Sp. z o.o. Sp. k.	12 121	12 234
SPV Projekt A Sp. z o.o.	-	-
Malin Development 1 Sp. z o.o.	769	778
Luisetaines Sp. z o.o.	505	495
Morska Vita S.A.	74 609	74 599
RAZEM	130 648	117 484

Wybrane dane finansowe wspólnych przedsięwzięć dotyczące rachunku zysków i strat za okres 3 miesięcy 2025 roku

	Przychody ze sprzedaży [100%]	Zysk (Strata) netto [przypisany Develia S.A.]
Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp. k.	7 077	1 002
Projekt Lizbońska Sp. z o.o.	-	(1)
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp. k.	121 374	12 265
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o.	-	-
Projekt Myśluborska Sp. z o.o. Sp. k.	-	-
Projekt Myśluborska Sp. z o.o.	-	-
SPV Projekt A Sp. z o.o. Sp. k.	-	(7)
SPV Projekt A Sp. z o.o.	-	-
Malin Development 1 Sp. z o.o.	-	(8)
Luisetaines Sp. z o.o.	-	9
Morska Vita S.A.	-	11
RAZEM	128 451	13 271

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Wybrane dane finansowe wspólnych przedsięwzięć dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej na 31 marca 2025 roku

	Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp. k.	Projekt Lizbońska Sp. z o.o.	Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp. k.	Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o.	Projekt Mysłiborska Sp. z o.o. Sp. k.	Projekt Mysłiborska Sp. z o.o.
Aktywa trwałe	47	-	915	-	199	-
Aktywa obrotowe, w tym:	7 941	71	83 082	4	3 837	1
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 989	71	48 298	3	279	-
AKTYWA RAZEM	7 988	71	83 997	4	4 036	1
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	426	-	5 004	105	-	100
- długoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	-	105	-	100
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	3 868	2	28 483	-	11	3
- krótkoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania RAZEM	4 294	2	33 487	105	11	103
Kapitał własny	3 694	69	50 510	(101)	4 025	(102)
Udział % Grupy Develia S.A.	80% / 60% *	80%	80% / 60% *	80%	80%	80%
Udział Grupy Develia S.A. w aktywach netto	2 216	55	36 978	(81)	3 220	(81)
Korekty, w tym:	122	53	-	81	-	81
Alokacja ceny nabycia	-	-	-	-	-	-
Udzielone pożyczki	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa inwestycji wycenianej metodą praw własności na 31 marca 2025	2 338	108	36 978	-	3 220	-

* zgodnie zapisami umowy inwestycyjnej JV w zależności od wskaźników finansowych inwestycji podział zysku może odbywać się w innej niż struktura udziałowa proporcji.

	SPV Projekt A Sp. z o.o. Sp. k.	SPV Projekt A Sp. z o.o.	Malin Development 1 Sp. z o.o.	Luisetaines Sp. z o.o.	Dane skonsolidowane Morska Vita S.A.
Aktywa trwałe	32	-	1 879	4 613	56 024
Aktywa obrotowe, w tym:	15 355	29	1 183	442	187 939
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty	954	29	911	327	39 514
AKTYWA RAZEM	15 387	29	3 062	5 055	243 963
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	-	31	2 782	5 574	96 223
- długoterminowe zobowiązania finansowe	-	31	2 761	5 574	71 311
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	326	-	-	22	9 639
- krótkoterminowe zobowiązania finansowe	1	-	-	-	6 456
Zobowiązania RAZEM	326	31	2 782	5 596	105 862
Kapitał własny	15 061	(2)	280	(541)	138 101
Udział % Grupy Develia S.A.	80%	80%	25%	10%	50,01%
Udział Grupy Develia S.A. w aktywach netto	12 049	(2)	70	(54)	69 064
Korekty, w tym:	72	2	699	559	5 545
Alokacja ceny nabycia	-	-	-	-	5 550
Udzielone pożyczki	-	-	669	559	-
Wartość bilansowa inwestycji wycenianej metodą praw własności na 31 marca 2025	12 121	-	769	505	74 609

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Umowa JV z Grupo Lar

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 jednomyślności 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.

Umowa JV z Hillwood

Grupa Kapitałowa Develia S.A. dokonała szczegółowej analizy umowy JV zawartej z Hillwood Malin Development Logistics, LLC. Na bazie przeprowadzonej analizy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Develia S.A. inwestycje zostały zaklasyfikowane jako wspólne ustalenie umowne (wspólne przedsięwzięcia) i są wyceniane metodą praw własności.

Umowa JV z IAM

Grupa Kapitałowa Develia S.A. dokonała szczegółowej analizy umowy JV zawartej z spółką zarządzana przez I Asset Management. Na bazie przeprowadzonej analizy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Develia S.A. inwestycje zostały zaklasyfikowane jako wspólne ustalenie umowne (wspólne przedsięwzięcia) i są wyceniane metodą praw własności.

Umowa JV dotycząca realizacji inwestycji Morska Park w Gdyni

Grupa Kapitałowa Develia S.A. dokonała szczegółowej analizy umowy JV zawartej z m.in. z funduszami inwestycyjnymi zarządzanymi przez Rockbridge TFI S.A. Na bazie przeprowadzonej analizy, w szczególności zapisów dotyczących wymogu sposobu podejmowania wszystkich istotnych decyzji spółek objętych umową, w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Develia S.A. inwestycje zostały zaklasyfikowane jako inwestycja w jednostkę stowarzyszoną wycenianą metodą praw własności.

2.23 Nieruchomości inwestycyjne oraz aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Nieruchomości inwestycyjne

Na dzień 31 marca 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 roku nieruchomości inwestycyjne w Grupie stanowi grunt inwestycyjny w miejscowości Malin k/Wrocławia.

31 marca 2025	Wartość EUR	Wartość PLN	Korekta wartości PWUG według MSSF 16	RAZEM
Nieruchomości inwestycyjne w przygotowaniu				
Malin	N/D	90 379	-	90 379
				90 379

31 grudnia 2024	Wartość EUR	Wartość PLN	Korekta wartości PWUG według MSSF 16	RAZEM
Nieruchomości inwestycyjne w przygotowaniu				
Malin	N/D	90 379	-	90 379
				90 379

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Na dzień 31 marca 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 roku wartość gruntu w Malinie została zaprezentowana w wartości z wyceny rzeczoznawcy, oszacowanej w podejściu porównawczym metodą porównania nieruchomości parami. Wycena nieruchomości została określona na poziomie 2 hierarchii wartości godziwej zgodnie z MSSF 13.

Uzgodnienie zmian wartości bilansowych nieruchomości inwestycyjnych w okresie zakończonym 31 marca 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 roku zaprezentowano w tabeli poniżej:

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025	Rok zakończony 31 grudnia 2024
Na początek okresu sprawozdawczego	90 379	147 488
Rozpoznanie i rozliczenie prawa wieczystego użytkowania zgodnie z MSSF 16	-	(6)
Objęcie kontroli nad spółkami zależnymi	-	-
Poniesione nakłady inwestycyjne	64	5 012
Reklasyfikacja do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	-	(64 679)
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości (zmiana kursu EUR/PLN)	-	-
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości (m.in.: z tytułu zmian wyceny nieruchomości w EUR, prac wykończeniowych oraz kosztów sprzedaży)	(64)	2 564
Na koniec okresu sprawozdawczego	90 379	90 379

Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Na dzień 31 marca 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 roku w pozycji aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży została zaprezentowana nieruchomość: centrum handlowo – biurowe Arkady Wrocławskie we Wrocławiu.

31 marca 2025	Wartość EUR	Wartość PLN	Korekta wartości PWUG według MSSF 16	Koszty sprzedaży nieruchomości	RAZEM
Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży					
Arkady Wrocławskie	42 900	179 489	14 964	(4 527)	189 926
					189 926

31 grudnia 2024	Wartość EUR	Wartość PLN	Korekta wartości PWUG według MSSF 16	Koszty sprzedaży nieruchomości	RAZEM
Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży					
Arkady Wrocławskie	42 900	183 311	14 266	(7 072)	190 505
					190 505

Na dzień 31 marca 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 roku wartość nieruchomości została zaprezentowana na podstawie zawartej przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości pomniejszonej o koszty sprzedaży.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Uzgodnienie zmian wartości bilansowych aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży w okresie zakończonym 31 marca 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 roku zaprezentowano w tabeli poniżej:

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025	Rok zakończony 31 grudnia 2024
Na początek okresu sprawozdawczego	190 505	194 305
Rozpoznanie i rozliczenie prawa wieczystego użytkowania zgodnie z MSSF 16	697	(15 365)
Utworzenie/Reklasyfikacja rezerw związanych ze sprzedażą nieruchomości	-	-
Poniesione nakłady inwestycyjne	30	84
Reklasyfikacja z nieruchomości inwestycyjnych	-	64 679
Reklasyfikacja z zapasów	-	-
Sprzedaż nieruchomości	-	(55 375)
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości (zmiana kursu EUR/PLN)	(1 980)	(1 048)
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości (m.in.: z tytułu zmian wyceny nieruchomości w EUR, prac wykończeniowych oraz kosztów sprzedaży)	674	3 225
Na koniec okresu sprawozdawczego	189 926	190 505

Sprzedaż nieruchomości Arkady Wrocławskie we Wrocławiu

W dniu 19 grudnia 2023 roku Spółka oraz spółka zależna od Emitenta – Arkady Wrocławskie S.A. jako sprzedający zawarły z Vastint Poland Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przedwstępną umowę sprzedaży dotyczącą sprzedaży przez Arkady Wrocławskie S.A. prawa użytkowania wieczystego i prawa własności nieruchomości zabudowanej budynkiem wielofunkcyjnym o nazwie „Arkady Wrocławskie” położonym we Wrocławiu przy ul. Swobodnej numer 31-33 / Powstańców Śląskich 2-4 („Nieruchomość 1”) oraz sprzedaży przez Spółkę prawa własności nieruchomości zabudowanej budynkiem handlowo-usługowym położonym we Wrocławiu przy ul. Komandorskiej 7-11 („Nieruchomość 2”). Cena za Nieruchomość 1 została ustalona na 38.690.409 EUR, a za Nieruchomość 2 na kwotę 4.209.591 EUR, które to ceny zostaną powiększone o należny podatek VAT. Zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży powinno nastąpić do 30 sierpnia 2025 r., przy czym termin ten może zostać przedłużony. W ocenie Zarządu zarówno na dzień 31 marca 2025 roku oraz na 31 grudnia 2024 roku nieruchomość spełniała przesłanki do zaklasyfikowania jako Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży. Zgodnie z zapisami przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości, Grupa Develia w roku 2024 zrealizowała warunek zawieszający w postaci rozwiązania umów najmu w obiekcie Arkady Wrocławskie. W marcu 2025 roku rozpoczęły się prace rozbiórkowe, których zakończenie oczekiwane jest w I półroczu 2025 roku, a tym samym oczekiwane jest zawarcie umowy przyrzeczonej w okresie 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Umowa przedwstępna zawiera standardowe dla tego typu transakcji postanowienia dotyczące oświadczeń i zapewnień spółki Arkady Wrocławskie S.A. i Emitenta oraz zasady dotyczące odpowiedzialności stron i zabezpieczenia ryzyk. W związku z powyższą transakcją, w celu zabezpieczenia odpowiedzialności Emitenta oraz Sprzedającego za naruszenia oświadczeń i zapewnień, Emitent uzyska polisę ubezpieczeniową pokrywającą odpowiedzialność Emitenta oraz Sprzedającego z tytułu złożonych oświadczeń i zapewnień.

Emitent zobowiązał się również do udzielenia gwarancji korporacyjnej do kwoty 12.000.000 EUR na zabezpieczenie roszczeń Kupującego względem spółki Arkady Wrocławskie S.A. o zwrot kwot wypłaconych zaliczek oraz zapłatę kar umownych.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

2.24 Zapasy oraz grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych

Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych

Na dzień 31 marca 2025 roku w pozycji tej zostały zaprezentowane grunty, które przeznaczone są do dewelopowania w okresie przekraczającym normalny cykl operacyjny zdefiniowany przez Grupę. Poniższa tabela przedstawia zestawienie gruntów:

	31 marca 2025	31 grudnia 2024
Centralna Park III (etap 7-8)	44 059	44 059
Aroniowa (etap 4-8)	35 946	35 946
Międzyleska (etap V)	32 770	32 770
Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych ogółem	112 775	112 775

Zapasy

	31 marca 2025	31 grudnia 2024
Produkcja w toku	2 794 613	2 502 347
Produkty gotowe	87 143	135 880
Korekta wartości PWUG zgodnie z MSSF 16	71 353	69 153
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	(18 486)	(19 442)
Pozostałe zapasy	1 442	1 131
Zapasy ogółem	2 936 065	2 689 069

Na dzień 31 marca 2025 roku w wartości zapasów zostały skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 140.513 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2024 roku wyniosły one 122.898 tys. zł).

Zmiany odpisów aktualizujących wartość zapasów były następujące:

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025	Rok zakończony 31 grudnia 2024
Na początek okresu sprawozdawczego	19 442	47 999
Zwiększenie	-	5 572
Wykorzystanie	(956)	(5 763)
Objęcie kontroli nad spółkami zależnymi	-	-
Zmniejszenie	-	(28 366)
Na koniec okresu sprawozdawczego	18 486	19 442

Na dzień 31 marca 2025 roku oraz na 31 grudnia 2024 roku żaden ze składników zapasów nie był przedmiotem zastawu, ani nie był objęty hipoteką, za wyjątkiem hipoteki opisanej w nocie 2.29.5.

2.25 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	31 marca 2025	31 grudnia 2024
Należności z tytułu dostaw i usług	26 353	21 550
Należności budżetowe (bez podatku dochodowego)	38 164	19 680
Należności wynikające z blokady środków pieniężnych na rachunkach zabezpieczeń związanych z terminową obsługą kredytów	-	-
Należności wynikające z blokady środków pieniężnych na rachunkach związanych z zakupami gruntu	36 433	10 072

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Należności wynikające z blokady środków pieniężnych na rachunkach związanych z umowami sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych *	11 157	11 397
Należności wynikające z blokady środków pieniężnych na rachunkach związanych z realizowanymi inwestycjami (przede wszystkim w infrastrukturę komunalną)	29 009	27 704
Pozostałe należności od osób trzecich	3 267	5 709
Należności ogółem (netto)	144 383	96 112
Odpis aktualizujący należności z tytułu dostaw i usług	(7 047)	(7 155)
Odpis aktualizujący pozostałe należności	(128)	(128)
Należności brutto	151 558	103 395

* Kwota dotyczy umów gwarancyjnych w okresie do 3 lat od dnia sprzedaży nieruchomości Wola Retro, która nastąpiła w dniu 27 kwietnia 2023 roku

Należności z tytułu dostaw i usług na dzień 31 marca 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku o terminie wymagalności do 1 roku, według daty zapadalności zostały przedstawione poniżej:

	31 marca 2025	31 grudnia 2024
do 1 miesiąca	32 827	26 616
od 1 do 3 miesięcy	48	968
od 3 do 12 miesięcy	525	1 121
Krótkoterminowe należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, ogółem	33 400	28 705

Należności budżetowe (bez podatku dochodowego) są wymagalne w terminie do 3 miesięcy.

Zmiany oczekiwanych strat kredytowych w zakresie należności były następujące:

	Okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2025	Rok zakończony 31 grudnia 2024
Na początek okresu	7 283	7 913
Zwiększenie	45	1 927
Objęcie kontroli nad spółkami zależnymi	-	-
Wykorzystanie	(52)	(886)
Zmniejszenie	(101)	(1 671)
Na koniec okresu	7 175	7 283

2.26 Krótkoterminowe papiery wartościowe

	Stopa procentowa	Termin spłaty	31 marca 2025	31 grudnia 2024
Obligacje komercyjne (Santander Factoring Sp. z o.o.)	WIBOR 1M + 0,0%	23-06-2025	19 025	19 025
Obligacje komercyjne (Santander Factoring Sp. z o.o.)	WIBOR 1M + 0,0%	19-08-2025	9 017	9 017
Krótkoterminowe papiery wartościowe ogółem			28 042	28 042

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

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

Krótkoterminowe papiery wartościowe - zmiany w okresie	31 grudnia 2024	Nabycie	Wykup / Wypłata odsetek	Wynik w okresie	31 marca 2025
Obligacje komercyjne (Santander Factoring Sp. z o.o.)	19 025	-	(274)	274	19 025
Obligacje komercyjne (Santander Factoring Sp. z o.o.)	9 017	-	(129)	129	9 017
RAZEM	28 042	-	(403)	403	28 042

2.27 Pozostałe aktywa finansowe

	31 marca 2025	31 grudnia 2024
Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	46 494	44 832
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych	157 547	188 200
Pozostałe aktywa finansowe ogółem	204 041	233 032

Fundusze inwestycyjne

Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	31 grudnia 2024	Nabycie	Wykup / Umorzenie	Wynik w okresie	31 marca 2025
Subfundusz QUERCUS Dłużny Krótkoterminowy	7 189	-	-	136	7 325
Subfundusz QUERCUS Ochrony Kapitału	2	-	-	-	2
Allianz Specjalistyczny FIO / Allianz Trezor	3 498	-	-	55	3 553
Allianz SFIO Stabilnego Dochodu (d. Aviva)	8 027	-	-	128	8 155
GAMMA PARASOL BIZNES SFIO	11 233	-	-	201	11 434
Generali Korona Obligacji Uniwersalny	3 011	-	-	-	3 011
Generali Obligacji Krótkoterminowy	3 017	-	-	1	3 018
Allianz Specjalistyczny FIO / Allianz Trezor	5 584	-	-	87	5 671
VIG/ C-QUADRAT Konserwatywny	3 271	1 000	-	54	4 325
RAZEM	44 832	1 000	-	662	46 494

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

Rachunki powiernicze

Rachunki powiernicze - zmiany	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025	Rok zakończony 31 grudnia 2024
Na początek okresu sprawozdawczego	188 200	143 923
Wpłaty klientów w okresie	462 767	1 973 594
Zwolnienia środków w okresie	(493 420)	(1 929 317)
Na koniec okresu sprawozdawczego	157 547	188 200

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

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.

2.28 Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

	31 marca 2025	31 grudnia 2024
Środki pieniężne w banku i w kasie	66 865	78 946
Lokaty bankowe	383 528	500 589
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty ogółem, w tym:	450 393	579 535

Nadwyżki finansowe Grupa lokuje na krótkoterminowych lokatach bankowych, dodatkowo inwestuje w krótkoterminowe instrumenty finansowe w postaci nabywania jednostek uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych oraz obejmowania obligacji spółek komercyjnych z grup bankowych, posiadających ratingi inwestycyjne o stabilnej kondycji finansowej. Grupa dywersyfikuje ryzyko płynności poprzez różnicowanie okresów zapadalności poszczególnych instrumentów – od płynnych jednostek uczestnictwa w TFI do krótkoterminowych obligacji z okresem zapadalności od trzech do dziewięciu miesięcy.

Poniższa tabela przedstawia terminy zapadalności lokat bankowych prezentowanych w pozycji środki pieniężne:

Lokaty terminowe - terminy zapadalności	31 marca 2025	31 grudnia 2024
do 1 miesiąca	383 528	500 589
od 1 do 3 miesięcy	-	-
Lokaty bankowe ogółem	383 528	500 589

2.29 Zobowiązania finansowe

2.29.1 Kredyty bankowe i obligacje

Długoterminowe	Podmiot	Stopa procentowa	Termin spłaty	31 marca 2025	31 grudnia 2024
Kredyt bankowy w PLN (a)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	30-11-2026	-	-
Kredyt bankowy w PLN (b)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	28-04-2025	-	-
Kredyt bankowy w PLN (c)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	12-11-2026	-	-
Kredyt bankowy w PLN (d)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	13-07-2028	99 119	108 899
Kredyt bankowy w PLN (e)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	25-06-2025	-	-
Kredyt bankowy w EUR (f)	Develia S.A.	Euribor 3M+marża	31-01-2026	-	110 635
Kredyt bankowy w PLN (g)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	31-12-2026	-	-
Kredyt bankowy w PLN (h)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	13-11-2027	-	-
Kredyt bankowy w PLN (i)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	31-10-2026	-	-
Kredyt bankowy w PLN (j)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	31-12-2027	-	-
Kredyt bankowy w PLN (k)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	15-12-2026	-	-
Program obligacji (l)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	27-03-2025	-	179 425
Program obligacji (m)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	06-07-2026	99 763	99 686
Program obligacji (n)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	08-12-2027	159 128	159 005

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Program obligacji (o)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	19-05-2028	99 256	99 196
Program obligacji (p)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	30-10-2028	99 149	99 090
Program obligacji (q)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	16-02-2029	158 502	-
				714 917	855 936

Krótkoterminowe	Podmiot	Stopa procentowa	Termin spłaty	31 marca 2025	31 grudnia 2024
Kredyt bankowy w PLN (a)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	31-03-2026	-	-
Kredyt bankowy w PLN (b)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	28-04-2025	-	-
Kredyt bankowy w PLN (c)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	31-03-2026	-	-
Kredyt bankowy w PLN (d)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	31-03-2026	42 163	42 351
Kredyt bankowy w PLN (e)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	25-06-2025	-	-
Kredyt bankowy w EUR (f)	Develia S.A.	Euribor 3M+marża	31-01-2026	109 328	1 135
Kredyt bankowy w PLN (g)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	31-03-2026	9 521	-
Kredyt bankowy w PLN (h)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	31-03-2026	-	-
Kredyt bankowy w PLN (i)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	31-03-2026	-	-
Kredyt bankowy w PLN (j)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	31-03-2026	-	-
Kredyt bankowy w PLN (k)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	31-03-2026	-	-
Program obligacji (l)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	27-03-2025	-	143
Program obligacji (m)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	04-04-2025	2 128	2 165
Program obligacji (n)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	09-06-2025	714	751
Program obligacji (o)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	20-05-2025	913	967
Program obligacji (p)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	30-04-2025	1 323	1 408
Program obligacji (q)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	19-05-2025	1 523	-
				167 613	48 920

- (a) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty z mBank S.A. na podstawie umowy o kredyt odnawialny z dnia 3 grudnia 2020 r. wraz z późniejszymi zmianami, kwota kredytu wynosi 50 mln PLN, termin spłaty kredytu wyznaczono na 30 listopada 2026 r.
- (b) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty w dniu 29 kwietnia 2021 r. z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A. na podstawie umowy kredytu w rachunku bieżącym wraz z późniejszymi zmianami, kwota kredytu wynosi 50 mln PLN, termin spłaty wyznaczono na 28 kwietnia 2025 r.
- (c) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty w dniu 12 kwietnia 2022 r. z Santander Bank Polska S.A. na podstawie umowy kredytu wraz z późniejszymi zmianami, kwota kredytu wynosi 30 mln PLN, termin spłaty kredytu wyznaczono na 12 listopada 2026 r.
- (d) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty w dniu 14 lipca 2023 r. z mBank S.A. i Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. na podstawie umowy kredytu wraz z późniejszymi zmianami, kwota kredytu wynosi 200 mln PLN, termin spłaty kredytu wyznaczono na 13 lipca 2028 r.
- (e) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty w dniu 29 września 2023 r. z VeloBank S.A. na podstawie umowy kredytu w rachunku bieżącym wraz z późniejszymi zmianami, kwota kredytu wynosi 20 mln PLN, termin spłaty kredytu wyznaczono na 25 czerwca 2025 r.
- (f) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty w dniu 11 marca 2024 r. z mBank S.A. na podstawie umowy kredytu, kwota kredytu wynosi 30 mln EUR, termin spłaty wyznaczono na 31 stycznia 2026 r.
- (g) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty w dniu 28 czerwca 2024 r. z VeloBank S.A. na podstawie umowy korporacyjnej linii kredytowej, kwota kredytu wynosi 70 mln PLN, termin spłaty kredytu wyznaczono na 31 grudnia 2026 r.
- (h) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty w dniu 14 listopada 2024 r. z ING Bank Śląski S.A. na podstawie umowy kredytu w rachunku bieżącym, kwota kredytu wynosi 50 mln PLN, termin spłaty kredytu wyznaczono na 13 listopada 2027 r.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

- (i) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty w dniu 3 grudnia 2024 r. z PKO Bank Polski S.A. na podstawie umowy o kredyt nieodnawialny, kwota kredytu wynosi 85,3 mln PLN, termin spłaty kredytu wyznaczono na 31 października 2026 r.
- (j) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty w dniu 20 grudnia 2024 r. z PKO Bank Polski S.A. na podstawie umowy o kredyt nieodnawialny, kwota kredytu wynosi 80 mln PLN, termin spłaty kredytu wyznaczono na 31 grudnia 2027 r.
- (k) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty w dniu 23 grudnia 2024 r. z Alior Bank S.A. na podstawie umowy o kredyt nieodnawialny, kwota kredytu wynosi 57.774 tys. PLN, termin spłaty kredytu wyznaczono na 15 grudnia 2026 r.
- (l) Obligacje kuponowe seria PLO112300044, emisja z dnia 27 marca 2023 r., wartość emisji 180 mln PLN, data wykupu 27 marca 2026 r. W dniu 27 marca 2025 r. Develia S.A. dokonała przedterminowego wykupu obligacji.
- (m) Obligacje kuponowe seria PLO112300051, emisja z dnia 6 lipca 2023 r., wartość emisji 100 mln PLN, data wykupu 6 lipca 2026 r.
- (n) Obligacje kuponowe seria PLO112300069, emisja z dnia 8 grudnia 2023 r., wartość emisji 160 mln PLN, data wykupu 8 grudnia 2027 r.
- (o) Obligacje kuponowe seria PLO112300077, emisja z dnia 20 maja 2024 r., wartość emisji 100 mln PLN, data wykupu 19 maja 2028 r.
- (p) Obligacje kuponowe seria PLLCCRP00207, emisja z dnia 30 października 2024 r., wartość emisji 100 mln PLN, data wykupu 30 października 2028 r.
- (q) Obligacje kuponowe seria PLLCCRP00249, emisja z dnia 17 lutego 2025 r., wartość emisji 160 mln PLN, data wykupu 16 lutego 2029 r.

Umowy kredytowe zawierają standardowe dla tego typu umów obowiązki Emitenta jako kredytobiorcy, w szczególności w zakresie uzyskania zgody Banku na dokonanie określonych czynności, utrzymywania wskazanych kowenantów finansowych oraz obowiązków informacyjnych wobec Banku. Dokumenty dotyczące emisji obligacji zawierają obowiązki Emitenta w zakresie utrzymywania wskazanych kowenantów finansowych oraz obowiązków informacyjnych wobec Obligatariuszy. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Emitent potwierdza spełnienie kowenantów wynikających z zawartych umów kredytowych i dokumentów z emisji Obligacji.

Przypisanie poszczególnych kredytów, obligacji do segmentów operacyjnych zaprezentowano w nocie 2.42.

Średnie ważone oprocentowanie obligacji w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku oraz w roku 2024 wyniosło odpowiednio: 8,97% oraz 9,14%.

Średnie ważone oprocentowanie kredytów w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku oraz w roku 2024 wyniosło odpowiednio: 7,33% oraz 7,49%.

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 (WIBOR)	3 621	3 324	-	100 000	160 000	360 000	-	-	626 945
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	12 250	-	30 000	40 000	40 000	20 000	-	-	142 250
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	886	16	108 781	-	-	-	-	-	109 683
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	-	-	10 000	-	-	-	-	-	10 000
	16 757	3 340	148 781	140 000	200 000	380 000	-	-	888 878

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

2.29.2 Aktywa i zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych

Na dzień 31 marca 2025 roku wycena wartości godziwych transakcji typu forward przedstawia się następująco:

	Nominał transakcji w walucie [w tys.]	Wartość bilansowa (godziwa) instrumentów		Termin realizacji	
		Aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe	Od	Do
FX forward [EUR]	2 000	-	255	3.06.2024	29.12.2025
FX forward [EUR]	2 000	-	357	11.06.2024	29.12.2025
FX forward [EUR]	2 000	-	289	8.10.2024	29.12.2025
FX forward [EUR]	2 000	-	362	24.10.2024	29.12.2025
Razem		-	1 263		

Wycena instrumentów zabezpieczających traktowana jest jako poziom 2 hierarchii określania i wykazywania w wartości godziwej. W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku oraz w roku 2024 roku nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1 a poziomem 3 hierarchii wartości godziwej.

Rachunkowość zabezpieczeń przyszłych przepływów pieniężnych

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

Pozycją zabezpieczaną są przyszłe przepływy pieniężne w wysokości 40.900.000,00 EUR z tytułu ceny sprzedaży nieruchomości. Na dzień 31 marca 2025 roku instrumentem zabezpieczającym przyszłe przepływy pieniężne są transakcje wymiany walutowej FX Forward EUR na PLN na kwotę 8 mln EUR oraz kredyt bankowy na kwotę 26 mln EUR. Rachunkowość zabezpieczeń jest ujmowana zgodnie z MSSF 9.

Na 31 marca 2025 roku, Grupa ujęła z tego tytułu w innych całkowitych dochodach kwotę 236 tys. zł. Z uwagi na sposób wyceny i ujęcia księgowego nieruchomości stanowiący rozpoznanie w rachunku zysków i strat części ekonomicznych różnic kursowych wynikających z wyznaczonej pozycji zabezpieczanej, znaczna część efektywnej części zabezpieczenia ujmowanej w kapitale jest natychmiastowo przenoszona do wyniku operacyjnego.

2.29.3 Emisja, wykup kapitałowych papierów wartościowych

W dniu 7 stycznia 2025 r. pomiędzy Emitentem, a mBank S.A. i Biurem Maklerskim mBank S.A. został zawarty aneks do umowy programowej z dnia 2 października 2018 roku r. (z późn. zmianami) ("Umowa Programowa"), na podstawie którego podwyższona została kwota programu wielokrotnych emisji obligacji ustanowionego na podstawie Umowy Programowej z kwoty 750 mln PLN do kwoty 800 mln PLN („Program Emisji”).

W dniu 4 lutego 2025 r. Zarząd spółki Develia S.A. podjął uchwałę o przedterminowym wykupie na żądanie Emitenta wszystkich nie umorzonych ani nie pozostających własnością Emitenta obligacji o kodzie ISIN: PLO112300044. Wcześniejszy wykup obligacji wyznaczono na 27 marca 2025 r.

W dniu 17 lutego 2025 r. Emitent dokonał emisji 160.000 sztuk niezabezpieczonych 4-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 160.000 tys. PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 16 lutego 2029 r.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

W dniu 27 marca 2025 r. Emitent dokonał przedterminowego wykupu niezabezpieczonych 3-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej obligacji na kwotę 180.000 tys. PLN.

2.29.4 Zaciągnięcie, spłaty kredytów bankowych i pożyczek

W dniu 5 lutego 2025 r. spółka Develia S.A. zawarła z mBank S.A. i Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 14 lipca 2023 r. wraz z późniejszymi zmianami, na podstawie którego zmieniono wartość kowenantu finansowego.

W dniu 5 lutego 2025 r. spółka Develia S.A. zawarła z mBank S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 11 marca 2024 r. wraz z późniejszymi zmianami, na podstawie którego zmieniono wartość kowenantu finansowego.

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r. spółka Develia S.A. dokonała spłaty kredytu zawartego na podstawie umowy kredytu z 14 lipca 2023 r. zgodnie z harmonogramem spłaty w kwocie 10.000 tys. PLN.

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r. spółka Develia S.A. dokonała zaciągnięcia kredytu zawartego na podstawie umowy kredytu z 28 czerwca 2024 r. w kwocie 11.000 tys. PLN oraz dokonała spłaty kredytu w kwocie 1.000 tys. PLN.

Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 17 kwietnia 2025 r. spółka Develia S.A. zawarła z VeloBank S.A. aneks do umowy kredytu z 28 czerwca 2024 r. wraz z późniejszymi zmianami, na podstawie którego rozszerzono obciążenie hipoteką na nieruchomościach na zabezpieczenie spłaty kredytu.

W dniu 22 kwietnia 2025 r. spółka Develia S.A. zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. aneks do umowy kredytu z 29 kwietnia 2021 r. wraz z późniejszymi zmianami, na podstawie którego wydłużono okres obowiązywania kredytu do 30 kwietnia 2026 r., dokonano zmiany zabezpieczeń spłaty kredytu oraz podwyższono kwotę kredytu do 100.000 tys. PLN.

Z dniem 5 maja 2025 r. spółka Develia S.A. rozwiązała z VeloBank S.A. umowę kredytu zawartą w dniu 29 września 2023 r. wraz z późniejszymi zmianami, w zakresie udzielenia kredytu do kwoty 20 mln PLN z terminem spłaty 25 czerwca 2025 r.

W dniu 7 maja 2025 r. spółka Develia S.A. zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. aneks do umowy kredytu z 3 grudnia 2024 r., na podstawie którego dokonano zmian porządkowych w umowie kredytu oraz zmieniono termin ustanowienia zabezpieczeń spłaty kredytu.

2.29.5 Zabezpieczenia

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku nie dokonano zmian w zakresie zabezpieczeń spłaty kredytów.

Poręczenie wekslowe umowy kredytowej spółki Derby Investment Sp. z o.o. przez spółkę Morska Vita S.A.

W wyniku nabycia grupy spółek Morska Vita S.A. Grupa Develia stała się stroną umowy poręczenia wekslowego na kwotę pozostałego do spłaty kredytu w spółce Derby Investment Sp. z o.o. (3,5 mln zł plus odsetki). Grupa posiada wierzytelność regresową w stosunku do Derby Investment Sp. z o.o. w zakresie tego zobowiązania, w postaci poddania się Derby egzekucji na podstawie art. 777 par. 1 KPC z całego majątku spółki Derby Investment Sp. z o.o. do kwoty 3.657.729,00 zł. Poręczenie wekslowe wygasło w dniu 17 lutego 2025 roku.

2.29.6 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.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

2.29.7 Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych Grupy, niezależnie czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej czy w skorygowanej cenie nabycia (koszcie amortyzowanym)

Duże fluktuacje kursu EUR przekładają się na istotne zmiany wartości wycen aktywów/pasywów w EUR (tj. aktywów dostępnych do sprzedaży oraz kredytów) przeliczanych na PLN według średniego kursu NBP na koniec każdego okresu obrotowego.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego netto na możliwe wahania kursu euro wycen wartości godziwej aktywów oraz wycen kredytów w EUR, przy założeniu niezmienności innych czynników. Ze względu na dużą niestabilność kursu euro w ostatnich latach wrażliwość wyniku finansowego zaprezentowano przy zmianie o 20 groszy.

	Wzrost/spadek kursu waluty w PLN	Wpływ na wynik finansowy netto w tys. PLN	Wpływ na kapitał własny w tys. PLN
31 marca 2025 roku	+ 0,20	2 563	2 563
	- 0,20	(2 563)	(2 563)
31 grudnia 2024 roku	+ 0,20	2 554	2 554
	- 0,20	(2 554)	(2 554)
31 marca 2024 roku	+ 0,20	4 930	4 930
	- 0,20	(4 930)	(4 930)

2.29.8 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 zawiera z różnymi bankami umowy kredytowe w celu finansowania realizowanych inwestycji. Terminy spłaty kolejnych rat dostosowuje się do przewidywanych wpływów ze sprzedaży w poszczególnych inwestycjach.

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

2.30 Zobowiązania z tytułu leasingu

	31 marca 2025	31 grudnia 2024
Zobowiązania z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów	69 380	69 158
Zobowiązania z tytułu najmu powierzchni biurowej	7 907	8 325
Zobowiązania z tytułu leasingu samochodów	1 476	1 457
Razem, w tym:	78 763	78 940
Długoterminowe	6 347	6 978
Krótkoterminowe	72 416	71 962

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Poniżej zostały zaprezentowane zdyskontowane płatności z tytułu leasingu na dzień 31 marca 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 roku w podziale na okresy zapadalności:

	31 marca 2025	31 grudnia 2024
do 1 miesiąca	182	177
od 1 do 3 miesięcy	501	497
od 3 do 12 miesięcy	7 124	7 454
od 1 roku do 2 lat	6 300	6 040
od 2 do 3 lat	5 857	5 858
od 3 do 4 lat	5 362	5 402
od 4 do 5 lat	4 873	4 753
powyżej 5 lat	48 564	48 759
Razem	78 763	78 940

2.31 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	31 marca 2025	31 grudnia 2024
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	198 105	187 969
Zobowiązania budżetowe (bez podatku dochodowego)	6 265	20 863
Zobowiązania z tytułu kaucji	41 694	38 761
Zobowiązania z tytułu dywidendy	-	-
Zobowiązania z tytułu podwyższenia kapitału w spółce stowarzyszonej	-	44 991
Zobowiązanie z tytułu wynagrodzeń	27 456	28 047
Zobowiązania z tytułu kosztów ekwiwalentów urlopowych	3 811	3 604
Zobowiązanie z tytułu badania sprawozdania finansowego	1 126	1 225
Pozostałe zobowiązania	2 359	6 524
RAZEM, w tym:	280 816	331 984
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	280 816	331 984

Zobowiązania budżetowe dotyczą głównie podatku dochodowego od osób fizycznych, ZUS, podatku VAT i podatków cywilno-prawnych. Zobowiązania budżetowe są 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 Grupę inwestycjach mieszkaniowych.

Poniżej zostało przedstawione wiekowanie zobowiązań z tytułu dostaw i usług na dzień 31 marca 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku o terminie wymagalności do 1 roku, według daty zapadalności:

	31 marca 2025	31 grudnia 2024
do 1 miesiąca	122 025	126 505
od 1 do 3 miesięcy	28 057	34 915
od 3 do 12 miesięcy	48 023	26 549
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	198 105	187 969

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

2.32 Rezerwy

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

	<i>Na odprawy emerytalne, rentowe, pośmiertne</i>	<i>Na sprawy sporne i sądowe</i>	<i>Rezerwy związane ze sprzedażą nieruchomości inwestycyjnych</i>	<i>Pozostałe</i>	<i>Ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2025 roku	1 114	4 186	5 145	82 616	93 061
Utworzone	-	340	-	1 238	1 578
Reklasyfikacja	-	-	-	(3 499)	(3 499)
Wykorzystanie	-	(120)	(1 327)	(397)	(1 844)
Rozwiązane	-	(74)	-	(3)	(77)
Na dzień 31 marca 2025 roku, w tym:	1 114	4 332	3 818	79 955	89 219
-długoterminowe	782	-	29	-	811
-krótkoterminowe	332	4 332	3 789	79 955	88 408

	<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 2024 roku	867	2 182	24 247	82 711	110 007
Utworzone	273	2 739	2 106	14 377	19 495
Reklasyfikacja	-	-	-	10 118	10 118
Objęcie kontroli nad spółkami zależnymi	-	-	-	-	-
Wykorzystanie	-	(333)	(15 558)	(21 817)	(37 708)
Rozwiązane	(26)	(402)	(5 650)	(2 773)	(8 851)
Na dzień 31 grudnia 2024 roku, w tym:	1 114	4 186	5 145	82 616	93 061
-długoterminowe	782	-	29	-	811
-krótkoterminowe	332	4 186	5 116	82 616	92 250

2.33 Zobowiązania z tytułu umów z klientami

	31 marca 2025	31 grudnia 2024
Wpłaty na poczet ceny sprzedaży gruntów	13 536	-
Wpłaty na poczet ceny sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	25 742	25 742
Wpłaty na poczet sprzedaży mieszkań/lokalii	1 209 098	998 306
Wpłaty pozostałe	1 197	1 366
Zobowiązania z tytułu umów z klientami ogółem	1 249 573	1 025 414

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

2.34 Zobowiązania dotyczące aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży

Zobowiązania dotyczące aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży na 31 marca 2025 roku dotyczą zobowiązań z tytułu wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości Arkady Wrocławskie, która została zaprezentowana jako aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży.

2.35 Instrumenty finansowe

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

	31 marca 2025	31 grudnia 2024
Aktywa wyceniane w amortyzowanym koszcie	742 813	872 821
Należności długoterminowe	612	612
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	106 219	76 432
Obligacje skarbowe / komercyjne	28 042	28 042
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych	157 547	188 200
Lokaty bankowe powyżej 3 miesięcy	-	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	450 393	579 535
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	46 494	44 832
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	-	-
Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych	46 494	44 832
Instrumenty finansowe zabezpieczające	-	-
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	-	-
Zobowiązania finansowe wyceniane w amortyzowanym koszcie	1 235 844	1 294 917
Zobowiązania z tytułu kredytów	260 131	263 020
Zobowiązania z tytułu obligacji	622 399	641 836
Zobowiązania z tytułu leasingu	78 763	78 940
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	274 551	311 121
Zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-
Instrumenty finansowe zabezpieczające	1 263	314
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	1 263	314

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

	31 marca 2025		Hierarchia wartości godziwej		
	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Aktywa wyceniane w amortyzowanym koszcie	636 594	636 638	-	636 638	-
Należności długoterminowe	612	612	-	612	-
Obligacje skarbowe / komercyjne	28 042	28 086	-	28 086	-
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych	157 547	157 547	-	157 547	-
Lokaty bankowe powyżej 3 miesięcy	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	450 393	450 393	-	450 393	-
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	46 494	46 494	-	46 494	-

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	-	-	-	-	-
Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych	46 494	46 494	-	46 494	-
Instrumenty finansowe zabezpieczające	-	-	-	-	-
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	-	-	-	-	-
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	882 530	901 960	-	901 960	-
Zobowiązania z tytułu kredytów	260 131	267 899	-	267 899	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	622 399	634 061	-	634 061	-
Zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	-	-
Instrumenty finansowe zabezpieczające	1 263	1 263	-	1 263	-
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	1 263	1 263	-	1 263	-

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.

2.36 Informacje o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych

Na dzień 31 marca 2025 roku ani obecnie nie toczą się 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 2.32.

2.37 Transakcje z podmiotami powiązanymi

31 marca 2025 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	2 905 (***)	1 025 (*) 47 (**)	-	-	-	-

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Rada Nadzorcza	1 099 (****)	282 (*)	-	-	-	-
----------------	--------------	---------	---	---	---	---

(*) Wynagrodzenia wypłacone

(**) Pozostałe zakupy

(****) w tym podmioty powiązane z Zarządem na kwotę 774 tys. zł

(****) w tym podmioty powiązane z Radą Nadzorczą na kwotę 1.099 tys. zł

31 grudnia 2024 roku

<i>Podmiot powiązany</i>	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Należności od podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Przychody finansowe (odsetki)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)
Akcjonariusze	-	-	-	-	-	-
Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza						
Zarząd jednostki dominującej i spółek zależnych	1 712 (****)	11 155 (*) 87 (**)	-	-	-	-
Rada Nadzorcza	-	953 (*)	-	-	-	-

(*) Wynagrodzenia wypłacone

(**) Pozostałe zakupy

(****) w tym podmioty powiązane z Zarządem na kwotę 1.712 tys. zł

31 marca 2024 roku

<i>Podmiot powiązany</i>	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Należności od podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Przychody finansowe (odsetki)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)
Akcjonariusze	-	-	-	-	-	-
Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza						
Zarząd jednostki dominującej i spółek zależnych	-	826 (*) 19 (**)	-	- 5 (**)	-	-
Rada Nadzorcza	-	209 (*)	-	-	-	-

(*) Wynagrodzenia wypłacone

(**) Pozostałe zakupy

W omawianym okresie sprawozdawczym Emitent oraz spółki od niego zależne nie zawierały z podmiotem powiązanym transakcji, które nie byłyby transakcjami zawieranymi na warunkach rynkowych.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY**2.38 Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane**

Na dzień publikacji niniejszego raportu Emitent nie dokonał wypłaty dywidendy za 2024 rok. W dniu 9 maja 2025 r. Zarząd Emitenta zarekomendował zwyczajnemu walnemu zgromadzeniu podjęcie uchwały w sprawie wypłaty dywidendy na następujących zasadach:

- a) wysokość dywidendy: 265.482.116,46 zł,
- b) Liczba akcji objętych dywidendą: 457.727.787 akcji,
- c) Wartość dywidendy przypadającej na jedną akcję: 0,58 zł,
- d) Dzień dywidendy: 16 czerwca 2025 r.,
- e) dzień wypłaty dywidendy: 30 czerwca 2025 r.

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

Do czynników ryzyka mogących negatywnie wpłynąć na działalność Grupy należy zaliczyć działania wojenne prowadzone 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,
- 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 lutego 2023 roku, a w konsekwencji ograniczenie dostępności kredytów mieszkaniowych,
- dostępność oraz koszt finansowania dłużnego w związku z ograniczonym popytem na rynku obligacji.

Wskazane powyżej czynniki ryzyka miały największy wpływ na działanie Grupy Develia w początkowej fazie wojny. Zarząd nie widzi możliwości oszacowania wpływu konfliktu na przyszłe wyniki finansowe, natomiast nie stwierdza istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Grupę. Zarząd na bieżąco monitoruje potencjalny wpływ konfliktu na działalność Grupy, rynek deweloperski i budowlany.

Grupa obserwuje rosnące zainteresowanie inwestorów, instytucji finansowych, regulatorów oraz pozostałych użytkowników sprawozdań finansowych zagadnieniami związanymi z klimatem i ich potencjalnym wpływem na sytuację finansową i wyniki finansowe spółek. Grupa jest narażona na ryzyko klimatyczne, w tym ryzyko wynikające ze zdarzeń pogodowych mogących mieć wpływ na harmonogram prac w realizowanych projektach deweloperskich oraz inne ryzyka związane z nasileniem częstotliwości/intensywności ulewnych deszczów, wzrostem średnich temperatur lub przedłużające się okresy wysokich temperatur, nasileniem częstotliwości/intensywności silnych wiatrów.

Grupa jest również narażona na ryzyko związane z transformacją gospodarczą z przejściem na niskoemisyjną gospodarkę oraz ryzyko prawne związane z koniecznością dostosowania do zmieniających się przepisów prawnych w zakresie zrównoważonego rozwoju w obszarze środowiskowym, społecznym i zarządczym.

Wpływ finansowy wyżej opisanych ryzyk może dotyczyć większych kosztów i odszkodowań, większych kosztów związanych z koniecznością zastosowania rozwiązań minimalizujących wpływ wysokiej temperatury, zwiększenia opłat za energię elektryczną, konieczności wypłacania odszkodowań pracownikom w razie wypadków, wzrostu kosztów rozwiązań zapobiegających skutkom czynników niepożądanych.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

W prezentowanym okresie opisane powyżej ryzyka nie miały istotnego wpływu na dane finansowe, w tym na zaprezentowane w bilansie stany zapasów, wykazane przychody ze sprzedaży oraz koszty, prezentację instrumentów finansowych, założenia do testów na utratę wartości, okresy ekonomicznej użyteczności, konieczność tworzenia rezerw oraz inne istotne założenia do sporządzenia sprawozdania finansowego. W ocenie Grupy powyższe ryzyka, w szczególności te związane z transformacją gospodarczą oraz regulacyjne mogą wywierać wpływ na działalność Grupy w średnim i długim okresie. Grupa będzie podejmować odpowiednie działania w celu dostosowania się do zmieniającego się otoczenia. Kwestie związane z klimatem nie stanowią również zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Grupę w okresie 12 miesięcy.

Nie występują także istotne umowy, których warunki oparte byłyby o zagadnienia związane z klimatem. Grupa nie podjęła istotnych zobowiązań klimatycznych.

2.40 Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu bilansowym, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Develia

Po dniu bilansowym, tj. po 31 marca 2025 roku nie odnotowano istotnych zdarzeń, nie ujętych w tym sprawozdaniu, które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na prezentowane wyniki finansowe, natomiast miały miejsce inne zdarzenia:

- 1) Z dniem 1 kwietnia 2025 roku Emitent, na podstawie decyzji wydanej w dniu 27 lutego 2025 r. przez Naczelnika Pierwszego Mazowieckiego Urzędu Skarbowego w Warszawie o dokonaniu rejestracji umowy o utworzeniu podatkowej grupy kapitałowej, utworzył Podatkową Grupę Kapitałową Develia. Umowa została zawarta 12 lutego 2025 r. na okres trzech lat podatkowych, tj. od 1 kwietnia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r., od 1 stycznia 2026 r. do 31 grudnia 2026 r., od 1 stycznia 2027 r. do 31 grudnia 2027 r. pomiędzy Develia S.A. (jako spółka reprezentująca Podatkową Grupę Kapitałową w zakresie obowiązków wynikających z ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz z przepisów ordynacji podatkowej) oraz spółkami: Arkady Wrocławskie S.A., Develia Wrocław S.A., Develia Warszawa Sp. z o.o., Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o., LC Corp Invest I Sp. z o.o., LC Corp Invest II Sp. z o.o., LC Corp Invest VII Sp. z o.o., LC Corp Invest IX Sp. z o.o., LC Corp Invest XI Sp. z o.o., LC Corp Invest XV Sp. z o.o., 4resident Sp. z o.o., LC Corp Invest XVII Sp. z o.o., Develia Invest Sp. z o.o., LC Corp Service S.A., Develia Construction Sp. z o.o., Develia Land Development Sp. z o.o., Develia 303 Sp. z o.o., NP 7 Sp. z o.o., NP 8 Sp. z o.o., NP 9 Sp. z o.o., NP 10 Sp. z o.o., NP 11 Sp. z o.o., NP 14 Sp. z o.o., NP 15 Sp. z o.o., NP 16 Sp. z o.o., NP 17 Sp. z o.o., NP 19 Sp. z o.o., NP 20 Sp. z o.o., NP Maintenance S.A.
- 2) W dniu 1 kwietnia 2025 roku wspólnicy spółki Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. sp. k. podjęli uchwałę o zmianie umowy spółki i obniżeniu wkładów wniesionych przez wspólników, w tym przez Develię S.A. do kwoty 799,99 zł (tj. o kwotę 26.685.859,01 zł).
- 3) W dniu 11 kwietnia 2025 r. nastąpiła zmiana umowy spółki Projekt Myśliborska Sp. z o.o. sp. k. m.in. na mocy której nastąpiła zmiana umowy spółki i podwyższenie wkładów wspólników w ten sposób, że wkład Develia S.A. jako komandytariusza został podwyższony do kwoty 4.546.141,07 zł (tj. o kwotę 1.158.008,00 zł).
- 4) W dniu 15 kwietnia 2025 r. Emitent zawarł z Grupo Lar Holding Polonia Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Grupo Lar Holding Polonia”) oraz CGLS Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Warszawie („Lar Management Polonia”) – tj. spółkami należącymi do hiszpańskiej grupy kapitałowej Grupo Lar („Partnerzy”), aneks do umowy współpracy w ramach joint venture z dnia 13 sierpnia 2021 r. z zamiarem rozszerzenia dotychczasowej inwestycji polegającej na budowie osiedla mieszkaniowego w Warszawie, poprzez realizację około 150 dodatkowych mieszkań („Nowa Inwestycja”). W ramach Nowej Inwestycji wskutek zawarcia Aneksu nr 3, łączne zaangażowanie kapitałowe Emitenta oraz Grupo Lar Holding Polonia wyniesie 166.193.827,00 PLN, przy czym zaangażowanie Emitenta zostało określone na 80%, a zaangażowanie Grupo Lar Holding Polonia na 20%. W dniu 15 kwietnia 2025 r. nastąpiła zmiana umowy spółki SPV Projekt A Sp. z o.o. sp. k. m.in. na mocy której nastąpiła zmiana umowy spółki i podwyższenie wkładów wspólników w ten sposób, że wkład Develia S.A. jako komandytariusza został podwyższony do kwoty 16.247.229,74 zł (tj. o kwotę 3.974.566,45 zł).
- 5) W dniu 29 kwietnia 2025 r., Spółka, działająca jako kupujący zawarła z Bouygues Immobilier, société anonyme z siedzibą we Francji oraz SAS Reine Participations, société par actions simplifiée z siedzibą we Francji, spółkami założonymi i istniejącymi zgodnie z prawem francuskim, („Sprzedający”) przedwstępną umowę sprzedaży („Umowa Przedwstępna”) dotyczącą nabycia przez Emitenta 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Bouygues

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Immobilier Polska spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie („Nabywana Spółka”) – spółki zależnej od Sprzedających („Transakcja”).

Strony ustaliły łączną cenę sprzedaży udziałów Nabywanej Spółki na 66,5 mln EUR („Cena”). Struktura transakcji zakłada, że bieżące przepływy pieniężne od 1 stycznia 2025 roku przypadają Emitentowi. W przypadku pojawienia się niedozwolonych przepływów finansowych pomiędzy Nabywaną Spółką a Sprzedającymi i jego podmiotami powiązanymi w roku 2025, wartość takich przepływów zostanie zwrócona przez Sprzedających Emitentowi. Cena zostanie zapłacona w całości w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej, co spodziewane jest do dnia 30 czerwca 2025 r.

Umowa Przedwstępna przewiduje następujące istotne, typowe dla tego rodzaju transakcji postanowienia: (i) zakaz prowadzenia przez Sprzedających i ich podmiotów zależnych działalności konkurencyjnej na terenie Polski po zamknięciu Transakcji, podlegający pewnym wyjątkom oraz ograniczeniom, w tym czasowym; (ii) zobowiązania Sprzedających dotyczące okresu przejściowego do dnia zamknięcia Transakcji. Umowa Przedwstępna zawiera standardowe dla tego typu transakcji postanowienia dotyczące oświadczeń i zapewnień Sprzedających i Emitenta oraz zasady dotyczące odpowiedzialności Stron i zabezpieczenia ryzyk. W związku z Transakcją, w celu zabezpieczenia odpowiedzialności Sprzedających za naruszenia oświadczeń i zapewnień, Emitent uzyska polisę ubezpieczeniową pokrywającą odpowiedzialność Sprzedających z tytułu złożonych oświadczeń i zapewnień. Strony mogą odstąpić od Umowy Przedwstępnej w przypadkach określonych w Umowie Przedwstępnej, związanych z brakiem realizacji określonych w niej postanowień.

Nabywana Spółka według stanu na dzień 31 grudnia 2024 r. posiada potencjał inwestycyjny obejmujący (i) projekty w toku około 1.300 jednostek (ii) projekty zabezpieczone umowami przedwstępnymi umożliwiające realizację około 2.800 jednostek. Opisane inwestycje zlokalizowane są na terenie Warszawy (około 71 % całkowitego PUM), Wrocławia (16 %) i Poznania (13 %).

Transakcja jest spójna z długoterminową Strategią Develii (wzrost przez M&A, rozwój na kluczowych rynkach), a przejęcie projektów Bouygues Immobilier Polska Sp. z o.o. umożliwi w opinii Zarządu skokowy wzrost skali działalności oraz umocnienie pozycji Develii wśród top 3 deweloperów w Polsce pod względem sprzedaży. Nabywana Spółka to jeden z największych, instytucjonalnych deweloperów mieszkaniowych z kapitałem zagranicznym, obecny w 3 miastach z 24-letnią historią aktywności na rynku polskim. W ramach transakcji dotychczasowy zespół Develia zostanie wzmocniony o doświadczony i kompetentny 84-osobowy zespół, z dużym doświadczeniem w nabywaniu gruntów w „modelu francuskim”, tj. z zapłatą po uzyskaniu pozwolenia na budowę. Know-how w zakresie akwizycji gruntów pozwoli generować bardzo dobre zwroty na kapitale. Przewidywane IRR z transakcji to ponad 20%. Grupa planuje sfinansować zakup ze środków własnych z opcją refinansowania kredytem bankowym.

- 6) W dniu 9 maja 2025 r. Zarząd Emitenta zarekomendował zwyczajnemu walnemu zgromadzeniu podjęcie uchwały w sprawie wypłaty dywidendy w łącznej kwocie 265.482.116,46 zł (tj. 0,58 zł na każdą akcję), proponując jednocześnie ustalenie dnia dywidendy na 16 czerwca 2025 r. a dnia wypłaty dywidendy na 30 czerwca 2025 r.
- 7) W dniach 20 i 21 maja 2025 r. odbyły się zgromadzenia obligatariuszy obligacji wyemitowanych przez Spółkę serii: DVL1028OZ11 (ISIN: PLLCCRP00207), DVL0528OZ10 (ISIN: PLO112300077), DVL0726OZ8 (ISIN: PLO112300051), DVL1227OZ9 (ISIN: PLO112300069), na których podjęte zostały uchwały stwierdzające, że wystąpienie spadku wskaźnika kapitałów własnych poniżej poziomu wskazanego w punkcie 11.1(b) warunków emisji Obligacji w okresie do daty wykupu Obligacji nie będzie uprawniało obligatariuszy do skorzystania z opcji wcześniejszego wykupu Obligacji, pod warunkiem, że wskaźnik kapitałów własnych, wykazywany w świadectwie zgodności przekazywanym przez Emitenta zgodnie z punktem 11.2 warunków emisji Obligacji do daty wykupu Obligacji nie będzie niższy niż 25%.

2.41 Informacje dotyczące zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów 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 wycinę drzew, których łączna wysokość na 31 marca 2025 roku wynosiła 1.875 tys. PLN i nie uległa zmianie w stosunku do 31 grudnia 2024 r.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

W związku z zawartymi przez spółki z Grupy umowami kredytowymi, poręczeń oraz sprzedaży nieruchomości, Grupa była stroną następujących zobowiązań umownych:

- 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.Poręczenia i gwarancje w zakresie spółki P21 wygasły w dniu 19 października 2024 roku
- 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 2022 r. pomiędzy spółką zależną od Emitenta Develia Wrocław S.A. (dawniej: 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. Develia Wrocław S.A. (dawniej: Sky Tower S.A.) jego zobowiązań z umowy sprzedaży.
- W wykonaniu umowy sprzedaży nieruchomości Wola Retro w Warszawie zawartej w dniu 27 kwietnia 2023 r., Emitent udzielił kupującemu WR Office Sp. z o.o. zabezpieczenia w postaci gwarancji korporacyjnej do kwoty 6.000.000,00 EUR na wykonanie przez P22 zobowiązań wynikających z umowy gwarancji czynszowych, przy czym główną część zabezpieczenia stanowi zapłacony z ceny sprzedaży depozyt w kwocie 4.000.000,00 EUR, zwalniany P22 w trzech ratach w rocznych okresach nieprzekraczający limitu kwoty gwarancji korporacyjnej wskazanej w poprzednim zdaniu. Okres gwarancji zgodnie z umową gwarancji czynszowej to 3 lata (nie dłużej niż do 30 kwietnia 2026 r.).
- W wyniku zawartej w dniu 11 marca 2024 r. przez Emitenta z mBank S.A. umowy kredytu do kwoty 30.000.000,00 EUR w celu refinansowania istniejącego zadłużenia spółki Arkady Wrocławskie S.A., spółka ta udzieliła Emitentowi poręczenia udzielonego kredytu oraz prefinansowania kwoty, która ma zostać zapłacona za nieruchomości zbywane przez Spółkę oraz Poręczyciela tj. budynek Arkad Wrocławskich wraz z sąsiednim gruntem należącym do Emitenta.
- W wyniku nabycia grupy spółek Morska Vita S.A. Grupa Develia stała się stroną umowy poręczenia wekslowego na kwotę pozostałego do spłaty kredytu w spółce Derby Investment Sp. z o.o. (3,5 mln PLN plus odsetki). Grupa posiada wierzytelność regresową w stosunku do Derby Investment Sp. z o.o. w zakresie tego zobowiązania, w postaci poddania się Derby egzekucji na podstawie art. 777 par. 1 KPC z całego majątku spółki Derby Investment Sp. z o.o. do kwoty 3.657.729,00 PLN. Poręczenie wekslowe wygasło w dniu 17 lutego 2025 roku.
- W związku z emisją obligacji w dniu 24 lipca 2024 r. przez spółkę Morska Vita S.A. Emitent udzielił poręczenia do kwoty 28.000.000,00 PLN za wszelkie zobowiązania wynikające z obligacji i ponosi odpowiedzialność za dług spółki Morska Vita S.A. wynikający z obligacji na zasadach określonych w Umowie Poręczenia.
- W związku z udzieleniem przez mBank w dniu 16 października 2024 r. gwarancji spółce zależnej NP 14 Sp. z o.o. Sp.k. do kwoty 1.919.999,98 PLN, Emitent udzielił poręczenia do kwoty 1.536.000,00 PLN spłaty wszystkich

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

zobowiązań finansowych wynikających z Umowy udzielenia gwarancji. Poręczenie zostało udzielone do 16 kwietnia 2030 r.

- W związku z udzieleniem przez mBank w dniu 29 listopada 2024 r. gwarancji bankowej spółce zależnej Develia Warszawa Sp. z o.o. do kwoty 333.333,33 PLN, Emitent udzielił poręczenia do kwoty 266.667,00 PLN spłaty wszystkich zobowiązań finansowych wynikających z umowy udzielenia gwarancji. Poręczenie zostało udzielone do 30 czerwca 2026 r.
- W dniu 18 grudnia 2024 r. Emitent udzielił poręczenia za spółkę zależną NP 15 Sp. z o.o. do kwoty 2.000.000,00 PLN, tytułem spłaty wszystkich zobowiązań finansowych wynikających z umowy sprzedaży nieruchomości przez tą spółkę na rzecz ADG Sp. z o.o. z dnia 21 grudnia 2021 r. Poręczenie zostało udzielone ze skutkiem od dnia 23 lipca 2023 r. na maksymalny okres 10 lat od dnia zawarcia powyższej umowy sprzedaży.

Poza zobowiązaniami warunkowymi stanowiącymi zabezpieczenia do kredytów bankowych opisanymi szczegółowo w nocie 2.29.5 oraz powyżej opisanymi opłatami warunkowymi z tytułu wycinki drzew i w związku z zawartymi umowami sprzedaży nieruchomości, na dzień 31 marca 2025 roku Spółki Grupy nie posiadają innych istotnych zobowiązań warunkowych.

2.42 Przychody i wyniki przypadające na poszczególne segmenty operacyjne

Dla celów zarządczych Grupa wyróżnia trzy sprawozdawcze segmenty operacyjne zidentyfikowane w oparciu o kryterium zróżnicowanych produktów i usług:

- 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 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 roku oraz 31 marca 2024 roku oraz aktywów i zobowiązań na dzień 31 marca 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 roku.

Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025	Usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	RAZEM
Działalność operacyjna				
Przychody ze sprzedaży	32	251 921	1 577	253 530
Przychody ze sprzedaży usług	32	181	1 577	1 790
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	-	251 740	-	251 740
Koszt własny sprzedaży (przed alokacją ceny nabycia Nexity)	-	(171 637)	-	(171 637)
Koszt własny sprzedaży (alokacja ceny nabycia Nexity) *	-	(1 079)	-	(1 079)
Koszt własny sprzedaży, RAZEM	-	(172 716)	-	(172 716)
Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży	32	79 205	1 577	80 814
Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych	(2 074)	-	-	(2 074)
Koszt sprzedaży	-	(11 354)	-	(11 354)
Koszty ogólnego zarządu	(2 033)	(18 451)	(138)	(20 622)
Pozostałe przychody operacyjne	302	881	75	1 258
Pozostałe koszty operacyjne	-	(1 336)	(1 196)	(2 532)
Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej	(3 773)	48 945	318	45 490
Przychody finansowe	1 346	3 232	1 781	6 359
Koszty finansowe	(309)	(733)	(5 494)	(6 536)

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	(8)	13 279	-	13 271
Zysk/(Strata) brutto	(2 744)	64 723	(3 395)	58 584
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	-	(11 950)	18 542	6 592
Zysk/(Strata) netto	(2 744)	52 773	15 147	65 176
Inne całkowite dochody podlegające przeklasyfikowaniu do wyniku w kolejnych okresach sprawozdawczych				
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych	-	-	(236)	(236)
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów	-	-	45	45
Inne całkowite dochody (netto)	-	-	(191)	(191)
Całkowite dochody	(2 744)	52 773	14 956	64 985

Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024	Usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	RAZEM
Działalność operacyjna				
Przychody ze sprzedaży	2 409	397 156	2 047	401 612
Przychody ze sprzedaży usług	2 409	196	2 047	4 652
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	-	396 960	-	396 960
Koszt własny sprzedaży (przed alokacją ceny nabycia Nexity)	(2 846)	(251 234)	(1 092)	(255 172)
Koszt własny sprzedaży (alokacja ceny nabycia Nexity)	-	(12 944)	-	(12 944)
Koszt własny sprzedaży	(2 846)	(264 178)	(1 092)	(268 116)
Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży	(437)	132 978	955	133 496
Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych	(2 848)	91	-	(2 757)
Koszt sprzedaży	(201)	(7 657)	(79)	(7 937)
Koszty ogólnego zarządu	(561)	(14 060)	(1 251)	(15 872)
Pozostałe przychody operacyjne	35	3 615	305	3 955
Pozostałe koszty operacyjne	(148)	(1 828)	(236)	(2 212)
Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej	(4 160)	113 139	(306)	108 673
Przychody finansowe	109	696	5 730	6 535
Koszty finansowe	(1 330)	499	(3 829)	(4 660)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	(25)	(645)	-	(670)
Zysk/(Strata) brutto	(5 406)	113 689	1 595	109 878
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	-	(21 493)	(3 985)	(25 478)
Zysk/(Strata) netto	(5 406)	92 196	(2 390)	84 400
Inne całkowite dochody podlegające przeklasyfikowaniu do wyniku w kolejnych okresach sprawozdawczych				
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych	708	-	994	1 702
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów	(134)	-	(189)	(323)
Inne całkowite dochody (netto)	574	-	805	1 379
Całkowite dochody	(4 832)	92 196	(1 585)	85 779

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Na dzień 31 marca 2025	Usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	RAZEM
Aktywa i zobowiązania				
Aktywa ogółem, w tym:	287 983	3 955 665	211 226	4 454 874
Wartość firmy	-	66 858	-	66 858
Należności długoterminowe	-	-	612	612
Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	769	129 879	-	130 648
Nieruchomości inwestycyjne	90 379	-	-	90 379
Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych	-	112 775	-	112 775
Zapasy	-	2 936 065	-	2 936 065
Aktywa z tytułu instrumentów pochodnych	-	-	-	-
Krótkoterminowe papiery wartościowe	-	28 042	-	28 042
Pozostałe aktywa finansowe	-	167 543	36 498	204 041
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9 839	400 022	40 532	450 393
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	169 934	-	19 992	189 926
Zobowiązania ogółem, w tym:	54 122	2 562 474	52 626	2 669 222
Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	29 119	852 969	442	882 530
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	-	-	1 263	1 263
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	8 520	1 209 416	31 637	1 249 573

Na dzień 31 grudnia 2024	Usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	RAZEM
Aktywa i zobowiązania				
Aktywa ogółem, w tym:	285 757	3 615 204	380 948	4 281 909
Wartość firmy	-	66 858	-	66 858
Należności długoterminowe	-	-	612	612
Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	778	116 706	-	117 484
Nieruchomości inwestycyjne	90 379	-	-	90 379
Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych	-	112 775	-	112 775
Zapasy	-	2 689 069	-	2 689 069
Aktywa z tytułu instrumentów pochodnych	-	-	-	-
Krótkoterminowe papiery wartościowe	-	28 042	-	28 042
Pozostałe aktywa finansowe	-	197 054	35 978	233 032
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7 071	323 875	248 589	579 535
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	170 228	-	20 277	190 505
Zobowiązania ogółem, w tym:	67 025	2 407 648	90 231	2 564 904
Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	29 641	869 123	6 092	904 856
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	-	-	314	314
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	8 541	999 063	17 810	1 025 414

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

3. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE DEVELIA S.A.

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	31 marca 2025	31 grudnia 2024 (badane)
Aktywa			
A. Aktywa trwałe		1 881 849	1 819 713
1. Wartości niematerialne		4 656	3 187
2. Rzeczowe aktywa trwałe		24 011	25 144
3. Pożyczki i należności długoterminowe	3.13	561 110	498 844
4. Inwestycje długoterminowe	3.14	1 219 823	1 220 289
5. Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych	3.15	72 249	72 249
B. Aktywa obrotowe		1 801 559	1 890 693
1. Zapasy	3.15	1 551 058	1 444 509
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3.16	63 225	66 292
3. Pozostałe aktywa finansowe	3.17	145 356	150 769
4. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	3.18	33 830	221 734
5. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		8 090	7 389
C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	3.15	19 992	20 277
Aktywa razem		3 703 400	3 730 683
Kapitał własny i zobowiązania			
A. Kapitał własny		1 609 004	1 593 351
1. Kapitał podstawowy		457 728	457 678
2. Kapitał zapasowy		775 832	775 798
3. Pozostałe kapitały rezerwowe		9 623	9 623
4. Pozostałe kapitały		13 545	10 407
5. Zyski zatrzymane		352 276	339 845
B. Zobowiązania długoterminowe		1 011 224	1 201 859
1. Długoterminowe zobowiązania finansowe	3.28	1 000 696	1 179 443
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	3.28.6	6 346	6 978
3. Rezerwy	3.29	728	728
4. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3.19	3 454	14 710
C. Zobowiązania krótkoterminowe		1 080 714	933 011
1. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	3.28	175 093	55 320
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	3.28.6	44 062	43 679
3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia udziałów		-	44 991
4. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	3.28.7	139 330	135 329
5. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		10 910	37 475
6. Rezerwy	3.29	25 479	24 948
7. Zobowiązania z tytułu umów z klientami		685 840	591 269
D. Zobowiązania dotyczące aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	3.15	2 458	2 462
Kapitał własny i zobowiązania razem		3 703 400	3 730 683

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Nota	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 (dane przekształcone)
Działalność operacyjna			
Przychody ze sprzedaży		152 902	208 977
Przychody ze sprzedaży usług		11 843	9 267
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów		141 059	199 710
Koszt własny sprzedaży		(107 216)	(130 185)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży		45 686	78 792
Koszt sprzedaży i dystrybucji		(5 530)	(6 375)
Koszty ogólnego zarządu		(12 832)	(13 875)
Pozostałe przychody operacyjne		430	790
Pozostałe koszty operacyjne		(1 590)	(450)
Oczekiwane straty kredytowe		(1)	(34)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej		26 163	58 848
Przychody z dywidend		-	54 000
Przychody finansowe		14 963	23 345
Koszty finansowe		(23 391)	(16 618)
Zysk/(strata) brutto		17 735	119 575
Podatek dochodowy		(5 304)	(12 451)
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej		12 431	107 124
Zysk/(strata) netto		12 431	107 124
Inne całkowite dochody			
Inne składniki całkowitych dochodów		(236)	994
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów		45	(189)
Inne całkowite dochody (netto)		(191)	805
Całkowity dochód		12 240	107 929

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 (dane przekształcone)
Zysk/(strata) netto (w tys. zł)	12 431	107 124
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w szt.)	457 727 787	452 280 199
Zysk/(Strata) netto na jedną akcję (w zł) - podstawowy	0,03	0,24
Zysk/(Strata) netto na jedną akcję (w zł) - rozwodniony	0,03	0,24

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>Kapitał zapasowy</i>	<i>Pozostałe kapitały rezerwowe</i>	<i>Pozostałe kapitały (inne kapitały i zyski zatrzymane/niepokryte straty)</i>	<i>Zysk/Strata netto</i>	<i>Razem</i>
Na dzień 1 stycznia 2025 roku	457 678	775 798	9 623	10 407	339 845	1 593 351
<i>Zysk/(Strata) netto za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku</i>	-	-	-	-	12 431	12 431
<i>Inne całkowite dochody za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku</i>	-	-	-	(191)	-	(191)
Całkowite dochody za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku	-	-	-	(191)	12 431	12 240
Rejestracja podwyższenia kapitału podstawowego	50	34	-	(84)	-	-
Wycena programu motywacyjnego	-	-	-	3 413	-	3 413
Na dzień 31 marca 2025 roku	457 728	775 832	9 623	13 545	352 276	1 609 004
	<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>Kapitał zapasowy</i>	<i>Pozostałe kapitały rezerwowe</i>	<i>Pozostałe kapitały (inne kapitały i zyski zatrzymane/niepokryte straty)</i>	<i>Zysk/Strata netto</i>	<i>Razem</i>
Na dzień 1 stycznia 2024 roku	447 558	575 648	16 369	14 192	410 303	1 464 070
Zysk netto za 2024 rok	-	-	-	-	339 845	339 845
Inne całkowite dochody za 2024 rok	-	-	-	(14)	-	(14)
Całkowite dochody za 2024 rok	-	-	-	(14)	339 845	339 831
Rejestracja podwyższenia kapitału	10 120	9 241	-	(10 317)	-	9 044
Przeznaczenie zysku na kapitał zapasowy i rezerwowy	-	190 909	-	-	(190 909)	-
Wypłata dywidendy	-	-	(6 746)	-	(219 394)	(226 140)
Wycena programu motywacyjnego	-	-	-	6 462	-	6 462
Wpłata na poczet objęcia akcji serii K (na dzień bilansowy niezarejestrowana w KRS)	-	-	-	84	-	84
Na dzień 31 grudnia 2024 roku	457 678	775 798	9 623	10 407	339 845	1 593 351

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

	<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>Kapitał zapasowy</i>	<i>Pozostałe kapitały rezerwowe</i>	<i>Pozostałe kapitały (inne kapitały i zyski zatrzymane/niepokryte straty)</i>	<i>Zysk/Strata netto</i>	<i>Razem</i>
Na dzień 1 stycznia 2024 roku	447 558	575 648	16 369	14 192	410 303	1 464 070
<i>Zysk/(Strata) netto za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 roku</i>	-	-	-	-	107 124	107 124
<i>Inne całkowite dochody za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 roku</i>	-	-	-	805	-	805
Całkowite dochody za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 roku	-	-	-	805	107 124	107 929
Rejestracja podwyższenia kapitału podstawowego	4 722	5 595		(10 317)	-	-
Wycena programu motywacyjnego	-	-	-	19	-	19
Na dzień 31 marca 2024 roku	447 558	581 243	16 369	4 699	517 427	1 572 018

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 (przekształcone)
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I. Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej		17 735	119 575
II. Korekty razem		16 133	(40 105)
1. Amortyzacja		2 150	1 267
2. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		13 025	(43 754)
3. Zysk (Strata) z nieruchomości inwestycyjnych (wycena do wartości godziwej)		285	204
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej dot. akcji i udziałów (wycena)		1 154	27 521
5. Zmiana stanu rezerw		531	194
6. Zmiana stanu zapasów		(106 404)	16 368
7. Zmiana stanu należności		3 068	(39 837)
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i obligacji		4 001	(22 306)
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		93 869	34 522
10. Zmiana stanu środków na rachunkach powierniczych		1 228	(7 081)
11. Inne korekty		3 226	(7 202)
III. Podatek dochodowy zapłacony		(43 125)	(30 804)
IV. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(9 257)	48 666
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy		36 090	227 089
1. Wpływy z tytułu aktywów finansowych (udzielone pożyczki, obligacje inwestycyjne)		30 250	167 411
2. Wpływy z tytułu odsetek		5 840	5 679
3. Inne wpływy inwestycyjne (otrzymane dywidendy, zbycie udziałów)		-	54 000
II. Wydatki		(129 460)	(325 081)
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(2 317)	(1 896)
2. Wydatki na nabycie aktywów finansowych (udzielone pożyczki, jednostki uczestnictwa)		(81 464)	(293 176)
3. Inne wydatki inwestycyjne (nabycie akcji, udziałów)		(45 679)	(30 009)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)		(93 370)	(97 992)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy		197 000	108 103
1. Kredyty i pożyczki		37 000	108 103
2. Emisja dłużnych papierów wartościowych		160 000	-
II. Wydatki		(282 277)	(41 612)
1. Spłaty kredytów i pożyczek		(80 381)	(23 190)
2. Wykup dłużnych papierów wartościowych		(180 000)	-
3. Spłaty zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(568)	(499)
4. Odsetki		(21 328)	(17 923)
5. Wypłata dywidendy		-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)		(85 277)	66 491
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.IV+B.III+C.III)		(187 904)	17 165
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		-	-
E. Zmiana stanu środków pieniężnych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej		(187 904)	17 165
F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		221 734	119 948
G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu (F+D)		33 830	137 113

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY**DODATKOWE INFORMACJE I NOTY OBJAŚNIAJĄCE****3.1 Informacje podstawowe dotyczące Emitenta**

Develia S.A. („Emitent”, „Spółka”) została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 3 marca 2006 roku. Siedziba Spółki mieści się w Polsce, we Wrocławiu, ul. gen. Romualda Traugutta 45. Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000253077.

Na dzień 31 marca 2025 roku akcje spółki Develia S.A. znajdują się w publicznym obrocie.

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

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

- PKD 64.20.Z Działalność Holdingów Finansowych
- 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 niemieszkalnych

Na dzień sporządzenia sprawozdania nie występował podmiot dominujący wobec spółki Develia S.A.

Szczegółowy opis elementów sprawozdania finansowego został przedstawiony w punkcie 3.2.

3.2 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Develia S.A. zawiera:

- sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2025 roku oraz dane porównywalne na dzień 31 grudnia 2024 roku;
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za pierwszy kwartał 2025 roku tj. okres 3 miesięcy narastająco od 1 stycznia 2025 roku do 31 marca 2025 roku oraz dane porównywalne za analogiczny okres roku poprzedniego tj. od 1 stycznia 2024 roku do 31 marca 2024 roku;
- sprawozdanie z przepływów pieniężnych za pierwszy kwartał 2025 roku tj. okres 3 miesięcy narastająco od 1 stycznia 2025 roku do 31 marca 2025 roku oraz dane porównywalne za analogiczny okres roku poprzedniego tj. od 1 stycznia 2024 roku do 31 marca 2024 roku;
- sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym na dzień 31 marca 2025 roku oraz dane porównywalne na dzień 31 marca 2024 roku i na dzień 31 grudnia 2024 roku;
- informacje objaśniające do sprawozdania finansowego.

Informacje dodatkowe oraz inne informacje o zakresie określonym w § 66 Roz. Min. Fin. z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa nie będącego państwem członkowskim, stanowiące element niniejszego Skonsolidowanego Raportu Kwartalnego za I kwartał 2025 roku zamieszczone są w punkcie 4.

Załączone skrócone sprawozdanie finansowe Develia S.A. zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”), w szczególności zgodnie z MSR 34 (dotyczącym sporządzania sprawozdań śródrocznych) oraz MSSF zatwierdzonymi przez UE.

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

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Develia S.A. nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym jednostkowym i należy je czytać łącznie z rocznym sprawozdaniem finansowym Develia S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku.

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

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Develia S.A. zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia tych sprawozdań nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

Informacja o zasadach rachunkowości przyjętych przez Emitenta została zaprezentowana w rocznym sprawozdaniu finansowym Develia S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku opublikowanym w dniu 4 kwietnia 2025 roku.

Informacja o nowych standardach i interpretacjach zastała ujęta w punkcie 3.7.

3.3 Zatwierdzenie śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Develia S.A zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji w dniu 22 maja 2025 roku.

3.4 Informacja o istotnych wartościach szacunkowych i profesjonalnym osądzie

Zarząd Spółki wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowanych standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji załączonego sprawozdania finansowego. Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnego z MSSF wymagało od Zarządu Spółki dokonania pewnych szacunków i założeń, które znajdują odzwierciedlenie w tym sprawozdaniu. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków.

Zaprezentowane dane finansowe za pierwszy kwartał 2025 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 i korzyści na klienta przy sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych

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

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

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

Klasyfikacja umów leasingowych

Spółka dokonuje klasyfikacji leasingu zgodnie z MSSF 16.

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

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

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

Niepewność szacunków

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

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNYSkładnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Spółka rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione. Odroczonego podatek dochodowy przedstawiony jest w punkcie 3.19.

Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward

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

Odpisy aktualizujące wartość udziałów w spółkach zależnych i współzależnych

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

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

Wartość użytkowa jest szacowana metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych, uwzględniając udział w aktywach netto danej spółki zależnej. Metoda DCF oparta jest na zdyskontowanych przepływach finansowych, generowanych przez spółki zależne przy założonych harmonogramach inwestycyjnych i wpływach ze sprzedaży lokali, uwzględniających cenę sprzedaży 1m² PUM według aktualnej sytuacji rynkowej i bieżących cen. Współczynnik dyskontowy skalkulowany jest w oparciu o stopę odpowiednią dla kosztu kapitału własnego.

Wartość odzyskiwalna udziałów oraz wysokość odpisów aktualizujących wartość udziałów jest wielkością oszacowaną na dzień 31 marca 2025 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 estymacji warunków rynkowych w następnych latach. W konsekwencji wartości odpisów aktualizujących mogą ulegać zmianie w kolejnych okresach obrotowych. Odpisy aktualizujące wartość udziałów zaprezentowane są w punkcie 3.10.

Stawki amortyzacyjne

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

Odpisy aktualizujące wartość pożyczek udzielonych spółkom zależnym

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

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

Oczekiwane straty kredytowe

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

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNYCykl operacyjny

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

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

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

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

Odpisy aktualizujące wartość zapasów

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Zarząd dokonuje oceny utraty wartości realizowanych inwestycji deweloperskich. Odpisy aktualizujące szacowane są metodą DCF. Metoda DCF oparta jest na zdyskontowanych przepływach finansowych, generowanych przy założonych harmonogramach inwestycyjnych i wpływach ze sprzedaży lokali, uwzględniających cenę sprzedaży 1 m² PUM według aktualnej sytuacji rynkowej. Współczynnik dyskontowy uwzględnia ważony koszt kapitału zewnętrznego i własnego (WACC).

Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów jest wielkością oszacowaną i może ulec zmianie w zależności od wahań cen rynkowych 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.

W poniższej tabeli zaprezentowano wielkości szacunkowe na dzień 31 marca 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku.

	31 marca 2025	31 grudnia 2024 (badane)
Aktywo z tytułu podatku odroczonego dochodowego	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 454	14 710
Odpis aktualizujący wartość udziałów i akcji	111 468	110 315

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

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

dzielenia operacji, (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, (iii) elementów wzajemnie się znośzących lub kompensujących oraz (iv) inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje wymagają znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

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

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

3.5 Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku.

3.6 Informacja dotycząca wprowadzonych zmian prezentacyjnych

Na dzień 31 grudnia 2024 roku Zarząd Spółki dokonał weryfikacji prezentacji przychodów i kosztów ujmowanych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów i dokonał zmiany ich prezentacji. Zdaniem Zarządu bieżąca prezentacja lepiej odzwierciedla rodzaj prowadzonej przez Spółkę działalności i jest spójna ze Skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym. Zmiana prezentacji nie wpływa na wynik finansowy, kapitały własne i aktywa okresu porównywalnego. Powyższa zmiana spowodowała konieczność zmiany prezentacji w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych. Przyjęty obecnie sposób prezentacji będzie kontynuowany przez Spółkę w przyszłości.

Poniższa tabela przedstawia dokonane zmiany prezentacji w danych porównywalnych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku w stosunku do uprzednio sporządzonego i opublikowanego sprawozdania finansowego Spółki za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 roku.

Obecna nazwa	Poprzednia nazwa	Okres zakończony 31 marca 2024 po zmianie prezentacji	Okres zakończony 31 marca 2024 wg opublikowanego sprawozdania
Przychody			
Przychody ze sprzedaży usług		9 267	
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów		199 710	
	Przychody ze sprzedaży usług, wyróbów i towarów		208 977
		208 977	208 977
Przychody z dywidend (przesunięcie z działalności operacyjnej do finansowej)	Przychody z dywidend	54 000	54 000
Przychody finansowe (przesunięcie z działalności operacyjnej do finansowej)		23 345	
	Przychody z odsetek i dyskont		11 924
	Inne przychody finansowe		11 421
		77 345	77 345
Koszty			
Koszt własny sprzedaży		(130 185)	
Koszt sprzedaży i dystrybucji		(6 375)	
Koszty ogólnego zarządu		(13 875)	

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Koszty działalności operacyjnej, wartość sprzedanych wyrobów, towarów		(150 435)
	(150 435)	(150 435)
Koszty finansowe (przesunięcie z działalności operacyjnej do finansowej)	(16 618)	
Koszty odsetek i dyskont		(14 963)
Inne koszty finansowe		(1 655)
	(16 618)	(16 618)
Pozostałe koszty operacyjne	(450)	
Oczekiwane straty kredytowe	(34)	
Pozostałe koszty operacyjne		(484)
	(484)	(484)

Poniższa tabela przedstawia dokonane zmiany prezentacji w danych porównywalnych w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku w stosunku do uprzednio sporządzonego i opublikowanego sprawozdania finansowego Spółki za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku.

Obecna nazwa	Poprzednia nazwa	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 po zmianie prezentacji	Zmiana prezentacyjna	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 wg opublikowanego sprawozdania
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
Amortyzacja		1 267		-
	Zmiana stanu środków trwałych i wartości niematerialnych	-		(7 754)
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		(43 754)		-
Zysk (Strata) z nieruchomości inwestycyjnych (wycena do wartości godziwej)		204		-
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej dot. akcji i udziałów	Inne korekty	27 521		-
Zmiana stanu rezerw	Zmiana stanu rezerw	194		194
Zmiana stanu zapasów	Zmiana stanu zapasów	16 368		16 368
Zmiana stanu należności	Zmiana stanu należności	(39 837)		(39 837)
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(22 306)	(2 677)	(19 629)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	34 522	2 677	31 845
	Zmiana stanu zobowiązań finansowych	-		21 000
	Zmiana stanu aktywów finansowych z tytułu pożyczek i weksli	-		(135 263)
	Zmiana stanu aktywów finansowych z tytułu udziałów	-		1 324
Zmiana stanu środków na rachunkach powierniczych	Zmiana stanu środków na rachunkach powierniczych	(7 081)		(7 081)
Inne korekty	Inne korekty	(7 202)		925
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
Wpływy				
Wpływy z tytułu aktywów finansowych (pożyczki udzielone, obligacje inwestycyjne)		167 411		-

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Wpływy z tytułu odsetek	5 679	-
Inne wpływy inwestycyjne (otrzymane dywidendy, zbycie udziałów)	54 000	-
Wydutki		
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(1 896)	-
Wydutki na nabycie aktywów finansowych (udzielone pożyczki, jednostki uczestnictwa)	(296 988)	-
Inne wydatki inwestycyjne (nabycie akcji, udziałów)	(26 197)	-
	(97 992)	-

Powyższe zmiany uwzględniają również korekty prezentacji zobowiązań z tytułu wynagrodzeń, ekwiwalentów urlopowych i innych zobowiązań, prezentowanych dotychczas w pozycji Zobowiązania z tytułu umów z klientami (poprzednia nazwa: Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów), które, po dokonanej zmianie, prezentowane są w Sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycjach: Rezerwy i Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.

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

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

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

- MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28: Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo – termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony;
- MSSF 18: Prezentacja i ujawnianie informacji w sprawozdaniach finansowych (opublikowano dnia 9 kwietnia 2024 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub później;
- MSSF 19: Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji (opublikowano dnia 9 maja 2024 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7: Zmiany dotyczące klasyfikacji i wyceny instrumentów finansowych (opublikowano dnia 30 maja 2024 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później;
- Coroczne poprawki, tom 11 (opublikowano dnia 18 lipca 2024 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7: Umowy odwołujące się do energii elektrycznej zależnej od warunków naturalnych (opublikowano dnia 18 grudnia 2024 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później;

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

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

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

3.8 Sezonowość lub cykliczność w działalności Emitenta

Działalność Spółki nie ma charakteru sezonowego. Działalność związana jest z cyklami inwestycyjnymi prowadzonych projektów deweloperskich, w szczególności widoczne jest to w rozpoznawaniu przychodu ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych, który ujmowany jest zgodnie z MSSF 15 dopiero w momencie, gdy zasadniczo wszystkie ryzyka i korzyści związane z danym lokalem zostaną przeniesione na klienta i przychód może zostać wyceniony w wiarygodny sposób. W konsekwencji wynik ze sprzedaży w danym okresie zależy od wartości lokali przekazanych klientom zgodnie z powyższą definicją.

3.9 Informacja o odpisach aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwróceniu odpisów z tego tytułu

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku odpisy aktualizujące wartość zapasów nie wystąpiły.

3.10 Informacja o odpisach aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów oraz odwróceniu takich odpisów

W zakresie odpisów aktualizujących dotyczących rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych, aktywów finansowych, należności i innych aktywów w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku nie wystąpiły istotne zmiany w stosunku do roku poprzedniego, za wyjątkiem odpisów aktualizujących wartość udziałów i akcji, których zmiana przedstawiona została w tabeli poniżej:

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025	Rok zakończony 31 grudnia 2024
Na początek okresu sprawozdawczego	(110 315)	(85 758)
Zwiększenie	(3 020)	(60 708)
Wykorzystanie	-	17 422
Zmniejszenie	1 867	18 730
Na koniec okresu sprawozdawczego	(111 468)	(110 315)

3.11 Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku, Spółka nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 692 tys. zł (w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku 1.751 tys. zł).

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku Spółka zawarła umowę najmu powierzchni biurowej oraz nowe umowy leasingu samochodów osobowych.

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku oraz w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku Spółka nie dokonała istotnej sprzedaży składników rzeczowych aktywów trwałych.

W pozycji rzeczowe aktywa trwałe Spółka prezentuje również aktywa użytkowane na podstawie umów leasingu samochodów oraz najmu powierzchni biurowych.

Na dzień 31 marca 2025 roku oraz na 31 grudnia 2024 roku żaden ze składników środków trwałych nie stanowił zabezpieczenia, nie był przedmiotem zastawu, ani nie był objęty hipoteką.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY**3.12 Informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych**

Na dzień 31 marca 2025 roku nie wystąpiły istotne zobowiązania z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

3.13 Pożyczki i należności długoterminowe

	31 marca 2025	31 grudnia 2024
Pożyczki długoterminowe (wraz z naliczonymi odsetkami)	560 795	498 529
Oczekiwane straty kredytowe z tyt. odpisu wartości pożyczek	(298)	(298)
Kaucje, zabezpieczenia długoterminowe	613	613
Razem	561 110	498 844

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku Spółka udzielała pożyczek swoim spółkom zależnym i współzależnym z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji.

3.14 Inwestycje długoterminowe**Akcje i udziały**

Na dzień 31 marca 2025 roku i 31 grudnia 2024 Spółka posiadała następujące akcje i udziały w spółkach:

Nazwa spółki	Siedziba	31 marca 2025		31 grudnia 2024	
		Wartość bilansowa	Udział w kapitale	Wartość bilansowa	Udział w kapitale
Jednostki zależne					
Arkady Wrocławskie S.A.	Wrocław	128 652	100%	128 652	100%
Develia Wrocław S.A.	Wrocław	231 198	100%	231 198	100%
Develia Warszawa Sp. z o.o.	Wrocław	46 367	100%	46 367	100%
Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o.	Wrocław	29 963	100% (pośrednio i bezpośrednio)	29 963	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest I Sp. z o.o. ¹⁾	Wrocław	168	100% (pośrednio i bezpośrednio)	1	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	Wrocław	91 788	100%	91 788	100%
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	Wrocław	12 234	100%	12 234	100%
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	Wrocław	17 096	100%	17 096	100%
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	Wrocław	85 935	100%	85 935	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	Wrocław	305	100%	305	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	Wrocław	91 855	100% (pośrednio i bezpośrednio)	91 855	100% (pośrednio i bezpośrednio)
4resident Sp. z o.o.	Wrocław	5	100%	5	100%
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	Wrocław	5	100%	5	100%
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k.	Wrocław	915	100% (pośrednio i bezpośrednio)	915	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k.	Wrocław	6 710	100% (pośrednio i bezpośrednio)	6 710	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Service S.A.	Wrocław	1 116	100% (pośrednio i bezpośrednio)	1 116	100% (pośrednio i bezpośrednio)
Develia Invest Sp. z o.o.	Wrocław	13 345	100%	13 345	100%
Flatte Sp. z o.o. ²⁾	Warszawa	8 407	64,41%	7 887	63,87%
Develia Construction Sp. z o.o.	Warszawa	1 653	100%	1 653	100%
Develia 303 Sp. z o.o.	Warszawa	5	100%	5	100%

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

NP 7 Sp. z o.o.	Warszawa	365 564	100%	365 564	100%
NP 8 Sp. z o.o.	Warszawa	2 608	100%	2 608	100%
NP 9 Sp. z o.o.	Warszawa	15 860	100%	15 860	100%
NP 10 Sp. z o.o.	Warszawa	47 677	100%	47 677	100%
NP 11 Sp. z o.o.	Warszawa	1 188	100%	1 188	100%
NP 14 Sp. z o.o.	Warszawa	728	100%	728	100%
NP 15 Sp. z o.o.	Warszawa	9 549	100%	9 549	100%
NP 16 Sp. z o.o.	Warszawa	5	100%	5	100%
NP 17 Sp. z o.o.	Warszawa	1 375	100%	1 375	100%
NP 19 Sp. z o.o.	Warszawa	138	100%	138	100%
NP 20 Sp. z o.o.	Warszawa	424	100%	424	100%
Develia Land Development Sp. z o.o.	Warszawa	5	100%	5	100%
NP Maintenance S.A.	Warszawa	802	100% (pośrednio i bezpośrednio)	802	100% (pośrednio i bezpośrednio)

Jednostki współzależne

Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	26 687	80% (pośrednio i bezpośrednio)	26 687	80% (pośrednio i bezpośrednio)
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o.	Warszawa	5	80%	5	80%
Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	1	80% (pośrednio i bezpośrednio)	1	80% (pośrednio i bezpośrednio)
Projekt Lizbońska Sp. z o.o.	Warszawa	6	80%	6	80%
Projekt Myśluborska Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	3 388	80% (pośrednio i bezpośrednio)	3 388	80% (pośrednio i bezpośrednio)
Projekt Myśluborska Sp. z o.o.	Warszawa	6	80%	6	80%
Malin Development 1 Sp. z o.o.	Warszawa	276	25%	276	25%
Luisetaines Sp. z o.o.	Warszawa	1	10%	1	10%
SPV Projekt A Sp. o.o.	Warszawa	4	80%	4	80%
SPV Projekt A Sp. o.o. Sp.k.	Warszawa	12 272	80% (bezpośrednio i pośrednio)	12 272	80% (bezpośrednio i pośrednio)

Jednostki stowarzyszone

Morska Vita S.A. ³⁾	Gdynia	75 000	50,01%	75 000	50,01%
--------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------

Udziały łącznie	1 331 291	1 330 604
Odpis aktualizujący wartość udziałów	(111 468)	(110 315)
Wartość bilansowa udziałów	1 219 823	1 220 289

- 1) W dniu 10 lutego 2025 roku Emitent nabył od spółki zależnej 4Resident Sp. z o.o. 3 (trzy) udziały o wartości nominalnej 1.000 zł każdy w spółce LC Corp Invest I Sp. z o.o. za cenę 167.373,78 PLN. Z chwilą nabycia powyższych udziałów, Emitent posiada 4 spośród 5 udziałów spółki LC Corp Invest I Sp. z o.o. stanowiących 80% wszystkich udziałów.
- 2) W dniu 19 marca 2025 roku na mocy uchwały zgromadzenia wspólników podwyższony został kapitał zakładowy spółki Flatte sp. z o.o. z kwoty 31.000,00 zł do kwoty 36.250,00 zł, poprzez utworzenie 105 nowych równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł, przy czym Develia S.A. objęła 71 udziałów o łącznej wartości nominalnej 3.550,00 zł, w zamian za wkład pieniężny w wysokości 520.359,00 zł, a The Heart S.A. objęła 34 udziały o łącznej wartości nominalnej 1.700,00 zł, w zamian za wkład pieniężny w wysokości 249.186,00 zł. Dodatkowo w dniu 19 marca 2025 r. Develia S.A. zawarła z Flatte sp. z o.o. umowę pożyczki pieniężnej w kwocie 730.455,00 zł, która ma zostać wypłacona w terminie 14 dni od złożenia wniosku

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

pożyczkobiorcy o jej uruchomienie, z dniem spłaty w dniu 19 grudnia 2025 r., przy czym strony przewidziały możliwość częściowej konwersji pożyczki na udziały spółki na warunkach ustalonych w umowie pożyczki.

- 3) W dniu 10 stycznia 2025 r. Develia S.A. dokonała wpłaty tytułem objęcia akcji spółki Morska Vita S.A. w wykonaniu umowy joint venture zawartej w dniu 11 marca 2024 r. oraz uchwały nadzwyczajnego walnego zgromadzenia spółki Morska Vita S.A. z dnia 10 grudnia 2024 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego spółki z kwoty 2.000.400,20 zł do kwoty 2.000.400,30 zł, poprzez emisję 1 (jednej) nowej akcji imiennej zwykłej serii G o wartości nominalnej 0,10 zł. Cena emisyjna Akcji Serii G została określona na kwotę 44.991.000,00 zł i została objęta i opłacona przez Develia S.A. Przedmiotowe podwyższenie zostało zarejestrowane w KRS w dniu 27 lutego 2025 r.

Po dacie bilansowej miały miejsce następujące zdarzenia:

- W dniu 1 kwietnia 2025 roku wspólnicy spółki Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. sp. k. podjęli uchwałę o zmianie umowy spółki i obniżeniu wkładów wniesionych przez wspólników, w tym przez Develia S.A. do kwoty 799,99 zł,
- W dniu 11 kwietnia 2025 r. nastąpiła zmiana umowy spółki Projekt Myśliborska Sp. z o.o. sp.k. m.in. na mocy której nastąpiła zmiana umowy spółki i podwyższenie wkładów wspólników w ten sposób, że wkład Develia S.A. jako komandytariusza został podwyższony do kwoty 4.546.141,07 zł (tj. o kwotę 1.158.008,00 zł).
- W dniu 15 kwietnia 2025 r. nastąpiła zmiana umowy spółki SPV Projekt A Sp. z o.o. sp.k. m.in. na mocy której nastąpiła zmiana umowy spółki i podwyższenie wkładów wspólników w ten sposób że wkład Develia S.A. jako komandytariusza został podwyższony do kwoty 16.247.229,74 zł.

Na dzień 31 marca 2025 roku Zarząd dokonał aktualizacji odpisów aktualizujących wartość udziałów do wartości odzyskiwalnej. Łączna wysokość odpisów aktualizujących wartość udziałów na dzień 31 marca 2025 roku wyniosła 111.468 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2024 roku 110.315 tys. zł).

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

Spółka	Rok zakończony 31 grudnia 2024	Utworzenie/ zwiększenie	Rozwiązanie	Wykorzystanie	Okres zakończony 31 marca 2025
Arkady Wrocławskie S.A	(52 716)	(2 115)	-	-	(54 831)
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	-	(80)	-	-	(80)
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	(6 844)	(281)	-	-	(7 125)
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	(6 844)	-	193	-	(6 651)
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	(7 927)	-	230	-	(7 697)
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	(13 754)	-	1 137	-	(12 617)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	(5)	-	-	-	(5)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k.	(4 920)	-	60	-	(4 860)
Develia Invest Sp. z o.o.	(4 989)	-	140	-	(4 849)
Flatte Sp. z o.o.	(7 887)	(520)	-	-	(8 407)
Develia Construction Sp. z o.o.	(1 653)	-	-	-	(1 653)
NP 11 Sp. z o.o.	(607)	-	107	-	(500)
NP 17 Sp. z o.o.	(1 374)	-	-	-	(1 374)
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o.	(6)	-	-	-	(6)
Projekt Myśliborska Sp. z o.o.	(6)	-	-	-	(6)
SPV Projekt A Sp. z o.o.	(4)	-	-	-	(4)
NP Maintenance S.A.	(779)	(24)	-	-	(803)
	(110 315)	(3 020)	1 867	-	(111 468)

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

Zmiany utworzonych odpisów aktualizujących wartość udziałów w spółkach zależnych i współzależnych w okresie sprawozdawczym zakończonym 31 marca 2025 roku wynikają głównie z aktualizacji szacunków spodziewanych

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

przepływów pieniężnych w oparciu o zaktualizowane budżety spółek, a w przypadku spółki Arkady Wrocławskie S.A. z aktualizacji wartości posiadanych nieruchomości inwestycyjnych.

Wartość utworzonego i rozwiązanego odpisu Spółka ujmuje w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Przychody finansowe” / „Koszty finansowe”. W okresie zakończonym 31 marca 2025 roku ujęto z tego tytułu w pozycji Koszty finansowe 1.154 tys. zł. (w okresie zakończonym 31 marca 2024 roku w pozycji Przychody finansowe 11.103 tys. zł)

W testach przeprowadzonych za okres zakończony 31 marca 2025 roku i za okres zakończony 31 grudnia 2024 roku przyjęto stopę dyskonta na poziomie 11,62%.

3.15 Zapasy

	31 marca 2025	31 grudnia 2024 (badane)
Towary i produkcja w toku	1 486 457	1 397 367
Produkty gotowe	44 601	24 830
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	(940)
Wpłaty na poczet zakupu gruntów	20 000	23 252
Zapasy ogółem	1 551 058	1 444 509

Zmiana w pozycji Zapasów w pierwszym kwartale 2025 roku jest wynikiem dokonania nakładów na zakup nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod przyszłe inwestycje, poniesionych nakładów budowlanych i finansowych na realizację inwestycji mieszkaniowych oraz sprzedaży wyrobów gotowych (lokalii mieszkalnych i usługowych, miejsc postojowych, pomieszczeń przynależnych) w ramach zrealizowanych dotychczas inwestycji.

W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 marca 2025 roku Spółka zakończyła budowę i uzyskała pozwolenie na użytkowanie inwestycji mieszkaniowych Orawska Vita i Ogrody Wojszyce we Wrocławiu.

Na dzień 31 marca 2025 roku w wartości zapasów zostały skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 110.049 tys. zł. (na dzień 31 grudnia 2024 roku 103.105 tys. zł).

Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

W związku z przeznaczeniem nieruchomości położonej przy ul. Komandorskiej we Wrocławiu (w dniu 19 grudnia 2023 roku podpisana została umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości), dokonano jej reklasyfikacji z pozycji Zapasy do pozycji Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży. Termin realizacji transakcji uległ procesowemu wydłużeniu, oczekiwane jest jednak jej zamknięcie w okresie nieprzekraczającym jednego roku od dnia bilansowego.

Wartość nieruchomości na dzień 31 marca 2025 roku wynosiła 19.992 tys. zł a zobowiązania jej dotyczące 2.458 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2024 roku odpowiednio: 20.277 tys. zł i 2.462 tys. zł).

Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych

Na dzień 31 marca 2025 roku w pozycji tej zostały zaprezentowane grunty pod zabudowę w wysokości 72.249 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2024 roku w wysokości 72.249 tys. zł), które przeznaczone są do dewelopowania w okresie przekraczającym normalny cykl operacyjny zdefiniowany przez Grupę.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie gruntów zaklasyfikowane do aktywów trwałych:

	31 marca 2025	31 grudnia 2024 (badane)
Centralna Park III (etap 7-8)	44 059	44 059
Aroniowa (etap 4-8)	28 190	28 190
Razem	72 249	72 249

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

3.16 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	31 marca 2025	31 grudnia 2024 (badane)
Należności z tytułu dostaw i usług	19 166	38 267
Należności budżetowe (bez podatku dochodowego)	4 774	3 068
Należności z tytułu kwot zablokowanych na rachunkach depozytowych z przeznaczeniem na zakup nieruchomości	25 439	10 439
Kaucje, zabezpieczenia	13 748	12 932
Pozostałe należności od osób trzecich	98	1 586
Należności ogółem (netto)	63 225	66 292
Oczekiwane straty kredytowe z tyt. należności z tytułu dostaw i usług	1 657	1 658
Należności brutto	64 882	67 950

Zmiany oczekiwanych strat kredytowych z tytułu należności z dostaw i usług:

	31 marca 2025	31 grudnia 2024 (badane)
Na początek okresu	1 658	972
Zwiększenie	-	720
Wykorzystanie	(1)	(34)
Rozwiązanie	-	-
Na koniec okresu	1 657	1 658

Wiekowanie należności z tytułu dostaw i usług na dzień 31 marca 2025 roku o terminie wymagalności do 1 roku według daty zapadalności:

	<1 miesiąca	1-3 miesięcy	3-12 miesięcy	Ogółem do 1 roku
Należności z tytułu dostaw i usług *)	20 151	45	627	20 823
	20 151	45	627	20 823

*) wartość brutto, bez uwzględnienia odpisu

Wartość utworzonego/rozwiązanego odpisu z tytułu oczekiwanych strat kredytowych w zakresie należności handlowych Spółka ujmuje w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Oczekiwane straty kredytowe”. W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku ujęto z tego tytułu kwotę 1 tys. zł.

Wiekowanie należności z tytułu dostaw i usług na dzień 31 grudnia 2024 roku o terminie wymagalności do 1 roku, według daty zapadalności:

	<1 miesiąca	1-3 miesięcy	3-12 miesięcy	Ogółem do 1 roku
Należności z tytułu dostaw i usług *)	33 142	5 715	1 068	39 925
	33 142	5 715	1 068	39 925^{*)}

*) wartość brutto, bez uwzględnienia odpisu

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

3.17 Pozostałe aktywa finansowe

	31 marca 2025	31 grudnia 2024 (badane)
Należności krótkoterminowe z tytułu pożyczek	9 978	14 680
Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych:	36 498	35 978
• Subfundusz QUERCUS Dłużny Krótkoterminowy	7 325	7 189
• Subfundusz QUERCUS Ochrony Kapitału	2	2
• Allianz Specjalistyczny FIO / Allianz Trezor	3 553	3 498
• Allianz SFIO Stabilnego Dochodu (wcześniej Aviva)	8 155	8 028
• GAMMA PARASOL BIZNES SFIO	11 434	11 233
• Generali Korona Obligacji Uniwersalny	3 011	3 011
• JU Generali Obligacji Krótkoterminowy	3 018	3 017
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	98 880	100 108
Inne aktywa finansowe	-	3
	145 356	150 769

Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych

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

Poniższa tabela przedstawia zmiany wartości jednostek uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych w okresie zakończonym 31 marca 2025 roku:

Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych:	31 grudnia 2024	Nabycie	Wykup /umorzenie	Wynik w okresie	31 marca 2025
• Subfundusz QUERCUS Dłużny Krótkoterminowy	7 189			136	7 325
• Subfundusz QUERCUS Ochrony Kapitału	2			-	2
• Allianz Specjalistyczny FIO / Allianz Trezor	3 498			55	3 553
• Allianz SFIO Stabilnego Dochodu (wcześniej Aviva)	8 028			127	8 155
• GAMMA PARASOL BIZNES SFIO	11 233			201	11 434
• Generali Korona Obligacji Uniwersalny	3 011			-	3 011
• JU Generali Obligacji Krótkoterminowy	3 017			1	3 018
	35 978			520	36 498

Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych

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

Poniższa tabela przedstawia zmiany w zakresie rachunków powierniczych w okresie zakończonym 31 marca 2025 roku:

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

	31 grudnia 2024	Wpłaty klientów	Zwolnienia środków	31 marca 2025
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	100 108	231 158	(232 386)	98 880
	100 108	231 158	(232 386)	98 880

Inne aktywa finansowe

W pozycji Inne aktywa finansowe wykazane są kontrakty forward na zakup waluty.

Na dzień 31 marca 2025 roku wycena wartości godziwych transakcji typu forward przedstawia się następująco:

	Nominał transakcji w walucie [w tys.]	Wartość bilansowa (godziwa) instrumentów		Termin realizacji	
		Aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe	Od	Do
FX forward [EUR]	2 000	-	255	3.06.2024	29.12.2025
FX forward [EUR]	2 000	-	357	11.06.2024	29.12.2025
FX forward [EUR]	2 000	-	289	8.10.2024	29.12.2025
FX forward [EUR]	2 000	-	362	24.10.2024	29.12.2025
Stan na 31 marca 2025 roku, RAZEM		-	1 263		

Na 31 marca 2025 roku, Spółka ujęła z tego tytułu w innych całkowitych dochodach kwotę 191 tys. zł.

Wycena instrumentów zabezpieczających traktowana jest jako poziom 2 hierarchii określania i wykazywania w wartości godziwej. W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku oraz w roku 2024 roku nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1 a poziomem 3 hierarchii wartości godziwej.

Rachunkowość zabezpieczeń przyszłych przepływów pieniężnych

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

Pozycją zabezpieczaną są przyszłe przepływy pieniężne w wysokości 40.900.000,00 EUR z tytułu ceny sprzedaży nieruchomości, natomiast instrumentem zabezpieczającym: transakcje wymiany walutowej FX Forward EUR na PLN oraz kredyt bankowy (wraz z transakcjami, SPOT, Forward).

Rachunkowość zabezpieczeń jest ujmowana zgodnie z MSSF 9. Na 31 marca 2025 roku, Spółka ujęła z tego tytułu w innych całkowitych dochodach kwotę 191 tys. zł.

3.18 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31 marca 2025	31 grudnia 2024 (badane)
Środki pieniężne w banku i w kasie	28 025	10 487
Lokaty krótkoterminowe do 3 miesięcy	5 805	211 247
	33 830	221 734

Nadwyżki finansowe Spółka lokuje na krótkoterminowych lokatach bankowych, dodatkowo inwestuje w krótkoterminowe instrumenty finansowe w postaci nabywania jednostek uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych oraz obejmowania obligacji wiodących banków komercyjnych, obligacji spółek komercyjnych z grup bankowych posiadających ratingi inwestycyjne o stabilnej kondycji finansowej. Spółka dywersyfikuje ryzyko płynności poprzez różnicowanie okresów zapadalności poszczególnych instrumentów – od płynnych jednostek uczestnictwa w TFI do krótkoterminowych obligacji z okresem zapadalności od trzech do dziewięciu miesięcy.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

3.19 Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Obciążenia z tytułu odroczonego podatku dochodowego za okres zakończony			
	31 marca 2025	31 grudnia 2024	31 marca 2025	31 grudnia 2024
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego				
Naliczone odsetki i dyskonta	(10 708)	(9 434)	(1 274)	(6 542)
Różnice przejściowe w tym ze sprzedaży wyrobów gotowych	(37 241)	(65 540)	28 299	42 222
Pozostałe	(1 641)	(1 181)	(460)	(211)
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	(49 590)	(76 155)		
Aktywa z tytułu podatku odroczonego				
Różnica w wartości środków trwałych (amortyzacja podatkowa i bilansowa)	261	124	137	(10)
Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	13 324	13 088	236	3 540
Naliczone odsetki i dyskonta	4 485	3 844	641	1 113
Różnice przejściowe dotyczące kosztu sprzedanych wyrobów gotowych	26 983	43 669	(16 686)	(28 341)
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	-	-	-	(1 317)
Pozostałe	1 035	717	317	(2 447)
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	46 088	61 442		
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	11 210	8 007
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego dla pozycji niewynikowych	48	-		
Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego	-	-		
Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	(3 454)	(14 710)		

3.20 Informacje o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych

Na dzień 31 marca 2025 roku nie toczyły się istotne postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Develia S.A., których wartość byłaby istotna dla sytuacji finansowej Spółki. Spółka jest stroną postępowań sądowych i administracyjnych, których wartość nie ma materialnego wpływu na jej działalność lub kondycję finansową. Każda sprawa rozpatrywana jest indywidualnie pod kątem jej istotności dla Spółki.

3.21 Wykazanie korekt błędów poprzednich okresów

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku korekty błędów poprzednich okresów nie wystąpiły.

3.22 Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych Emitenta, niezależnie czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej czy w skorygowanej cenie nabycia (koszcie amortyzowanym)

Opis przedstawiono w punkcie 2.29.7.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

3.23 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

Nie wystąpiły.

3.24 Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku Emitent nie zawierał z podmiotami powiązanymi transakcji, które nie byłyby transakcjami zawieranymi na warunkach rynkowych.

Transakcje z podmiotami powiązanymi dla Develia S.A zostały zaprezentowane w punkcie 3.25.

3.25 Transakcje Develia S.A. z podmiotami powiązanymi

Podmiot powiązany	01.01.2025 – 31.03.2025				31.03.2025			
	Sprzedaż	Zakupy	Przychody finansowe (odsetki, dywidendy)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Pożyczki i należności długoterminowe oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe
Akcjonariusze	-	-	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone:								
Arkady Wrocławskie S.A.	460	-	928	-	565	-	74 982	-
Develia Wrocław S.A.	2 150	-	4 299	-	2 609	-	221 152	-
Develia Warszawa Sp. z o.o.	1 609	-	3 874	2 148	2 106	-	187 996	103 297
Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o.	73	-	-	847	88	-	-	37 679
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	8	-	-	771	7	-	-	-
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	16	-	135	-	14	-	6 430	-
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	57	-	-	126	68	-	-	6 218
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	26	-	-	-	29	-	-	-
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	4	-	-	964	3	-	-	47 255
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	3	-	-	-	1	3	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp.k.	186	161	-	-	252	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	1 892	-	-	-	2 437	-	-	-
4resident Sp. z o.o.	5	-	5	-	4	-	243	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	11	-	1	-	11	-	53	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k.	4	-	-	-	2	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp.k.	3	-	-	-	1	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k.	7	-	-	-	6	-	-32	-
LC Corp Service S.A.	297	-	-	387	363	21	-	18 876
Develia Invest Sp. z o.o.	8	-	-	250	7	10	-	8 197
Projekt Myśluborska Sp. z o.o. Sp.k.	-	-	-	-	-	-	-	-
Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp.k.	-	-	-	-	-	-	-	-

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp.k.	-	-	-	-	-	-	-	-
Flatte Sp. z o.o.	20	597	-	-	-	-	-	-
Malin Development 1 Sp. z o.o.	-	-	8	-	-	-	669	-
NP 8 Sp. z o.o. Sp.k.	46	-	-	-	52	-	-	-
NP 11 Sp. z o.o. Sp.k.	84	-	-	-	141	-	-	-
Develia Construction Sp. z o.o.	329	113	-	-	298	-	-	-
Develia Land Development Sp. z o.o.	85	-	22	-	90	-	1 607	-
Develia 303 Sp. z o.o.	259	-	-	-	373	-	-	-
NP 7 Sp. z o.o.	14	-	-	113	14	-	-	7 107
NP 8 Sp. z o.o.	4	-	-	-	2	-	-	-
NP 9 Sp. z o.o.	4	-	-	-	2	-	-	-
NP 10 Sp. z o.o.	8	-	-	1 208	7	-	-	63 882
NP 11 Sp. z o.o.	4	-	8	-	2	-	1 113	-
NP 14 Sp. z o.o.	4	-	8	-	2	-	437	-
NP 14 Sp. z o.o. Sp.k.	972	-	-	-	1 185	-	5	-
NP 15 Sp. z o.o.	447	-	-	-	754	-	-	-
NP 16 Sp. z o.o.	212	-	1 547	-	239	-	73 079	-
NP 17 Sp. z o.o.	3	-	5	-	1	-	110	-
NP 19 Sp. z o.o.	344	-	-	-	410	-	-	-
NP 19 Sp. z o.o. Sp.k.	8	-	11	-	6	-	426	-
NP 20 Sp. z o.o.	8	-	2	-	7	-	111	-
NP 20 Sp. z o.o. Sp.k.	1 474	-	-	-	1 784	-	-	-
Morska Vita S.A.	21	-	-	-	46	-	-	-
Morska Vita 1 Sp. z o.o.	14	-	-	-	28	-	-	-
Morska Vita 2 Sp. z o.o.	5	-	-	-	7	-	-	-
Morska Vita 3 Sp. z o.o.	4	-	-	-	9	-	-	-
NP Maintenance S.A.	13	-	8	-	-	-	1 515	-
Zarząd i Rada Nadzorcza								-
Zarząd	1 005 ¹⁾ 555 ²⁾	47 ³⁾	-	-	-	-	-	-
Rada Nadzorcza	282 ¹⁾	-	-	-	-	-	-	-

1) Wynagrodzenia wypłacone

2) Pozostała sprzedaż

3) Pozostałe zakupy

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Podmiot powiązany	01.01.2024 – 31.12.2024				31.12.2024			
	Sprzedaż	Zakupy	Przychody finansowe (odsetki, dywidendy)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Pożyczki i należności długoterminowe oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe
Akcjonariusze	-	-	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone:								
Arkady Wrocławskie S.A.	2 006	554	4 370	994	389	1 022	71 548	-
Develia Wrocław S.A.	8 321	15	19 359	-	5 043	-	217 209	-
Develia Warszawa Sp. z o.o.	3 595	24	16 690	6 813	1 042	-	142 862	112 131
Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o.	810	4	54 175	864	519	-	-	36 852
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	57	-	2 079	874	-	-	-	49 477
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	239	-	455	-	40	-	6 019	-
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	281	-	13 770	1 391	41	30	-	6 087
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	756	-	35 555	-	232	33	-	-
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	58	-	19 037	6 323	25	-	-	46 309
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	44	-	489	-	12	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp.k.	8 252	40	-	-	7 970	326	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	6 134	35	-	-	4 364	1	-	-
4resident Sp. z o.o.	61	-	19	-	15	-	239	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	41	-	2	-	8	-	53	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k.	73	-	369	-	374	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp.k.	57	-	1	-	26	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k.	97	-	258	59	258	184	-	-
LC Corp Service S.A. ¹⁾	1 429	21	-	3 389	454	-	-	18 498
Develia Invest Sp. z o.o.	652	-	2 629	52	686	-	-	16 540
Projekt Myśluborska Sp. z o.o. Sp.k.	-	-	-	-	-	-	-	-
Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp.k.	16	-	15 883	-	43	-	-	-
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp.k.	29	-	114	-	-	-	-	-
Flatte Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-	-
Malin Development 1 Sp. z o.o.	-	-	32	-	-	-	675	-
NP 8 Sp. z o.o. Sp.k.	1 483	-	7	108	758	108	-	-
NP 11 Sp. z o.o. Sp.k.	4 201	-	-	1 215	3 361	506	-	-
Develia Construction Sp. z o.o.	1 177	165	1 253	24	705	600	-	-
Develia Land Development Sp. z o.o.	264	-	163	-	70	-	775	-
Develia 303 Sp. z o.o.	1 388	1	-	93	379	-	-	-
NP 7 Sp. z o.o.	78	-	121 670	4 197	29	737	-	-
NP 8 Sp. z o.o.	35	-	-	84	15	-	-	-
NP 9 Sp. z o.o.	100	-	-	63	36	63	-	-
NP 10 Sp. z o.o.	242	-	9 301	1 822	111	-	-	43 701
NP 11 Sp. z o.o.	32	-	6	-	10	2	88	-
NP 12 Sp. z o.o.	5	-	-	-	-	-	-	-
NP 14 Sp. z o.o.	32	-	29	2	11	2	379	-
NP 14 Sp. z o.o. Sp.k.	1 908	-	76	1	667	1	5	-
NP 15 Sp. z o.o.	1 977	-	2 080	-	1 303	-	-	-
NP 16 Sp. z o.o.	279	10	6 203	-	122	-	71 886	-
NP 17 Sp. z o.o.	65	-	20	-	47	-	-	-

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

NP 18 Sp. z o.o.	5	-	-	-	-	-	10	-
NP 19 Sp. z o.o.	33	-	32	2	11	-	417	-
NP 19 Sp. z o.o. Sp.k.	1 796	-	-	153	997	153	-	-
NP 20 Sp. z o.o.	38	-	7	2	18	2	109	-
NP 21 Sp. z o.o.	5	-	1	-	-	-	52	-
NP 22 Sp. z o.o.	5	-	1	-	-	-	52	-
NP 23 Sp. z o.o.	5	-	-	-	-	-	-	-
NP 8 Sp.. Bogucicka Sp.k.	9	-	-	-	-	-	-	-
NP 20 Sp. z o.o. Sp.k.	3 803	9	-	92	1 875	92	-	-
Morska Vita S.A.	47	-	494	-	418	-	-	-
Morska Vita 1 Sp. z o.o.	31	-	-	-	26	-	-	-
Morska Vita 2 Sp. z o.o.	11	-	-	-	6	-	-	-
Morska Vita 3 Sp. z o.o.	11	-	-	-	6	-	-	-
NP Maintenance S.A. ²⁾	247	-	-	-	103	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza								
Zarząd	1 063 ⁴⁾	87 ³⁾	-	-	-	-	-	-
Rada Nadzorcza	-	-	-	-	-	-	-	-
Wyższa kadra kierownicza	1 188							

- 1) Zaprezentowane wartości uwzględniają transakcje z podmiotami, które w okresie zakończonym 31 grudnia 2024 roku połączyły się ze spółką LC Corp Service S.A., tj. LC Corp Invest X Sp. z o.o. i LC Corp Invest XII Sp. z o.o.
- 2) Zaprezentowane wartości uwzględniają transakcje z podmiotami, które w okresie zakończonym 31 grudnia 2024 roku połączyły się tworząc spółkę NP Maintenance S.A., tj.: NP17 Sp. z o.o. Projekt 1 Sp.k. (wcześniej NP12 Sp. z o.o. Sp.k.), NP17 Sp. z o.o. Projekt 2 Sp.k. (wcześniej NP18 Sp. z o.o. Sp.k.), NP17 Sp. z o.o. Projekt 3 Sp.k. (wcześniej NP21 Sp. z o.o. Sp.k.), NP17 Sp. z o.o. Projekt 4 Sp.k. (wcześniej NP23 Sp. z o.o. Sp.k.).
- 3) Pozostałe zakupy
- 4) Podmiot powiązany z Zarządem: 1.063 tys.

Wynagrodzenie Zarządu, Rady Nadzorczej oraz Wyższej kadry kierowniczej spółki zaprezentowano w Notach 31.4 i 31.5 Sprawozdania finansowego za okres zakończony 31 grudnia 2024 roku.

	01.01.2024 – 31.03.2024				31.03.2024			
	Sprzedaż	Zakupy	Przychody finansowe (odsetki, dywidendy)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Pożyczki i należności długoterminowe oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe
Podmiot powiązany								
Akcjonariusze	-	-	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależne i współzależne								
Arkady Wrocławskie S.A.	489	606	266	-	641	98	76 066	-
Develia Wrocław S.A.	1 848	6	4 169	-	1 824	-	204 724	-
Develia Warszawa Sp. z o.o.	825	12	1 205	1 675	943	-	80 478	83 736
Kraków Zielony Złocięć Sp. z o.o.	101	-	-	-	101	-	-	-
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	14	-	92	-	5	-	16 003	-
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	48	-	92	-	28	-	4 754	-
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	71	-	-	723	57	-	-	20 849
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	164	-	-	218	142	-	-	-
LC Corp Invest X Sp. z o.o.	51	-	-	218	15 421	-	-	11 508
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	8	-	-	1 123	3	-	-	53 455
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	70	-	-	604	27 407	-	100	28 333
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	8	-	-	-	181	3	-	-

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp.k.	535	17	-	-	465	1	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	570	21	-	-	534	-	-	-
4resident Sp. z o.o.	119	-	5	-	140	-	221	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	8	-	-	-	3	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k.	17	-	-	-	13	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp.k.	8	-	-	-	6	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k.	62	-	-	-	35	-	-	-
LC Corp Service S.A.	175	-	-	307	138	21	-	18 951
Develia Invest Sp. z o.o.	17	-	677	-	-	10	36 592	-
Projekt Mysłiborska Sp. z o.o. Sp.k.	0	-	-	-	-	-	-	-
Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp.k.	16	-	-	-	-	-	-	-
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp.k.	0	-	29	-	-	-	-	-
Flatte Sp. z o.o.	0	-	-	-	2	-	-	-
Malin Development 1 Sp. z o.o.	0	-	6	-	-	-	260	-
NP 8 Sp. z o.o. Sp.k.	244	-	-	-	2 340	-	-	-
NP 11 Sp. z o.o. Sp.k.	480	-	-	193	552	-	-	8 878
Develia Construction Sp. z o.o.	142	-	345	-	635	656	15 345	-
Develia Land Development Sp. z o.o.	35	-	16	-	82	-	1 117	-
Develia 303 Sp. z o.o.	260	-	3	16	388	-	3 000	-
NP 7 Sp. z o.o.	14	-	54 000	318	27	-	-	60 278
NP 8 Sp. z o.o.	4	-	-	-	36	-	-	-
NP 9 Sp. z o.o.	26	-	-	-	53	-	-	-
NP 10 Sp. z o.o.	30	-	-	-	36	-	-	-
NP 11 Sp. z o.o.	6	-	1	-	9	-	52	-
NP 12 Sp. z o.o.	5	-	-	-	15	-	-	-
NP 14 Sp. z o.o.	6	-	4	-	14	-	354	-
NP 14 Sp. z o.o. Sp.k.	444	-	46	-	496	-	-	-
NP 15 Sp. z o.o.	160	-	779	-	220	-	28 004	-
NP 16 Sp. z o.o.	45	10	1 516	-	72	-	66 059	-
NP 17 Sp. z o.o.	5	-	2	-	9	-	78	-
NP 18 Sp. z o.o.	5	-	-	-	9	-	10	-
NP 19 Sp. z o.o. Sp.k.	323	-	-	-	440	-	-	-
NP 19 Sp. z o.o.	6	-	4	-	18	-	354	-
NP 20 Sp. z o.o.	6	-	1	-	14	-	52	-
NP 21 Sp. z o.o.	5	-	1	-	9	-	52	-
NP 22 Sp. z o.o.	5	-	1	-	9	-	52	-
NP 23 Sp. z o.o.	5	-	-	-	9	-	-	-
NP 8 Sp. z o.o. Bogucicka Sp.k.	5	-	-	-	8	-	-	-
NP 12 Sp. z o.o. Sp.k.	20	-	-	-	41	-	-	-
NP 20 Sp. z o.o. Sp.k.	710	-	-	-	1 140	-	-	-
NP 21 Sp. z o.o. Sp.k.	11	-	-	-	21	-	-	-
NP 23 Sp. z o.o. Sp.k.	9	-	-	-	18	-	-	-
NP 18 Sp. z o.o. Sp.k.	5	-	-	-	8	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza								
Zarząd	-	826 *) 24 **)	-	-	-	-	-	-
Rada Nadzorcza	-	208	-	-	-	-	-	-

(*) Wynagrodzenia wypłacone

(**) Pozostałe zakupy

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY**3.26 Informacje o zmianie sposobu (metody) ustalania wartości godziwej dla instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej**

Nie wystąpiły.

3.27 Informacje dotyczące zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów

Nie wystąpiły.

3.28 Zobowiązania finansowe**3.28.1 Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki, obligacje, weksle inwestycyjne**

Długoterminowe	Termin spłaty	Stopa procentowa	31 marca 2025	31 grudnia 2024
Program obligacji (a)	27.03.2025	Wibor 3M+marża	-	179 425
Program obligacji (b)	06.07.2026	Wibor 3M+marża	99 763	99 686
Program obligacji (c)	08.12.2027	Wibor 3M+marża	159 128	159 005
Program obligacji (d)	19.05.2028	Wibor 3M+marża	99 256	99 196
Program obligacji (e)	30.10.2028	Wibor 3M+marża	99 149	99 090
Program obligacji (f)	16.02.2029	Wibor 3M+marża	158 502	-
Pożyczka (g)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	27 352	26 878
Pożyczka (h)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	39 814	39 126
Pożyczka (i)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	11 016	10 797
Pożyczka (j)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (k)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	47 255	46 309
Pożyczka (l)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	7 859	7 701
Pożyczka (m)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	10 083	20 625
Pożyczka (n)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	44 686	43 700
Pożyczka (o)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	37 679	36 852
Pożyczka (p)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	26 048	25 502
Pożyczka (q)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	12 952
Pożyczka (r)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	36 525
Pożyczka (s)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	8 197	16 540
Pożyczka (t)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	7 107	-
Pożyczka (u)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	11 663	-
Pożyczka (v)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	7 020	-
Kredyt bankowy (w)	30-11-2026	Wibor 1M+marża	-	-
Kredyt bankowy (x)	28-04-2025	Wibor 1M+marża	-	-
Kredyt bankowy (y)	12-11-2026	Wibor 1M+marża	-	-
Kredyt bankowy (z)	13-07-2028	Wibor 3M+marża	99 119	108 899
Kredyt bankowy (aa)	25-06-2025	Wibor 1M+marża	-	-
Kredyt bankowy (bb)	31-01-2026	Euribor 3M+marża	-	110 635
Kredyt bankowy (cc)	31-12-2026	Wibor 3M+marża	-	-
Kredyt bankowy (dd)	13-11-2027	Wibor 1M+marża	-	-
Kredyt bankowy (ee)	31-10-2026	Wibor 3M+marża	-	-
Kredyt bankowy (ff)	31-12-2027	Wibor 1M+marża	-	-
Kredyt bankowy (gg)	15-12-2026	Wibor 3M+marża	-	-
			1 000 696	1 179 443

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Krótkoterminowe	Termin spłaty	Stopa procentowa	31 marca 205	31 grudnia 2024
Program obligacji (a)	27-03-2025	Wibor 3M+marża	-	143
Program obligacji (b)	04-04-2025	Wibor 3M+marża	2 128	2 165
Program obligacji (c)	09-06-2025	Wibor 3M+marża	714	751
Program obligacji (d)	20-05-2025	Wibor 3M+marża	913	967
Program obligacji (e)	30-04-2025	Wibor 3M+marża	1 323	1 408
Program obligacji (f)	19-05-2025	Wibor 3M+marża	1 523	-
Pożyczka (g)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (h)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (i)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (j)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	6 217	6 087
Pożyczka (k)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (l)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (m)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (n)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (o)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (p)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (q)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (r)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (s)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (t)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (u)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (v)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Kredyt bankowy (w)	31-03-2026	Wibor 1M+marża	-	-
Kredyt bankowy (x)	28-04-2025	Wibor 1M+marża	-	-
Kredyt bankowy (y)	31-03-2026	Wibor 1M+marża	-	-
Kredyt bankowy (z)	31-03-2026	Wibor 3M+marża	42 163	42 351
Kredyt bankowy (aa)	25-06-2025	Wibor 1M+marża	-	-
Kredyt bankowy (bb)	31-01-2026	Euribor 3M+marża	109 328	1 135
Kredyt bankowy (cc)	31-03-2026	Wibor 3M+marża	9 521	-
Kredyt bankowy (dd)	31-03-2026	Wibor 1M+marża	-	-
Kredyt bankowy (ee)	31-03-2026	Wibor 3M+marża	-	-
Kredyt bankowy (ff)	31-03-2026	Wibor 1M+marża	-	-
Kredyt bankowy (gg)	31-03-2026	Wibor 3M+marża	-	-
Wycena instrumentów				
Forward (hh)			1 263	314
			175 093	55 320

- a) Obligacje kuponowe seria PLO112300044, emisja z dnia 27 marca 2023 roku., wartość emisji 180 mln PLN, data wykupu 27 marca 2026 roku. W dniu 27 marca 2025 roku Develia S.A. dokonała przedterminowego wykupu obligacji.
- b) Obligacje kuponowe seria PLO112300051, emisja z dnia 6 lipca 2023 roku, wartość emisji 100 mln PLN, data wykupu 6 lipca 2026 roku.
- c) Obligacje kuponowe seria PLO112300069, emisja z dnia 8 grudnia 2023 roku, wartość emisji 160 mln PLN, data wykupu 8 grudnia 2027 roku.
- d) Obligacje kuponowe seria PLO112300077, emisja z dnia 20 maja 2024 roku, wartość emisji 100 mln PLN, data wykupu 19 maja 2028 roku.
- e) Obligacje kuponowe seria PLLCCRP00207, emisja z dnia 30 października 2024 roku, wartość emisji 100 mln PLN, data wykupu 30 października 2028 roku.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

- f) Obligacje kuponowe seria PLLCCRP00249, emisja z dnia 17 lutego 2025 r., wartość emisji 160 mln PLN, data wykupu 16 lutego 2029 roku.
- g) Pożyczka – w dniu 24 lutego 2020 roku Develia S.A. zawarła ze spółką Develia Warszawa Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 25 mln PLN na czas nieokreślony.
- h) Pożyczka – w dniu 20 kwietnia 2021 roku Develia S.A. zawarła ze spółką Develia Warszawa Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 30 mln PLN na czas nieokreślony.
- i) Pożyczka – w dniu 31 maja 2023 roku Develia S.A. zawarła ze spółką LC Corp Service S.A. umowę pożyczki na kwotę 14,0 mln PLN na czas nieokreślony.
- j) Pożyczka – w dniu 28 czerwca 2023 roku Develia S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest VII Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 38,0 mln PLN na czas nieokreślony.
- k) Pożyczka – w dniu 13 lipca 2023 roku Develia S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest XI Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 41,0 mln PLN na czas nieokreślony.
- l) Pożyczka – w dniu 7 listopada 2023 roku Develia S.A. zawarła ze spółką LC Corp Service S.A. (następcą prawnym spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp.k.) umowę pożyczki na kwotę 7 mln PLN na czas nieokreślony.
- m) Pożyczka – w dniu 1 grudnia 2023 roku Develia S.A. zawarła ze spółką Develia Warszawa Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 25 mln PLN na czas nieokreślony.
- n) Pożyczka – w dniu 19 lipca 2024 roku Develia S.A. zawarła ze spółką NP10 Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 42 mln PLN na czas nieokreślony.
- o) Pożyczka – w dniu 24 września 2024 roku Develia S.A. zawarła ze spółką Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 36 mln PLN na czas nieokreślony.
- p) Pożyczka – w dniu 7 października 2024 roku Develia S.A. zawarła ze spółką Develia Warszawa Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 25 mln PLN na czas nieokreślony.
- q) Pożyczka – w dniu 8 października 2024 roku Develia S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest I Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 12,7 mln PLN na czas nieokreślony. W okresie pierwszego kwartału 2025 roku nastąpiła spłata pożyczki.
- r) Pożyczka – w dniu 30 października 2024 roku Develia S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest I Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 36 mln PLN na czas nieokreślony. W okresie pierwszego kwartału 2025 roku nastąpiła spłata pożyczki.
- s) Pożyczka – w dniu 20 grudnia 2024 roku Develia S.A. zawarła ze spółką Develia Invest Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 16,5 mln PLN na czas nieokreślony.
- t) Pożyczka – w dniu 29 stycznia 2025 roku Develia S.A. zawarła ze spółką NP7 Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 7 mln PLN na czas nieokreślony.
- u) Pożyczka – w dniu 29 stycznia 2025 roku Develia S.A. zawarła ze spółką NP10 Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 12 mln PLN na czas nieokreślony.
- v) Pożyczka – w dniu 18 marca 2025 roku Develia S.A. zawarła ze spółką NP10 Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 7 mln PLN na czas nieokreślony.
- w) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty z mBank S.A. na podstawie umowy o kredyt odnawialny z dnia 3 grudnia 2020 r. wraz z późniejszymi zmianami, kwota kredytu wynosi 50 mln PLN, termin spłaty kredytu wyznaczono na 30 listopada 2026 r.
- x) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty w dniu 29 kwietnia 2021 r. z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A. na podstawie umowy kredytu w rachunku bieżącym wraz z późniejszymi zmianami, kwota kredytu wynosi 50 mln PLN, termin spłaty wyznaczono na 28 kwietnia 2025 r.
- y) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty w dniu 12 kwietnia 2022 r. z Santander Bank Polska S.A. na podstawie umowy kredytu wraz z późniejszymi zmianami, kwota kredytu wynosi 30 mln PLN, termin spłaty kredytu wyznaczono na 12 listopada 2026r.
- z) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty w dniu 14 lipca 2023 r. z mBank S.A. i Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. na podstawie umowy kredytu wraz z późniejszymi zmianami, kwota kredytu wynosi 200 mln PLN, termin spłaty kredytu wyznaczono na 13 lipca 2028 r.
- aa) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty w dniu 29 września 2023 r. z VeloBank S.A. na podstawie umowy kredytu w rachunku bieżącym wraz z późniejszymi zmianami, kwota kredytu wynosi 20 mln PLN, termin spłaty kredytu wyznaczono na 25 czerwca 2025 r.
- bb) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty w dniu 11 marca 2024 r. z mBank S.A. na podstawie umowy kredytu, kwota kredytu wynosi 30 mln EUR, termin spłaty wyznaczono na 31 stycznia 2026 r.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

- cc) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty w dniu 28 czerwca 2024 r. z VeloBank S.A. na podstawie umowy korporacyjnej linii kredytowej, kwota kredytu wynosi 70 mln PLN, termin spłaty kredytu wyznaczono na 31 grudnia 2026 r.
- dd) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty w dniu 14 listopada 2024 r. z ING Bank Śląski S.A. na podstawie umowy kredytu w rachunku bieżącym, kwota kredytu wynosi 50 mln PLN, termin spłaty kredytu wyznaczono na 13 listopada 2027 r.
- ee) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty w dniu 3 grudnia 2024 r. z PKO Bank Polski S.A. na podstawie umowy o kredyt nieodnawialny, kwota kredytu wynosi 85,3 mln PLN, termin spłaty kredytu wyznaczono na 31 października 2026 r.
- ff) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty w dniu 20 grudnia 2024 r. z PKO Bank Polski S.A. na podstawie umowy o kredyt nieodnawialny, kwota kredytu wynosi 80 mln PLN, termin spłaty kredytu wyznaczono na 31 grudnia 2027 r.
- gg) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty w dniu 23 grudnia 2024 r. z Alior Bank S.A. na podstawie umowy o kredyt nieodnawialny, kwota kredytu wynosi 57.774 tys. PLN, termin spłaty kredytu wyznaczono na 15 grudnia 2026 r.
- hh) Wycena instrumentów zabezpieczających ryzyko walutowe (kontrakty forward) zawartych w okresie zakończonym 31 grudnia 2024 roku, termin rozliczenia wyznaczono na 29 grudnia 2025 roku. Na dzień 31 grudnia 2024 roku wartość kontraktów Forward wyniosła 8 mln EUR, a zobowiązanie z tytułu ich wyceny 314 tys. PLN

Średnie ważone oprocentowanie w okresie zakończonym 31 marca 2025 roku wyniosło odpowiednio: dla kredytów 7,33%, dla obligacji 8,97% oraz dla pożyczek 7,91% (w okresie zakończonym 31 grudnia 2024 roku wyniosło odpowiednio: dla kredytów 7,67%, dla obligacji 9,14% oraz dla pożyczek 9,41%).

Poniżej przedstawione zostały zobowiązania finansowe z tytułu kredytów, obligacji i pożyczek w podziale na terminy zapadalności (prezentowane wartości 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
Pożyczki	-	-	6 261	287 924*)	-	-	-	-	294 185
Obligacje (WIBOR)	3 621	3 324	-	100 000	160 000	360 000	-	-	626 945
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	12 250	-	30 000	40 000	40 000	20 000	-	-	142 250
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	886	16	108 781	-	-	-	-	-	109 683
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	-	-	10 000	-	-	-	-	-	10 000
	16 757	3 340	155 042	427 924	200 000	380 000	-	-	1 183 063

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

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

W okresie zakończonym 31 marca 2025 roku takie zdarzenia nie wystąpiły.

3.28.3 Sytuacja płynnościowa

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

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

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

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY**3.28.4 Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych**

W dniu 7 stycznia 2025 r. pomiędzy Emitentem, a mBank S.A. i Biurem Maklerskim mBank S.A. został zawarty aneks do umowy programowej z dnia 2 października 2018 roku r. (z późn. zmianami) ("Umowa Programowa"), na podstawie którego podwyższona została kwota programu wielokrotnych emisji obligacji ustanowionego na podstawie Umowy Programowej z kwoty 750 mln PLN do kwoty 800 mln PLN („Program Emisji”).

W dniu 4 lutego 2025 r. Zarząd spółki Develia S.A. podjął uchwałę o przedterminowym wykupie na żądanie Emitenta wszystkich nie umorzonych ani nie pozostających własnością Emitenta obligacji o kodzie ISIN: PLO112300044. Wcześniejszy wykup obligacji wyznaczono na 27 marca 2025 r.

W dniu 17 lutego 2025 r. Emitent dokonał emisji 160.000 sztuk niezabezpieczonych 4-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 160.000 tys. PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 16 lutego 2029 r.

W dniu 27 marca 2025 r. Emitent dokonał przedterminowego wykupu niezabezpieczonych 3-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej obligacji na kwotę 180.000 tys. PLN.

3.28.5 Zaciągnięcie, spłaty kredytów bankowych i pożyczek

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku spółka Develia S.A. dokonała spłaty kredytu zawartego na podstawie umowy kredytu z 14 lipca 2023 roku zgodnie z harmonogramem spłaty w kwocie 10.000 tys. PLN.

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku spółka Develia S.A. dokonała zaciągnięcia kredytu zawartego na podstawie umowy kredytu z 28 czerwca 2024 roku w kwocie 11.000 tys. PLN oraz dokonała spłaty kredytu w kwocie 1.000 tys. PLN.

W dniu 5 lutego 2025 r. spółka Develia S.A. zawarła z mBank S.A. i Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 14 lipca 2023 r. wraz z późniejszymi zmianami, na podstawie którego zmieniono wartość kowenantu finansowego.

W dniu 5 lutego 2025 r. spółka Develia S.A. zawarła z mBank S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 11 marca 2024 r. wraz z późniejszymi zmianami, na podstawie którego zmieniono wartość kowenantu finansowego.

Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 17 kwietnia 2025 r. spółka Develia S.A. zawarła z VeloBank S.A. aneks do umowy kredytu z 28 czerwca 2024 r. wraz z późniejszymi zmianami, na podstawie którego rozszerzono obciążenie hipoteką na nieruchomościach na zabezpieczenie spłaty kredytu.

W dniu 22 kwietnia 2025 r. spółka Develia S.A. zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. aneks do umowy kredytu z 29 kwietnia 2021 r. wraz z późniejszymi zmianami, na podstawie którego wydłużono okres obowiązywania kredytu do 30 kwietnia 2026 r., dokonano zmiany zabezpieczeń spłaty kredytu oraz podwyższono kwotę kredytu do 100.000 tys. PLN.

Z dniem 30 kwietnia 2025 r. spółka Develia S.A. rozwiązała z VeloBank S.A. umowę kredytu zawartą w dniu 29 września 2023 r. wraz z późniejszymi zmianami, w zakresie udzielenia kredytu do kwoty 20 mln PLN z terminem spłaty 25 czerwca 2025 r.

W dniu 7 maja 2025 r. spółka Develia S.A. zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. aneks do umowy kredytu z 3 grudnia 2024 r., na podstawie którego dokonano zmian porządkowych w umowie kredytu oraz zmieniono termin ustanowienia zabezpieczeń spłaty kredytu.

W dniu 28 kwietnia 2025 r. spółka Develia S.A. zaciągnęła pożyczkę zawartą na podstawie umowy pożyczki ze spółką NP8 Sp. z o.o. w wysokości 2,9 mln PLN.

W dniu 28 kwietnia 2025 r. spółka Develia S.A. zaciągnęła pożyczkę zawartą na podstawie umowy pożyczki ze spółką NP9 Sp. z o.o. w wysokości 12,7 mln PLN.

W dniu 29 kwietnia 2025 r. spółka Develia S.A. zaciągnęła pożyczkę zawartą na podstawie umowy pożyczki ze spółką NP15 Sp. z o.o. w wysokości 16 mln PLN.

W dniu 29 kwietnia 2025 r. spółka Develia S.A. zaciągnęła pożyczkę zawartą na podstawie umowy pożyczki ze spółką NP7 Sp. z o.o. w wysokości 740 tys. PLN.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

W dniu 29 kwietnia 2025 r. spółka Develia S.A. zaciągnęła pożyczkę zawartą na podstawie umowy pożyczki ze spółką NP10 Sp. z o.o. w wysokości 190 tys. PLN.

W dniu 30 kwietnia 2025 r. spółka Develia S.A. zaciągnęła pożyczkę zawartą na podstawie umowy pożyczki ze spółką NP15 Sp. z o.o. w wysokości 3,5 mln PLN.

W dniu 12 maja 2025 r. spółka Develia S.A. zaciągnęła pożyczkę zawartą na podstawie umowy pożyczki ze spółką NP7 Sp. z o.o. w wysokości 29,5 mln PLN.

W dniu 14 maja 2025 r. spółka Develia S.A. zaciągnęła pożyczkę zawartą na podstawie umowy pożyczki ze spółką NP7 Sp. z o.o. w wysokości 27,5 mln PLN.

W dniu 15 maja 2025 r. spółka Develia S.A. zaciągnęła pożyczkę zawartą na podstawie umowy pożyczki ze spółką NP7 Sp. z o.o. w wysokości 18 mln PLN.

W okresie zakończonym 31 marca 2025 roku Spółka dokonała spłat zaciągniętych pożyczek w łącznej kwocie 67 mln zł.

3.28.6 Zobowiązania z tytułu leasingu

Poniżej zostały zaprezentowane zdyskontowane płatności z tytułu leasingu na dzień 31 marca 2025 roku w podziale na okresy zapadalności:

	31 marca 2025	31 grudnia 2024
do 1 miesiąca	182	177
od 1 do 9 miesięcy	501	497
od 3 do 12 miesięcy	4 932	5 333
od 1 roku do 2 lat	4 251	4 002
od 2 do 3 lat	3 968	3 969
od 3 do 4 lat	3 621	3 661
od 4 do 5 lat	3 269	3 149
powyżej 5 lat	29 684	29 869
Razem	50 408	50 657

3.28.7 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	31 marca 2025	31 grudnia 2024 (badane)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	78 532	73 405
Zobowiązania budżetowe (bez podatku dochodowego)	2 092	1 994
Zobowiązania z tytułu kaucji (w tym kwot wpłaconych na poczet rezerwacji lokali)	12 803	13 180
Pozostałe zobowiązania, w tym związane z rozliczeniem projektów deweloperskich	16 180	16 612
Zobowiązania z tyt. wynagrodzeń	25 143	26 105
Zobowiązania z tyt. ekwiwalentów urlopowych	3 231	3 191
Zobowiązania z tytułu badania sprawozdania finansowego	563	621
Inne zobowiązania	786	221
	139 330	135 329

Poniżej zostało przedstawione wiekowanie zobowiązań z tytułu dostaw i usług na dzień 31 marca 2025 roku o terminie wymagalności do 1 roku, według daty zapadalności:

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

	<1 miesiąca	1-3 miesięcy	3-12 miesięcy	Ogółem do 1 roku
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	71 459	7 048	25	78 532

Poniżej zostało przedstawione wiekowanie zobowiązań z tytułu dostaw i usług na dzień 31 grudnia 2024 roku o terminie wymagalności do 1 roku, według daty zapadalności:

	<1 miesiąca	1-9 miesięcy	3-12 miesięcy	Ogółem do 1 roku
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	52 949	20 456	-	73 405

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

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

Pozostałe zobowiązania, w tym związane z rozliczeniem projektów deweloperskich, Zobowiązania z tytułu badania sprawozdania finansowego, Zobowiązania z tyt. wynagrodzeń oraz Zobowiązania z tyt. ekwiwalentów urlopowych dotyczą świadczeń związanych w wynikami okresu sprawozdawczego, przewidzianych do wypłaty w kolejnym okresie sprawozdawczym.

3.29 Informacja o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw

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

	<i>Na odprawy emerytalne, rentowe, pośmiertne</i>	<i>Na usuwanie wad i usterek budowlanych</i>	<i>Rezerwy dotyczące projektów inwestycyjnych</i>	<i>Pozostałe</i>	<i>Ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2025 roku	728	4 752	19 513	683	25 676
Utworzone w ciągu roku obrotowego	-	585	-	7	592
Wykorzystane	-	(60)	-	-	(60)
Rozwiązane	-	-	-	(1)	(1)
Na dzień 31 marca 2025 roku	728	5 277	19 513	689	26 207
Krótkoterminowe na dzień 31 marca 2025 roku	-	5 277	19 513	689	25 479
Długoterminowe na dzień 31 marca 2025 roku	728	-	-	-	728

3.30 Zabezpieczenia

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku nie dokonano zmian w zakresie zabezpieczeń spłaty kredytów.

3.31 Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane

Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy przedstawiono w nocie 2.38.

3.32 Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu bilansowym, nieuwjętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta

Opis istotnych zdarzeń po dniu 31 marca 2025 roku przedstawiono w punkcie 2.40.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY**3.33 Informacje dotyczące zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego**

W okresie zakończonym 31 marca 2025 roku nie nastąpiły zmiany w zakresie zobowiązań warunkowych.

3.34 Inne informacje, które zdaniem Emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta

Opisano w punkcie 4.9 niniejszego raportu.

3.35 Przychody i wyniki przypadające na poszczególne segmenty operacyjne

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

- segment działalności deweloperskiej związanej z realizacją i sprzedażą inwestycji mieszkaniowych;
- segment działalności holdingowej związanej z obsługą spółek z Grupy w zakresie świadczenia usług m.in. obsługi administracyjnej, prawnej, księgowej, IT, kadrowej oraz usług związanych z prowadzonymi inwestycjami mieszkaniowymi przez spółki z Grupy.

W poniższych tabelach przedstawione zostały dane dotyczące przychodów i kosztów poszczególnych segmentów Spółki za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 roku oraz 31 marca 2024 roku.

Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	Razem
Działalność operacyjna			
Przychody ze sprzedaży	141 059	11 843	152 902
Przychody ze sprzedaży usług	-	11 843	11 843
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	141 059	-	141 059
Koszt własny sprzedaży	(97 815)	(9 401)	(107 216)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	43 244	2 442	45 686
Koszt sprzedaży i dystrybucji	(5 530)	-	(5 530)
Koszty ogólnego zarządu	(11 838)	(994)	(12 832)
Pozostałe przychody operacyjne	396	34	430
Pozostałe koszty operacyjne	(1 467)	(123)	(1 590)
Oczekiwane straty kredytowe	(1)	-	(1)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	24 804	1 359	26 163
Przychody finansowe	-	14 963	14 963
Koszty finansowe *)	-	(23 391)	(23 391)
Zysk/(strata) brutto	24 804	(7 069)	17 735
Podatek dochodowy	4 713	(10 017)	(5 304)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	29 517	(17 086)	12 431
Zysk/(strata) netto	29 517	(17 086)	12 431
Inne całkowite dochody			
Inne składniki całkowitych dochodów	-	(236)	(236)
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów	-	45	45
Inne całkowite dochody (netto)	-	(191)	(191)

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Całkowity dochód	29 517	(17 277)	12 240
-------------------------	---------------	-----------------	---------------

*) w segmencie deweloperskim koszty finansowe w trakcie realizacji projektu inwestycyjnego alokowane są do wartości nakładów; finalnie ich wartość uwzględniona jest w koszcie własnym sprzedaży wyrobów powstałych w ramach projektu

Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	Razem
Działalność operacyjna			
Przychody ze sprzedaży	199 710	9 267	208 977
Przychody ze sprzedaży usług		9 267	9 267
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	199 710		199 710
Koszt własny sprzedaży	(127 146)	(3 039)	(130 185)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	72 564	6 228	78 792
Koszt sprzedaży i dystrybucji	(6 375)		(6 375)
Koszty ogólnego zarządu	(13 500)	(375)	(13 875)
Pozostałe przychody operacyjne	769	21	790
Pozostałe koszty operacyjne	(439)	(11)	(450)
Oczekiwane straty kredytowe	(34)		(34)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	52 985	5 863	58 848
Przychody z dywidend		54 000	54 000
Przychody finansowe		23 345	23 345
Koszty finansowe *)		(16 618)	(16 618)
Zysk/(strata) brutto	52 985	66 590	119 575
Podatek dochodowy	10 067	(22 518)	(12 451)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	63 052	44 072	107 124
Zysk/(strata) netto	63 052	44 072	107 124
Inne całkowite dochody			
Inne składniki całkowitych dochodów		994	994
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów		(189)	(189)
Inne całkowite dochody (netto)	-	805	805
Całkowity dochód	63 052	44 877	107 929

3.35.1 Przychody ze sprzedaży

	Okres zakończony 31 marca 2025	Okres zakończony 31 marca 2024 (przekształcone)
Przychody ze sprzedaży usług ¹⁾	11 843	9 267
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych ²⁾	141 059	199 710
Przychody ze sprzedaży razem (MSSF 15)	152 902	208 977

- 1) Przychody ze sprzedaży usług dotyczą głównie usług holdingowych (tj. usług wsparcia procesu sprzedaży, kierowania projektem inwestycyjnym oraz administracyjną obsługą spółek) świadczonych przez Spółkę na rzecz

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

podmiotów z Grupy. Wzrost wartości tej pozycji w stosunku do okresu porównywalnego wynika z istotnie większej ilości obsługiwanych podmiotów w Grupie.

- 2) Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych dotyczą sprzedaży lokali mieszkalnych i niemieszkalnych oraz miejsc postojowych ze zrealizowanych inwestycji mieszkaniowych.

3.35.2 Koszty działalności operacyjnej

	Okres zakończony 31 marca 2025	Okres zakończony 31 marca 2024 (przekształcone)
Wartość sprzedanych wyrobów i towarów	107 216	130 185
Koszty sprzedaży	5 530	6 375
Koszty ogólnego zarządu	12 832	13 875
Razem	125 578	150 435

Programy akcji pracowniczych

W okresie zakończonym 31 grudnia 2021 roku Spółka wprowadziła program motywacyjny dla członków Zarządu oraz kluczowych pracowników Spółki (dominującej). Program obowiązywał w latach 2021-2024. W ramach programu co roku Zarząd dla kluczowych pracowników i Rada Nadzorcza dla członków Zarządu przydziela odpowiednią część instrumentów kapitałowych (warrantów) umożliwiających zamianę na akcję Spółki (dominującej) po określonej cenie pod warunkiem spełnienia odpowiednich warunków nabycia uprawnień.

W okresie zakończonym 31 marca 2025 roku z tytułu przyznanego programu motywacyjnego Spółka ujęła w kosztach wynagrodzeń, na zasadach określonych w MSSF2, kwotę 1.736 tys. PLN (w okresie zakończonym 31 marca 2024 roku kwotę 19 tys. PLN).

Program na lata 2025-2028

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

W okresie zakończonym 31 marca 2025 roku z tytułu przyznanego programu motywacyjnego Spółka ujęła w kosztach wynagrodzeń, na zasadach określonych w MSSF2, kwotę 1.677 tys. PLN.

Programy akcji pracowniczych opisano szczegółowo w punkcie 2.13.

3.36 Instrumenty finansowe

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

	Wartość bilansowa	
	31 marca 2025	31 grudnia 2024
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:		
Pożyczki udzielone	570 475	512 911
Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych	36 498	35 978
	606 973	548 889
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie:		
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych	98 880	100 109
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	33 830	221 734

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	60 108	64 882
	192 818	386 725
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie:		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	137 238	133 335
Kredyty, obligacje i pożyczki oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	1 174 527	1 234 450
	1 311 765	1 367 785
Zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		
Instrumenty finansowe zabezpieczające		
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	1 263	314
	1 263	314

Poniższa tabela przedstawia wartości bilansowe i godziwe instrumentów finansowych Spółki na dzień 31 marca 2025 roku:

	31 marca 2025 roku				
	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Hierarchia wartości godziwej		
			Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:					
Pożyczki udzielone	570 475	570 475	-	570 475	-
Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych	36 498	36 498	-	36 498	-
	606 973	606 973	-	606 973	-
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie:					
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych	98 880	98 880	-	98 880	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	33 830	33 830	-	33 830	-
	132 710	132 710	-	132 710	-
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie:					
Pożyczki oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	291 997	295 156	-	295 156	-
Kredyty oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	260 131	267 899		267 899	-
Obligacje oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	622 399	634 061		634 061	-
	1 174 527	1 197 116		1 197 116	

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY**Zobowiązania finansowe
wyceniane w wartości
godziwej przez wynik
finansowy**Wartość godziwa instrumentów
finansowych typu forward

1 263	1 263	-	1 263	-
1 263	1 263	-	1 263	-

Zgodnie z MSSF 13 poziomy hierarchii są definiowane następująco:

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

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

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

4. KOMENTARZ ZARZĄDU DOTYCZĄCY DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ I EMITENTA

4.1 Główne osiągnięcia oraz niepowodzenia Grupy Kapitałowej Develia S.A.

Spółka prowadzi działalność deweloperską samodzielnie oraz poprzez spółki zależne na terytorium Polski.

Obszarem działalności Grupy Kapitałowej jest Polska, z kluczowymi lokalizacjami w dużych miastach: Warszawa, Wrocław, Kraków, Gdańsk, Łódź, Poznań i Katowice.

Łącznie w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 r. sprzedano 951 mieszkań i lokali usługowych (umowy przedsprzedaży: po uwzględnieniu odstąpień, bez umów rezerwacyjnych) – co stanowiło spadek o 8% w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego, a przekazano aktami notarialnymi 524 mieszkań i lokali usługowych – spadek o 12% w stosunku do okresu 3 miesięcy zakończonego 31 marca 2024 r.

Grupa konsekwentnie realizuje strategię dywersyfikacji lokalizacji inwestycji i rozszerzania działalności na rynku mieszkaniowym Warszawy, Wrocławia, Krakowa, Gdańska i Poznania, co przekłada się na strukturę sprzedaży w 2025 r.

Poniżej tabela liczby przedsprzedanych mieszkań/lokalii w poszczególnych miastach (umowy przedsprzedaży, po uwzględnieniu odstąpień, bez umów rezerwacyjnych):

<i>predsprzedaż</i>				
miasto	1 kw. 2024	1 kw. 2025	01.01-30.04.2024	01.01-30.04.2025
Warszawa	482	280	674	328
Wrocław	71	170	111	218
Kraków	218	187	280	230
Trójmiasto	153	206	232	251
Łódź	0	0	0	0
Katowice	48	33	92	42
Poznań	36	71	46	87
RAZEM DEV	1008	947	1435	1156
RAZEM JV	30	4	34	4
RAZEM	1038	951	1469	1160
		-8%		-21%

oraz tabela liczby przekazanych aktem notarialnym mieszkań/lokalii:

<i>przekazania</i>				
miasto	1 kw. 2024	1 kw. 2025	01.01-30.04.2024	01.01-30.04.2025
Warszawa	102	17	113	22
Wrocław	3	209	96	237
Kraków	211	24	215	31
Trójmiasto	134	9	152	10
Łódź	0	0	0	0
Katowice	8	109	8	116
Poznań	140	0	143	0
RAZEM DEV	598	368	727	416
RAZEM JV	0	156	0	174
RAZEM	598	524	727	590
		-12%		-19%

Ponadto na dzień 31 marca 2025 r. w ofercie znajdowało się 3.189 mieszkań i lokali usługowych (115 JV i 3.074 DEV).

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

	zrealizowane		z rozpoczętą budową		bez rozpoczętej budowy		bank gruntów
oferta	22437		6066		531		8053
miasto	sprzedane	w ofercie	sprzedane	w ofercie	sprzedane	w ofercie	do wprowadzenia
Warszawa	7122	8	1358	538	0	117	3513
Wrocław	4442	15	453	504	0	92	1781
Kraków	5308	17	662	751	0	0	1666
Trójmiasto	3132	6	638	391	0	0	720
Łódź	60	0	0	0	0	0	114
Katowice	798	22	130	84	0	209	0
Poznań	39	0	192	320	0	0	259
RAZEM DEV	20 901	68	3 433	2 588	0	418	8 053
Mieszkania Nexity Polska sprzedane przed przejęciem kontroli przez Develia i zaprezentowane w budowie.			45				
Mieszkania Nexity Polska zakończone po 26.07.2023 i mieszkanie nieprzekazane z wcześniejszych etapów.	1 074						
RAZEM	21 975	68	3 478	2 588		418	8 053
RAZEM JV	392	2	0	0	0	113	0

Poniżej opisano projekty Grupy zarówno realizowane jak i w przygotowaniu według danych na dzień 31 marca 2025 r.

4.1.1 Projekty deweloperskie w realizacji

Projekty mieszkaniowe

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Planowany termin zakończenia budowy	Liczba mieszkań i lokali użytkowych
Aleje Praskie (etapy III, V, IX)	Warszawa	Praga Południe	Mieszkania, usługi	2Q'2025	228
				4Q'2025	253
				4Q'2026	89
Krakowska Vita	Warszawa	Włochy	Mieszkania, usługi	3Q'2025	322
Sikorskiego Vita	Warszawa	Mokotów	Mieszkania	3Q'2025	59
Bemowo Vita 1 i 2 (B3/B4 i B1/B2)	Warszawa	Bemowo	Mieszkania	3Q'2025	225
				2Q'2026	136
Bemosphere (budynki E/C/D)	Warszawa		Mieszkania, usługi	4Q'2025	219
Oliwska Vita 1	Warszawa		Mieszkania, usługi	3Q'2025	126
Oliwska Vita 2	Warszawa		Mieszkania	2Q'2026	201
Rokokowa Vita	Warszawa		Mieszkania	1Q'2026	38
Ogrody Wojszyce (etap I-III)	Wrocław	Krzyki	Mieszkania	3Q'2025	31
				1Q'2026	40
Legnicka (etap I-II)	Wrocław		Mieszkania, usługi	1Q'2026	169
				2Q'2026	132
Orawska Vita (etap I-II)	Wrocław	Ołtaszyn	Mieszkania	1Q'2026	205
Reszelska	Wrocław		Mieszkania	4Q'2025	84
Krzemieniecka	Wrocław		Mieszkania	3Q'2025	37

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Traugutta	Wrocław	Mieszkania	3Q'2026	83
Wuwa Vita 1	Wrocław	Mieszkania	2Q'2026	176
Niepołomska	Gdańsk	Mieszkania	4Q'2025	117
Południe Vita (etap II-III)	Gdańsk	Południe	Mieszkania,	4Q'2025
			usługi	3Q'2026
Szmaragdowy Park (etap I)	Gdańsk	Orunia Górna - Gdańsk Południe	Mieszkania	3Q'2025
Przemyska Vita (etap I-II)	Gdańsk		Mieszkania	3Q'2025
				1Q'2026
Ptasia III	Gdańsk	Mieszkania	1Q'2026	85
Jesionowa	Gdańsk	Mieszkania	1Q'2027	77
Centralna Park (etap XVII i XIV)	Kraków	Czyżyny	Mieszkania,	4Q'2025
			usługi	1Q'2026
City Vibe etap 4 i 5 budynki C/D i F/G	Kraków		Mieszkania,	3Q'2025
			usługi	4Q'2025
Słoneczne Miasteczko (etap XV)	Kraków	Bieżanów-Prokocim	Mieszkania, usługi	2Q'2026
Żabiniec	Kraków		Mieszkania, usługi	4Q'2026
Ceglana Park (etap VII)	Katowice	Brynów	Mieszkania, usługi	1Q'2026
Unii Lubelskiej	Poznań		Mieszkania, usługi	2Q'2026
Multikino (etap I)	Poznań		Mieszkania	4Q'2026
Malta 3	Poznań		Mieszkania	2Q'2025
Total (31.03.2025)				6 066

Na dzień 31 marca 2025 roku Grupa posiadała 3 478 lokali sprzedanych będących w realizacji.

Na dzień 31 marca 2025 roku Grupa nie przekazała 219 lokali z zakończonych inwestycji (w tym JV - 39 lokali).

4.1.2 Projekty deweloperskie w przygotowaniu (pozostające w banku ziemi)

Projekty mieszkaniowe

Nazwa projektu	Miasto	Liczba mieszkań i lokali użytkowych
Trzciniowa	Warszawa	174
Aleje Praskie	Warszawa	284
Aroniowa	Warszawa	1 448
Drwęcka	Warszawa	20
Bemowo Vita	Warszawa	662
Sochaczewska	Warszawa	432
Aleja Krakowska IV	Warszawa	465
Józefów Sosnowa	Warszawa	145
Orawska Vita	Wrocław	205
Tadeusza Brzozy	Wrocław	187

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Brzozy	Wrocław	359
Międzyleska	Wrocław	785
Podhalańska	Wrocław	245
Piękna	Wrocław	92
Południe Vita	Gdańsk	444
Zamojska Vita	Gdańsk	89
Kopernika	Gdańsk	56
Żywiecka	Gdańsk	131
Centralna Park	Kraków	1 558
City Vibe	Kraków	108
Ceglana Park	Katowice	209
Pustynna 43	Łódź	114
Multikino	Poznań	259
Vratislavia Residence (Malin)	Wrocław	-
Dębowa Ostoja	Łódź	-
Total (31.03.2025)		8 471

Lokale wprowadzone do oferty z nierozpoczętą budową

Ceglana Park VII	Katowice	-209
Bemowo Vita 3 (A1)	Warszawa	-117
Piękna	Wrocław	-92
Total (31.03.2025)		8 053

(*) projekt Malin oraz Dębowa Ostoja nie uwzględnione na 31.03.2025 w kalkulacji banku gruntów

Na dzień 31 marca 2025 roku Grupa posiadała **13 492** lokali w tym **2 186** w ramach JV oraz **3 253** lokali zabezpieczonych przez Develia.

4.2 Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

Nie wystąpiły zdarzenia szczególne bądź nietypowe mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

4.3 Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników za dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych

Emitent nie publikował prognoz finansowych na rok 2025.

4.4 Struktura własności znaczących pakietów akcji Emitenta

Kapitał zakładowy Develia S.A. na dzień 1 stycznia 2025 r. wynosił 457.677.787,00 zł i dzielił się na 457.677.787 akcji zwykłych na okaziciela uprawniających do wykonywania jednego głosu z każdej akcji na Walnym Zgromadzeniu o wartości nominalnej 1 zł każda. W dniu 14 stycznia 2025 r. zarejestrowana została przez sąd KRS zmiana wysokości kapitału zakładowego Emitenta wynikająca z objęcia akcji serii K z kwoty 457.677.787,00 zł do kwoty 457.727.787,00 zł. Kapitał zakładowy Emitenta od dnia rejestracji oraz na dzień publikacji sprawozdania wynosi 457.727.787,00 zł i dzieli się na 457.727.787 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

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

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % głosów na walnym zgromadzeniu
Otwarty Fundusz Emerytalny PZU "Złota Jesień"	85.289.660	85.289.660	18,63 %	18,63 %
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	83.470.921	83.470.921	18,24 %	18,24 %
Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny	78.023.228	78.023.228	17,05 %	17,05 %
Generali Otwarty Fundusz Emerytalny	45.927.819	45.927.819	10,03 %	10,03 %
PKO BP Bankowy Otwarty Fundusz Emerytalny	24.484.125	24.484.125	5,35 %	5,35 %

Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy na dzień 31 grudnia 2024 r. zgodnie z informacjami posiadanymi przez Emitenta:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % głosów na walnym zgromadzeniu
Otwarty Fundusz Emerytalny PZU "Złota Jesień"	85.289.660	85.289.660	18,63 %	18,63 %
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	83.470.921	83.470.921	18,24 %	18,24 %
Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny	78.023.228	78.023.228	17,05 %	17,05 %
Generali Otwarty Fundusz Emerytalny	45.927.819	45.927.819	10,03 %	10,03 %
PKO BP Bankowy Otwarty Fundusz Emerytalny	24.484.125	24.484.125	5,35 %	5,35 %

4.5 Zestawienie zmian stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na dzień publikacji raportu za I kwartał 2025 roku, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego

Imię i nazwisko	Funkcja w organie	Stan posiadania akcji Emitenta na dzień 04.04.2025	Zmniejszenie	Zwiększenie	Stan posiadania akcji Emitenta na dzień 22.05.2025
Osoby nadzorujące					

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Jacek Osowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Filip Gorczyca	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Michał Hulbój	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Piotr Kaczmarek	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Robert Pietryszyn	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Adam Chabior	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Robert Wąchała	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-

Osoby zarządzające

Andrzej Oślizło ¹⁾	Prezes Zarządu	462.950	-	-	462.950
Paweł Ruszczyk ²⁾	Wiceprezes Zarządu	-	-	-	-
Mariusz Polawski	Wiceprezes Zarządu	1.284.288	-	-	1.284.288
Karol Dzieciot	Członek Zarządu	400.000	-	-	400.000

¹⁾ Andrzej Oślizło poprzez Fundację Rodzinną Andos jako osobę blisko związaną posiada dodatkowo 400.000 akcji Spółki

²⁾ Paweł Ruszczyk poprzez Endurance Fundację Rodzinną w organizacji jako osobę blisko związaną posiada dodatkowo 1.086.088 akcji Spółki..

4.6 Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku ani też obecnie nie toczą się 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 istotnego 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 notach 2.32 oraz 3.29 do sprawozdania finansowego.

4.7 Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe

W omawianym okresie sprawozdawczym Emitent oraz spółki od niego zależne nie zawierali z podmiotem powiązanym transakcji, które nie byłyby transakcjami zawieranymi na warunkach rynkowych.

4.8 Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji

W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 marca 2025 roku Emitent ani jego jednostki zależne nie udzieliły istotnych nowych poręczeń ani gwarancji innym podmiotom.

4.9 Inne informacje, które zdaniem Grupy są istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupę

W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 marca 2025 roku w Grupie Kapitałowej nie wystąpiły inne zdarzenia istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej i finansowej jak również zdarzenia, które byłyby istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta poza przedstawionymi w niniejszym raporcie.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY**4.10 Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału**

Istotne znaczenie na osiągane przez Grupę Kapitałową Develia S.A. wyniki będzie miała sytuacja makroekonomiczna, w szczególności dotycząca dostępności kredytów hipotecznych dla potencjalnych klientów oraz kształtowanie się sytuacji gospodarczej. Czynniki te w głównej mierze determinują popyt na nowe mieszkania oraz strukturę i cenę tych mieszkań. Dodatkowe czynniki, które mogą mieć wpływ na popyt na mieszkania to: wzrost cen materiałów budowlanych, cen mieszkań, dostępność gruntów umożliwiających ich dewelopowanie, zmiana stóp procentowych, spadek zdolności kredytowej nabywców mieszkań, w tym wprowadzenie nowego programu wsparcia w zakupie mieszkań dla części kredytobiorców oraz niepewność związana z sytuacją globalnej gospodarki, co także może przełożyć się na powstrzymywanie się klientów z decyzją zakupu mieszkań.

Zgodnie z definicją MSSF 15 Grupa Kapitałowa Develia S.A. ujmuje przychód z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych w momencie przejścia kontroli na klienta. W konsekwencji w następnym kwartale wynik ze sprzedaży zależeć będzie od wartości lokali przekazanych klientom zgodnie z powyższą definicją w tym okresie.

Od kursu euro zależeć będzie również wycena kredytów walutowych.

W dłuższej perspektywie wpływ na wyniki Grupy będą miały w ocenie Zarządu również m.in.:

- realizacja strategii nabywania gruntów pod budownictwo mieszkaniowe oraz prowadzenie inwestycji na tych gruntach celem zwiększenia oferty Grupy w sposób adekwatny do popytu na rynku,
- koszty wykonawstwa w przypadku nowych projektów deweloperskich, które mogą mieć bezpośrednie przełożenie na marże osiągane w przyszłości,
- koszty finansowania obligacyjnego i utrudniony dostęp do tego rynku, związane z bieżącą sytuacją na rynku kapitałowym oraz potencjalnym zaostrzeniem regulacji,
- transakcja zakupu 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Bouygues Immobilier Polska Sp. z o.o.

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Andrzej Oślizło
Prezes Zarządu

Paweł Ruszczak
Wiceprezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Karol Dzięcioł
Członek Zarządu

Wrocław, dnia 22 maja 2025 roku