



GRUPA KAPITAŁOWA DEVELIA S.A.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

**SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2021 ROKU**

sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

ZAWIERAJĄCE KWARTALNĄ INFORMACJĘ FINANSOWĄ DEVELIA S.A.

(dane finansowe nieaudytowane)

Wrocław, 14 maja 2021 roku

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

1. WYBRANE DANE FINANSOWE	4
2. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ DEVELIA S.A.	5
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	5
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	7
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	9
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	11
DODATKOWE INFORMACJE I NOTY OBJAŚNIAJĄCE	12
2.1 Informacje podstawowe dotyczące Grupy Kapitałowej Develia S.A.	12
2.2 Skład Grupy	12
2.3 Zmiany w strukturze Grupy	13
2.4 Skład Zarządu jednostki dominującej	14
2.5 Zatwierdzenie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	14
2.6 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego	14
2.7 Informacja o istotnych wartościach szacunkowych i profesjonalnym osądzie	15
2.8 Istotne zasady (polityka) rachunkowości	18
2.9 Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie	18
2.10 Sezonowość lub cykliczność w działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A.	19
2.11 Nieruchomości inwestycyjne oraz Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	20
2.12 Informacja o odpisach aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwróceniu odpisów z tego tytułu	22
2.13 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	23
2.14 Informacja o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw	24
2.15 Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego	24
2.16 Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	25
2.17 Informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych	25
2.18 Informacje o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych	25
2.19 Wykazanie korekt błędów poprzednich okresów	25
2.20 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)	26
2.21 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	26
2.22 Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązаныmi, jeżeli zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe	26
2.23 Transakcje z podmiotami powiązаныmi	26
2.24 Informacje o zmianie sposobu (metody) ustalania wartości godziwej dla instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej	27
2.25 Informacje dotyczące zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów	27
2.26 Zobowiązania finansowe	28
2.27 Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane	34
2.28 Wpływ ogłoszenia epidemii COVID-19 na bieżącą działalność Grupy	34
2.29 Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu 31 marca 2021 roku, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Develia	35
2.30 Informacje dotyczące zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego	35
2.31 Inne informacje, które zdaniem Grupy są istotne dla oceny jej sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupy	36
2.32 Przychody i wyniki przypadające na poszczególne segmenty operacyjne	36
3. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE DEVELIA S.A.	39
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	39
SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	40
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	42
SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	44
DODATKOWE INFORMACJE I NOTY OBJAŚNIAJĄCE	45
3.1 Informacje podstawowe dotyczące Emitenta	45
3.2 Przekształcenie danych porównywalnych	45
3.3 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego	46

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

3.4	Zatwierdzenie śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.....	47
3.5	Informacja o istotnych wartościach szacunkowych i profesjonalnym osądzie.....	47
3.6	Istotne zasady (polityka) rachunkowości.....	49
3.7	Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie.....	50
3.8	Sezonowość lub cykliczność w działalności Emitenta.....	51
3.9	Informacja o odpisach aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwróceniu odpisów z tego tytułu.....	51
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.....	51
3.11	Informacja o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw.....	52
3.12	Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego.....	52
3.13	Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.....	53
3.14	Informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.....	53
3.15	Informacje o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych.....	53
3.16	Wykazanie korekt błędów poprzednich okresów.....	53
3.17	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).....	53
3.18	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.....	53
3.19	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.....	53
3.20	Transakcje Develia S.A. z podmiotami powiązanymi.....	54
3.21	Informacje o zmianie sposobu (metody) ustalania wartości godziwej dla instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej.....	57
3.22	Informacje dotyczące zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów.....	57
3.23	Zobowiązania finansowe.....	57
3.24	Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane.....	61
3.25	Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu 31 marca 2021 roku, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta.....	61
3.26	Informacje dotyczące zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego.....	61
3.27	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.....	62
3.28	Przychody i wyniki przypadające na poszczególne segmenty operacyjne.....	62
4.	KOMENTARZ ZARZĄDU DOTYCZĄCY DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ I EMITENTA.....	64
4.1	Główne osiągnięcia oraz niepowodzenia Grupy Kapitałowej Develia S.A.....	64
4.2	Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.....	71
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.....	71
4.4	Struktura własności znaczących pakietów akcji Emitenta.....	71
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 2021 roku, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego.....	72
4.6	Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	73
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.....	73
4.8	Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji.....	73
4.9	Inne informacje, które zdaniem Grupy 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 Grupy.....	73
4.10	Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.....	74

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 2021	31 grudnia 2020	31 marca 2021	31 grudnia 2020
I. Aktywa trwałe	1 062 424	1 053 680	227 973	228 326
II. Aktywa obrotowe	1 820 025	1 762 561	390 538	381 937
III. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-
IV. Aktywa razem	2 882 449	2 816 241	618 511	610 263
V. Kapitał własny	1 352 535	1 317 788	290 225	285 557
VI. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1 352 535	1 317 788	290 225	285 557
VII. Udziały niekontrolujące	-	-	-	-
VIII. Zobowiązania długoterminowe	631 544	661 756	135 516	143 399
IX. Zobowiązania krótkoterminowe	898 370	836 697	192 770	181 307
X. Zobowiązania dotyczące aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-
XI. Wartość księgową kapitału własnego przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję (w zł/EUR)	3,02	2,94	0,65	0,64

	Okres 3 miesiące zakończony		Okres 3 miesiące zakończony	
	31 marca 2021	31 marca 2020	31 marca 2021	31 marca 2020
XII. Przychody ze sprzedaży	176 490	180 119	38 602	40 971
XIII. Zysk brutto ze sprzedaży	52 493	72 753	11 481	16 549
XIV. Zysk/(Strata) netto	34 630	65 403	7 574	14 877
XV. Zysk/(Strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	34 630	65 403	7 574	14 877
XVI. Zysk/(Strata) netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym	-	-	-	-
XVII. Zysk/(Strata) na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (w PLN/EUR) - podstawowy	0,08	0,15	0,02	0,03

Dane dotyczące śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Develia S.A.

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	31 marca 2021	31 grudnia 2020	31 marca 2021	31 grudnia 2020
XVIII. Aktywa razem	1 965 332	1 935 886	421 718	419 495
XIX. Kapitał własny	1 089 630	1 043 538	233 811	226 129

	Okres 3 miesiące zakończony		Okres 3 miesiące zakończony	
	31 marca 2021	31 marca 2020 (przekształcone)	31 marca 2021	31 marca 2020 (przekształcone)
XX. Zysk (Strata) netto	46 092	122 004	10 081	27 752

Wybrane dane finansowe przeliczono na EUR wg następujących zasad:

- 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 2021 roku wynosił on 4,6603 EUR/PLN, a na dzień bilansowy 31 grudnia 2020 roku wynosił on 4,6148 EUR/PLN.
- dane finansowe dotyczące wybranych pozycji sprawozdania z całkowitych dochodów za pierwszy kwartał 2021 roku oraz za pierwszy kwartał 2020 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: 4,5721 EUR/PLN oraz 4,3963 EUR/PLN.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	31 marca 2021	31 grudnia 2020
Aktywa			
A. Aktywa trwałe		1 062 424	1 053 680
1. Wartości niematerialne		377	404
2. Rzeczowe aktywa trwałe	2.16	4 497	4 513
3. Należności długoterminowe		9 695	9 013
4. Nieruchomości inwestycyjne	2.11	1 028 937	1 016 745
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		1 095	1 072
6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2.15	17 823	21 933
B. Aktywa obrotowe		1 820 025	1 762 561
1. Zapasy	2.12	1 268 953	1 245 976
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2.13	33 511	23 180
3. Należności z tytułu podatku dochodowego		5 505	5 205
4. Aktywa z tytułu instrumentów pochodnych		-	-
5. Krótkoterminowe papiery wartościowe		30 026	20 013
6. Pozostałe aktywa finansowe		111 708	88 005
7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		360 855	377 036
8. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		9 467	3 146
C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		-	-
Aktywa razem		2 882 449	2 816 241
Kapitał własny i zobowiązania			
A. Kapitał własny		1 352 535	1 317 788
I. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		1 352 535	1 317 788
1. Kapitał podstawowy		447 558	447 558
2. Pozostałe kapitały		870 347	1 009 030
3. Zysk/(Strata) netto		34 630	(138 800)
II. Udziały niekontrolujące		-	-
B. Zobowiązania długoterminowe		631 544	661 756
1. Długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	2.26	568 772	599 217
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	2.26.3	881	1 081
3. Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu		20 053	18 898
4. Rezerwy	2.14	7 758	7 938
5. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2.15	34 080	34 622
C. Zobowiązania krótkoterminowe		898 370	836 697
1. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	2.26	208 727	168 072
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	2.26.3	676	430
3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu		49 901	50 954
4. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		108 311	96 916
5. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		1 369	50 168
6. Rezerwy	2.14	6 073	6 206
7. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów		523 313	463 951
D. Zobowiązania dotyczące aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży		-	-
Kapitał własny i zobowiązania razem		2 882 449	2 816 241

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

	31 marca 2021	31 grudnia 2020
Wartość księgowa kapitału własnego (w tys. zł)	1 352 535	1 317 788
Wartość księgowa kapitału własnego przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (w tys. zł)	1 352 535	1 317 788
Liczba akcji zarejestrowanych (w szt.)	447 558 311	447 558 311
Wartość księgowa kapitału własnego przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję (w zł)	3,02	2,94

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Nota	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020
Działalność operacyjna			
Przychody ze sprzedaży		176 490	180 119
Przychody ze sprzedaży usług		21 884	23 635
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów		154 606	156 484
Koszt własny sprzedaży		(123 997)	(107 366)
Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży		52 493	72 753
Zysk/(Strata) ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		-	23
Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych		7 981	66 073
Odpisy aktualizujące wartość zapasów		-	-
Koszt sprzedaży i dystrybucji		(4 344)	(4 046)
Koszty ogólnego zarządu		(8 210)	(7 096)
Pozostałe przychody operacyjne		842	826
Pozostałe koszty operacyjne		(728)	(1 161)
Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej		48 034	127 372
Przychody finansowe		458	1 259
Koszty finansowe		(7 744)	(46 618)
Zysk/(Strata) brutto		40 748	82 013
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)		(6 118)	(16 610)
Zysk/(Strata) netto		34 630	65 403
Inne całkowite dochody podlegające przeklasyfikowaniu do wyniku w kolejnych okresach sprawozdawczych			
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych		144	11 522
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów		(27)	(2 189)
Inne całkowite dochody (netto)		117	9 333
Całkowite dochody		34 747	74 736

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020
Zysk/(Strata) netto przypadający:	34 630	65 403
Akcjonariuszom jednostki dominującej	34 630	65 403
Akcjonariuszom niekontrolującym	-	-
Całkowite dochody przypadające:	34 747	74 736
Akcjonariuszom jednostki dominującej	34 747	74 736
Akcjonariuszom niekontrolującym	-	-
Zysk/(Strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję w zł (podstawowy)	0,08	0,15
Zysk/(Strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję w zł (rozwodniony)	0,08	0,15

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały		Zysk/(Strata) netto	Razem kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały akcjonariuszy niekontrolujących	Kapitał własny ogółem
		Kapitały zapasowy, rezerwy i zyski zatrzymane	Inne kapitały				
Na dzień 1 stycznia 2021 roku	447 558	1 005 329	3 701	(138 800)	1 317 788	-	1 317 788
Zysk/(Strata) netto za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku	-	-	-	34 630	34 630	-	34 630
Inne całkowite dochody za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku	-	-	117	-	117	-	117
Całkowite dochody za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku	-	-	117	34 630	34 747	-	34 747
Przeniesienie zysku poprzedniego okresu na niepodzielony wynik finansowy	-	(138 800)	-	138 800	-	-	-
Na dzień 31 marca 2021 roku	447 558	866 529	3 818	34 630	1 352 535	-	1 352 535

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały		Zysk / (Strata) netto	Razem kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały akcjonariuszy niekontrolujących	Kapitał własny ogółem
		Kapitały zapasowy, rezerwy i zyski zatrzymane	Inne kapitały				
Na dzień 1 stycznia 2020 roku	447 558	932 703	(5 532)	117 382	1 492 111	-	1 492 111
Zysk / (Strata) netto za rok 2020	-	-	-	(138 800)	(138 800)	-	(138 800)
Inne całkowite dochody za rok 2020	-	-	9 233	-	9 233	-	9 233
Całkowite dochody za rok 2020	-	-	9 233	(138 800)	(129 567)	-	(129 567)
Przeniesienie zysku poprzedniego okresu na niepodzielony wynik finansowy	-	117 382	-	(117 382)	-	-	-
Wyplata dywidendy	-	(44 756)	-	-	(44 756)	-	(44 756)
Na dzień 31 grudnia 2020 roku	447 558	1 005 329	3 701	(138 800)	1 317 788	-	1 317 788

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały		Zysk/(Strata) netto	Razem kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały akcjonariuszy niekontrolujących	Kapitał własny ogółem
		Kapitały zapasowy, rezerwy i zyski zatrzymane	Inne kapitały				
Na dzień 1 stycznia 2020 roku	447 558	932 703	(5 532)	117 382	1 492 111	-	1 492 111
Zysk/(Strata) netto za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 roku	-	-	-	65 403	65 403	-	65 403
Inne całkowite dochody za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 roku	-	-	9 333	-	9 333	-	9 333
Całkowite dochody za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 roku	-	-	9 333	65 403	74 736	-	74 736
Przeniesienie zysku poprzedniego okresu na niepodzielony wynik finansowy	-	117 382	-	(117 382)	-	-	-
Na dzień 31 marca 2020 roku	447 558	1 050 085	3 801	65 403	1 566 847	-	1 566 847

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I. Zysk/(Strata) brutto		40 748	82 013
II. Korekty razem		24 768	(95 631)
1. Amortyzacja		347	365
2. Zysk/(Strata) z tytułu różnic kursowych		3 774	23 913
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		6 539	10 586
4. Zysk (Strata) z działalności inwestycyjnej		-	-
5. Zysk (Strata) z nieruchomości inwestycyjnych		(8 578)	(68 038)
6. Zmiana stanu rezerw		(313)	(3 896)
7. Zmiana stanu zapasów		(22 978)	(34 860)
8. Zmiana stanu należności		(11 013)	10 256
9. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i obligacji		17 146	11 123
10. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		53 018	(42 248)
11. Inne korekty		(13 174)	(2 832)
III. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+II)		65 516	(13 618)
1. Podatek dochodowy zapłacony		(51 676)	(4 467)
IV. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		13 840	(18 085)
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy		24 994	436 071
1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		-	-
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości		-	436 071
3. Zbycie obligacji korporacyjnych i jednostek uczestnictwa		24 994	-
II. Wydatki		(54 221)	(10 129)
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(307)	(184)
2. Inwestycje w nieruchomości		(8 916)	(9 945)
3. Nabycie obligacji korporacyjnych i jednostek uczestnictwa		(44 998)	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)		(29 227)	425 942
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy		4 724	3 638
1. Kredyty i pożyczki	2.26.4	4 724	3 638
2. Emisja dłużnych papierów wartościowych	2.26.3	-	-
II. Wydatki		(5 518)	(267 057)
1. Spłaty kredytów i pożyczek	2.26.4	(393)	(193 749)
2. Wykup dłużnych papierów wartościowych	2.26.3	-	(65 000)
3. Spłaty zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(91)	(92)
4. Odsetki		(5 034)	(8 216)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)		(794)	(263 419)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)		(16 181)	144 438
E. Zmiana stanu środków pieniężnych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej		(16 181)	144 438
F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		377 036	340 890
G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu, w tym: (F+D)		360 855	485 328
- o ograniczonej możliwości dysponowania		20	20

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 punkcie 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. Powstańców Śląskich 2-4. Spółka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu IV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000253077.

Spółce dominującej nadano numer statystyczny REGON 020246398.

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

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

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Develia obejmuje okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku. Szczegółowy opis elementów skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiony został przedstawiony w punkcie 2.6.

2.2 Skład Grupy

W skład Grupy Kapitałowej Develia S.A. na 31 marca 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku wchodzi następujące spółki zależne od Develia S.A.:

Nazwa spółki	Siedziba	Efektywny udział Develia S.A.	
		31 marca 2021 Udział w kapitale	31 grudnia 2020 Udział w kapitale
Arkady Wrocławskie S.A.	Wrocław	100%	100%
Sky Tower S.A.	Wrocław	100%	100%
Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
Kraków Zielony Złocię Sp. z o.o.	Wrocław	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	Wrocław	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest III Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

LC Corp Invest VIII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest X Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XVI Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 6 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 10 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 11 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k.	Wrocław	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k.	Wrocław	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	Wrocław	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
Develia Invest Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Service S.A.	Wrocław	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)

Na dzień 31 marca 2021 roku i na 31 grudnia 2020 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Spółkę dominującą w podmiotach zależnych jest równy jej udziałowi w kapitałach tych jednostek.

2.3 Zmiany w strukturze Grupy

Nabycie oraz sprzedaż jednostek zależnych

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2021 roku, poza transakcjami wewnątrz Grupy, nie wystąpiły transakcje nabycia oraz sprzedaży jednostek gospodarczych przez spółki Grupy.

Nowe podmioty powstałe i zmiany wewnątrz Grupy:

W okresie od 1 stycznia 2021 roku do dnia 31 marca 2021 roku nie nastąpiły istotne zmiany w składzie Grupy.

Po dniu bilansowym, tj. po 31 marca 2021 roku miały miejsce następujące zmiany w Grupie:

1. W dniu 30 kwietnia 2021 r. spółka Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. zbyła ogół praw i obowiązków komandytariusza w spółce LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 10 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu na rzecz LC Corp Service S.A.
2. W dniu 30 kwietnia 2021 r. spółka LC Corp Invest VII Sp. z o.o. zbyła ogół praw i obowiązków komandytariusza w spółce LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 11 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu na rzecz LC Corp Service S.A.

3. W dniu 30 kwietnia 2021 r. spółka LC Corp Invest VIII Sp. z o.o. zbyła ogół praw i obowiązków komandytariusza w spółce LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 11 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu na rzecz LC Corp Service S.A.

2.4 Skład Zarządu jednostki dominującej

Skład Zarządu Spółki Develia S.A. na dzień 1 stycznia 2021 roku przedstawiał się następująco:

- Prezes Zarządu – Andrzej Oślizło
- Członek Zarządu ds. Finansowych – Paweł Ruszczak
- Członek Zarządu – Mirosław Kujawski
- Członek Zarządu – Tomasz Wróbel

W dniu 25 stycznia 2021 r. rezygnację z Zarządu Spółki złożył Mirosław Kujawski.

W dniu 25 stycznia 2021 r. Rada Nadzorcza powołała do składu Zarządu Spółki Mariusza Poławskiego, powierzając mu funkcję Wiceprezesa Zarządu,

W dniu 18 lutego 2021 r. Rada Nadzorcza Spółki powierzyła Pawłowi Ruszczakowi dotychczas pełniącemu funkcję Członka Zarządu ds. Finansowych, pełnienie funkcji Wiceprezesa Zarządu.

Skład Zarządu Spółki Develia S.A. na dzień 31 marca 2021 roku przedstawiał się następująco:

- Prezes Zarządu – Andrzej Oślizło
- Wiceprezes Zarządu – Paweł Ruszczak
- Wiceprezes Zarządu – Mariusz Poławski
- Członek Zarządu – Tomasz Wróbel

2.5 Zatwierdzenie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku zostało przez Zarząd zatwierdzone w dniu 14 maja 2021 roku.

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 2021 roku oraz dane porównywalne na dzień 31 grudnia 2020 roku;
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za pierwszy kwartał 2021 r. tj. okres 3 miesięcy narastająco od 1 stycznia 2021 roku do 31 marca 2021 roku oraz dane porównywalne za analogiczny okres roku poprzedniego tj. od 1 stycznia 2020 roku do 31 marca 2020 roku;
- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za pierwszy kwartał 2021 r. tj. okres 3 miesięcy narastająco od 1 stycznia 2021 roku do 31 marca 2021 roku oraz dane porównywalne za analogiczny okres roku poprzedniego tj. od 1 stycznia 2020 roku do 31 marca 2020 roku;
- skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym na dzień 31 marca 2021 roku oraz dane porównywalne na dzień 31 marca 2020 roku i na dzień 31 grudnia 2020 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 III kwartał 2020 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.

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

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

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

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

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku opublikowanym w dniu 8 kwietnia 2021 roku.

Informacja o zasadach rachunkowości przyjętych przez Grupę została zaprezentowana w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Develia za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku opublikowanym w dniu 8 kwietnia 2021 roku.

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 2021 roku nie podlegały badaniu audytora.

Profesjonalny osąd

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

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

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

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

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

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

Klasyfikacja umów leasingowych

Grupa dokonuje klasyfikacji leasingu zgodnie z MSSF 16.

Niepewność szacunków

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

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Grupa rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione. Odroczonego podatek dochodowy przedstawiony jest w Nocie 2.15.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych

Na koniec każdego kwartału roku obrotowego Grupa samodzielnie dokonuje wyceny wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w EUR w oparciu o model kapitalizacji inwestycji lub utrzymuje wartość wyceny w EUR sporządzonej przez niezależnego rzeczoznawcę na koniec poprzedniego roku (o ile nie zaistniały istotne przesłanki do zaktualizowania wyceny). W pozycji nieruchomości inwestycyjne zaprezentowany jest również grunt w miejscowości Malin k/Wrocławia. Wartość gruntu w Malinie została zaprezentowana w wartości z wyceny rzeczoznawcy, oszacowanej w podejściu porównawczym metodą porównania nieruchomości parami według jej alternatywnego stanu prawnego, przy przyjęciu przeznaczenia nieruchomości w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zgodnego postulowanymi zmianami. Na koniec każdego roku obrotowego wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych ustalana jest bądź poddawana weryfikacji przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego. Nieruchomości inwestycyjne zaprezentowane są w Nocie 2.11.

Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward

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

Wartość godziwa instrumentów finansowych typu IRS i CAP

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

Odpisy aktualizujące wartość zapasów

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Zarząd dokonuje oceny utraty wartości realizowanych inwestycji deweloperskich poprzez analizę raportów sprzedażowych, badania rynku oraz innych dostępnych dowodów. W przypadku wystąpienia ryzyka utraty wartości, wartości tych inwestycji szacowane są metodą DCF, które wykorzystywane są do ustalania odpisów aktualizujących wartość zapasów. Metoda DCF oparta jest

na zdyskontowanych przepływach finansowych, generowanych przy założonych harmonogramach inwestycyjnych i wpływach ze sprzedaży lokali, uwzględniających cenę sprzedaży 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań (PUM) według aktualnej sytuacji rynkowej. Współczynnik dyskontowy uwzględnia ważony koszt kapitału zewnętrznego i własnego (WACC).

Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów jest wielkością oszacowaną na dzień 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 Nocie 2.12.

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

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

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

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

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

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

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

W poniższej tabeli zaprezentowano stany bilansowe pozycji opisanych powyżej na dzień 31 marca 2021 roku oraz na 31 grudnia 2020 roku:

	31 marca 2021	31 grudnia 2020
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	17 823	21 933
Nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg wartości godziwej	989 591	978 191
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży wyceniane w wartości godziwej	-	-
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	(676)	(430)
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu IRS, CAP	(881)	(1 081)
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	(34 080)	(34 622)
Odpis aktualizujący wartość gruntów zakwalifikowanych do aktywów trwałych	-	-
Odpis aktualizujący wartość zapasów	(111 725)	(115 960)

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 2020 roku, za wyjątkiem przedstawionych poniżej. Poniższe zmiany do MSSF, zostały zastosowane w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zgodnie z ich datą wejścia w życie:

- **Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena”, MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”, MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” oraz MSSF 16 „Leasing”** - Reforma Referencyjnej Stopy Procentowej - Etap 2 zatwierdzone w UE w dniu 13 stycznia 2021 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później).

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

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

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

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

- **Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”** pt. „Przedłużenie tymczasowego zwolnienia ze stosowania MSSF 9” zatwierdzone w UE w dniu 16 grudnia 2020 r. (data wygaśnięcia tymczasowego zwolnienia z MSSF 9 została przedłużona z 1 stycznia 2021 roku na okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2023 roku i później),

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

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

- **MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później) – Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14,
- **MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”** z późniejszymi zmianami do MSSF 17 (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),

- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”** – Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”** – Ujawnienia na temat stosowanej polityki rachunkowej (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”** – Ujawnienia na temat stosowanej polityki rachunkowej (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”** – przychody uzyskiwane przed przyjęciem składnika aktywów trwałych do użytkowania (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”** – umowy rodzące obciążenia – koszt wypełnienia umowy (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później),
- **Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”** – zmiany odniesień do założeń koncepcyjnych wraz ze zmianami do MSSF 3 (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później),
- **Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności),
- **Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2018 - 2020)” • MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później) – Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14,

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

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

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

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

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

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

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

2.11 Nieruchomości inwestycyjne oraz Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczony do sprzedaży

Nieruchomości inwestycyjne

Na dzień 31 marca 2021 roku nieruchomości inwestycyjne w Grupie stanowią:

- centra handlowo – biurowe: Arkady Wrocławskie i Sky Tower we Wrocławiu,
- budynki biurowe: Wola Retro w Warszawie
- inwestycja w przygotowaniu: Wrocław, ul. Kolejowa
- grunt inwestycyjny w miejscowości Malin k/Wrocławia

31 marca 2021	Wartość EUR	Wartość PLN	Korekta wartości PWUG według MSSF 16	RAZEM
Nieruchomości inwestycyjne zrealizowane				
Arkady Wrocławskie	38 300	178 489	12 113	190 602
Sky Tower	83 000	386 805	-	386 805
Wola Retro	72 660	338 617	3 477	342 094
Nieruchomości inwestycyjne w przygotowaniu				
Wrocław, Kolejowa	N/D	34 461	4 885	39 346
Malin	N/D	70 090	-	70 090
				1 028 937

31 grudnia 2020	Wartość EUR	Wartość PLN	Korekta wartości PWUG według MSSF 16	RAZEM
Nieruchomości inwestycyjne zrealizowane				
Arkady Wrocławskie	38 300	176 747	11 832	188 579
Sky Tower	83 000	383 028	-	383 028
Wola Retro	72 200	333 189	3 305	336 494
Nieruchomości inwestycyjne w przygotowaniu				
Wrocław, Kolejowa	N/D	33 666	4 888	38 554
Malin	N/D	70 090	-	70 090
				1 016 745

Na dzień 31 marca 2021 roku wartości godziwe nieruchomości inwestycyjnych Arkady Wrocławskie oraz Sky Tower zostały wyznaczone w oparciu o wyceny sporządzone przez profesjonalnych rzeczoznawców nieruchomości.

Na dzień 31 marca 2021 roku wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej Wola Retro w Warszawie została wyznaczona w oparciu o wycenę profesjonalnego rzeczoznawcy nieruchomości i została powiększona o poniesione nakłady zwiększające wartość nieruchomości pomiędzy datą wyceny a dniem bilansowym.

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

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

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

Na dzień 31 marca 2021 roku Grupa w pozycji nieruchomości inwestycyjne zaprezentowała również grunt w miejscowości Malin k/Wrocławia. Wartość gruntu w Malinie została zaprezentowana w wartości z wyceny rzeczoznawcy, oszacowanej w podejściu porównawczym metodą porównania nieruchomości parami według jej alternatywnego stanu prawnego, przy przyjęciu przeznaczenia nieruchomości w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zgodnego postulowanymi zmianami.

Uzgodnienie zmian wartości bilansowych nieruchomości inwestycyjnych w okresie zakończonym 31 marca 2021 roku oraz roku 31 grudnia 2020 roku zaprezentowano w tabeli poniżej:

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021	Rok zakończony 31 grudnia 2020
Na początek okresu sprawozdawczego	1 016 745	1 096 679
Rozpoznanie i rozliczenie prawa wieczystego użytkowania zgodnie z MSSF 16	451	(9)
Poniesione nakłady inwestycyjne	3 163	35 736
Reklasyfikacja z pozycji środki trwałe	-	3 191
Reklasyfikacja z pozycji grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych	-	87 152
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości (zmiana kursu EUR/PLN)	8 814	85 973
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości (m.in.: z tytułu zmian wyceny nieruchomości w EUR, prac wykończeniowych oraz kosztów sprzedaży)	(236)	(291 977)
Na koniec okresu sprawozdawczego	1 028 937	1 016 745

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 2021	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	-	436 071
Wartość sprzedanych nieruchomości	-	(436 071)
Zmiany wartości nieruchomości w PLN w okresie	-	-
Zmiany wartości nieruchomości w EUR w okresie	-	-
Zmiana wyceny nieruchomości z tytułu zmiany kursu EUR/PLN w okresie	8 814	74 402
Zmiana wyceny nieruchomości z tytułu nakładów poniesionych w okresie	(236)	(6 364)
Aktualizacja wartości rezerw związanych ze sprzedażą nieruchomości	-	-
Korekta z tytułu linearyzacji przychodów z najmu	(597)	(1 965)
Razem	7 981	66 073

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021	Arkady Wrocławskie	Wola Center	Sky Tower	Wola Retro	Malin	RAZEM
Zmiany wartości nieruchomości w PLN w okresie	-	-	-	-	-	-
Zmiany wartości nieruchomości w EUR w okresie	-	-	-	-	-	-
Zmiana wyceny nieruchomości z tytułu zmiany kursu EUR/PLN w okresie	1 743	-	3 777	3 294	-	8 814
Zmiana wyceny nieruchomości z tytułu nakładów poniesionych w okresie	(1)	-	(118)	-	(117)	(236)
Aktualizacja wartości rezerw związanych ze sprzedażą nieruchomości	-	-	-	-	-	-
Korekta z tytułu linearyzacji przychodów z najmu	(116)	-	270	(751)	-	(597)
Razem	1 626	-	3 929	2 543	(117)	7 981

Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020	Arkady Wrocławskie	Wola Center	Sky Tower	Wola Retro	Malin	RAZEM
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	-	436 071	-	-	-	436 071
Wartość sprzedanych nieruchomości	-	(436 071)	-	-	-	(436 071)
Zmiany wartości nieruchomości w PLN w okresie	-	-	-	-	-	-
Zmiany wartości nieruchomości w EUR w okresie	-	-	-	-	-	-
Zmiana wyceny nieruchomości z tytułu zmiany kursu EUR/PLN w okresie	15 865	2 130	35 541	20 866	-	74 402
Zmiana wyceny nieruchomości z tytułu nakładów poniesionych w okresie	(380)	-	(5 952)	(32)	-	(6 364)
Aktualizacja wartości rezerw związanych ze sprzedażą nieruchomości	-	-	-	-	-	-
Korekta z tytułu linearyzacji przychodów z najmu	-	-	-	(1 965)	-	(1 965)
Razem	15 485	2 130	29 589	18 869	-	66 073

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

Zapasy

	31 marca 2021	31 grudnia 2020
Produkcja w toku	1 251 136	1 220 006
Produkty gotowe	78 008	93 541
Korekta wartości PWUG zgodnie z MSSF 16	51 479	48 375
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	(111 725)	(115 960)
Pozostałe zapasy	55	14
Zapasy ogółem	1 268 953	1 245 976

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Na dzień 31 marca 2021 roku w wartości zapasów zostały skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 52.782 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2020 roku wyniosły one 52.251 tys. zł).

Zmiany odpisów aktualizujących wartość zapasów były następujące:

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021	Rok zakończony 31 grudnia 2020
Na początek okresu sprawozdawczego	115 960	124 934
Zwiększenie	-	-
Wykorzystanie	(4 235)	(8 974)
Zmniejszenie	-	-
Na koniec okresu sprawozdawczego	111 725	115 960

Na dzień 31 marca 2021 roku oraz na 31 grudnia 2020 roku żaden ze składników zapasów nie był przedmiotem zastawu, ani nie był objęty hipoteką, za wyjątkiem hipoteki opisanej w punkcie 2.26.5.

2.13 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 okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2021 roku nie wystąpiły istotne zmiany odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych, gruntów zakwalifikowanych do aktywów trwałych i innych aktywów, za wyjątkiem odpisów aktualizujących wartość należności z tytułu dostaw i usług, przedstawionych w tabeli poniżej:

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021	Rok zakończony 31 grudnia 2020
Na początek okresu	12 250	10 459
Zwiększenie	190	3 678
Wykorzystanie	(217)	(891)
Zmniejszenie	(274)	(996)
Na koniec okresu	11 949	12 250

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

2.14 Informacja o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw

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

	<i>Na odpisy emerytalne, rentowe, pośmiertne</i>	<i>Na sprawy sporne i sądowe</i>	<i>Rezerwy związane ze sprzedażą nieruchomości inwestycyjnych</i>	<i>Pozostałe</i>	<i>Ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2021 roku	449	3 483	9 963	249	14 144
Utworzone	-	214	-	-	214
Reklasyfikacja	-	-	-	-	-
Wykorzystane	-	(2)	(520)	(5)	(527)
Rozwiązane	-	-	-	-	-
Na dzień 31 marca 2021 roku, w tym:	449	3 695	9 443	244	13 831
-długoterminowe	449	-	7 309	-	7 758
-krótkoterminowe	-	3 695	2 134	244	6 073

2.15 Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Sprawozdanie z sytuacji finansowej			Obciążenia z tytułu odroczonego podatku dochodowego za okres zakończony	
	31 marca 2021	31 grudnia 2020	1 stycznia 2020	31 marca 2021	31 grudnia 2020
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego					
Naliczone odsetki, dyskonta od pożyczek, obligacji, weksli oraz lokat	(9 956)	(9 148)	(6 852)	(808)	(2 296)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	-	-	(29 502)	-	29 502
Różnica w wartości środków trwałych (amortyzacja podatkowa i bilansowa)	(50 327)	(48 390)	(57 587)	(1 937)	9 197
Różnica w wartości innych aktywów (podatkowa i bilansowa)	(6 800)	(2 498)	-	(4 302)	(2 498)
Pozostałe	(111)	(32)	(464)	(79)	432
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	(67 194)	(60 068)	(94 405)		
Aktywa z tytułu podatku odroczonego					
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	18 717	18 644	-	73	18 644
Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	3 635	4 021	5 338	(386)	(1 317)
Naliczone odsetki, dyskonta od pożyczek, obligacji, weksli	7 026	6 472	4 757	554	1 715
Różnice kursowe	7 483	6 786	2 567	697	4 219
Różnica w wartości innych aktywów (podatkowa i bilansowa)	-	-	5 936	-	(5 936)
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	11 401	8 883	3 358	2 518	5 525

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Koszty finansowania dłużnego możliwe do rozliczenia w okresie 5 lat	2 306	2 306	-	-	2 306
Pozostałe	369	267	2 439	102	(2 172)
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	50 937	47 379	24 395		
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego				(3 568)	57 321
Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego	17 823	21 933	35 408		
Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	(34 080)	(34 622)	(105 418)		

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

Na dzień 31 marca 2021 roku Grupa przeprowadziła analizę odzyskiwalności zawiązanego i potencjalnego aktywa na podatek odroczonej formy i nie utworzyła aktywa z tytułu podatku odroczonego m.in. z tytułu strat podatkowych w spółkach w kwocie 523 tys. zł (odpowiednio 644 tys. zł na 31 grudnia 2020 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 42.562 tys. zł dotyczącego przejściowych różnic w wartości bilansowej i podatkowej poszczególnych pozycji aktywów i pasywów (odpowiednio 44.005 tys. zł na dzień 31 grudnia 2020 roku).

2.16 Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2021 roku, Grupa nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 307 tys. zł (w roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku: 1.487 tys. zł).

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2021 roku, Grupa nie dokonała istotnych transakcji sprzedaży składników rzeczowych aktywów trwałych.

Na dzień 31 marca 2021 roku nie istnieją istotne zobowiązania umowne, których przedmiotem jest nabycie rzeczowych aktywów trwałych.

2.17 Informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 31 marca 2021 roku nie wystąpiły istotne zobowiązania z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

2.18 Informacje o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych

Na dzień 31 marca 2021 roku nie toczą się istotne postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Develia S.A. lub jednostek zależnych, których wartość byłaby istotna dla sytuacji finansowej spółek Grupy. Spółki zależne od Develia S.A. są stroną postępowań sądowych i administracyjnych, których wartość nie ma materialnego wpływu na ich działalność lub kondycję finansową. Pozostałe sprawy w znaczącej większości dotyczą roszczeń Spółek zależnych od Develia S.A. dochodzonych od ich dłużników. Rezerwy na sprawy sądowe zostały zaprezentowane w notce 2.14.

2.19 Wykazanie korekt błędów poprzednich okresów

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2021 roku nie było korekt błędów poprzednich okresów.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

2.20 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. nieruchomości komercyjnych oraz kredytów je finansujących) przeliczanych na PLN według średniego kursu NBP na koniec każdego okresu obrachunkowego. Sytuacja na rynkach finansowych ma również istotne znaczenie dla wyceny instrumentów finansowych typu IRS oraz CAP wykazywanej w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

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 2021	+ 0,20	17 867	17 867
	- 0,20	(17 867)	(17 867)
31 grudnia 2020	+ 0,20	17 944	17 944
	- 0,20	(17 944)	(17 944)
31 marca 2020	+ 0,20	26 015	26 015
	- 0,20	(26 015)	(26 015)

2.21 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.

2.22 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 zawierały z podmiotem powiązanym transakcji, które nie byłyby transakcjami zawieranymi na warunkach rynkowych.

Transakcje z podmiotami powiązanymi dla Grupy zostały zaprezentowane w punkcie 2.23

2.23 Transakcje z podmiotami powiązanymi

31 marca 2021 roku

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Należności od podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Przychody finansowe (odsetki)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)
Akcjonariusze	-	-	-	-	-	-
Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Zarząd i Rada Nadzorcza

Zarząd jednostki dominującej i spółek zależnych	-	2 361 (*)	-	-	-	-
Rada Nadzorcza	-	177 (*)	-	-	-	-

(*) Wynagrodzenia wypłacone

31 grudnia 2020 roku

<i>Podmiot powiązany</i>	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Należności od podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Przychody finansowe (odsetki)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)
Akcjonariusze	-	-	-	-	-	-
Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza						
Zarząd jednostki dominującej i spółek zależnych	-	8 116 (*)	-	-	-	-
Rada Nadzorcza	-	638 (*)	-	-	-	-

(*) Wynagrodzenia wypłacone

31 marca 2020 roku

<i>Podmiot powiązany</i>	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Należności od podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Przychody finansowe (odsetki)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)
Akcjonariusze	-	-	-	-	-	-
Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza						
Zarząd jednostki dominującej i spółek zależnych	-	2 706 (*)	-	-	-	-
Rada Nadzorcza	-	141 (*)	-	-	-	-

(*) Wynagrodzenia wypłacone

2.24 Informacje o zmianie sposobu (metody) ustalania wartości godziwej dla instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej

Nie wystąpiły.

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

Nie wystąpiły.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

2.26 Zobowiązania finansowe

2.26.1 Oprocentowane kredyty bankowe i obligacje

Długoterminowe	Podmiot	Stopa procentowa	Termin spłaty	31 marca 2021	31 grudnia 2020
Kredyt bankowy w EUR (a)	Arkady Wrocławskie S.A.	Euribor 3M+marża	31-12-2022	59 049	59 958
Kredyt bankowy w EUR (b)	Sky Tower S.A.	Euribor 3M+marża	20-12-2022	190 679	180 085
Kredyt bankowy w EUR (c)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. (Wola Retro)	Euribor 3M+marża	19-11-2027	119 997	115 380
Kredyt bankowy w PLN (d)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	02-12-2022	-	-
Kredyt bankowy w PLN (e)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	04-11-2023	-	-
Program obligacji (f)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	10-05-2021	-	-
Program obligacji (g)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	10-05-2021	-	-
Program obligacji (h)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	06-10-2021	-	-
Program obligacji (i)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	06-10-2021	-	-
Program obligacji (j)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	05-06-2022	49 889	49 865
Program obligacji (k)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	28-02-2022	-	44 900
Program obligacji (l)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	19-10-2022	19 927	19 915
Program obligacji (m)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	22-05-2023	59 701	59 664
Program obligacji (n)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	06-10-2023	69 530	69 450
				568 772	599 217

Krótkoterminowe	Podmiot	Stopa procentowa	Termin spłaty	31 marca 2021	31 grudnia 2020
Kredyt bankowy w EUR (a)	Arkady Wrocławskie S.A.	Euribor 3M+marża	31-03-2022	3 443	2 399
Kredyt bankowy w EUR (b)	Sky Tower S.A.	Euribor 3M+marża	31-03-2022	11 731	20 345
Kredyt bankowy w EUR (c)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. (Wola Retro)	Euribor 3M+marża	31-03-2022	4 874	3 468
Kredyt bankowy w PLN (d)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	31-03-2022	-	-
Kredyt bankowy w PLN (e)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	31-03-2022	-	-
Program obligacji (f)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	10-05-2021	86 220	85 413
Program obligacji (g)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	10-05-2021	15 216	15 075
Program obligacji (h)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	06-04-2021 / 06-10-2021	25 458	25 229
Program obligacji (i)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	06-04-2021 / 06-10-2021	15 267	15 126
Program obligacji (j)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	05-06-2021	537	112
Program obligacji (k)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	28-08-2021 / 28-02-2022	45 047	527
Program obligacji (l)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	19-04-2021	143	146
Program obligacji (m)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	22-05-2021	223	232
Program obligacji (n)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	07-04-2021	568	-
				208 727	168 072

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

- (a) Kredyt w spółce Arkady Wrocławskie zaciągnięty w walucie EUR w dniu 28 lutego 2008 r. wobec konsorcjum banków: ING Bank Śląski S.A. oraz Santander Bank Polska S.A. W dniu 29 grudnia 2017 r. Spółka zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu konsorcjalnego zawartej dnia 28 lutego 2008 r. przedłużający okres finansowania udzielonego na podstawie umowy kredytu. Kwota udzielonego kredytu ustalona w zawartym aneksie to 25.000.000 EUR, a termin spłaty kredytu ustalony został na dzień 31 grudnia 2022 r. Przed podpisaniem powyższego aneksu, w dniu 27 grudnia 2017 r. pomiędzy spółką Arkady Wrocławskie S.A. oraz ING Bank Śląski S.A. i Santander Bank Polska S.A. jako dotychczasowym konsorcjum banków kredytujących został podpisany aneks do umowy kredytu, na mocy którego ING Bank Śląski S.A. dokonał przelewu na rzecz Santander Bank Polska S.A. wierzytelności przysługującej mu z tytułu kredytu udzielonego w ramach konsorcjum bankowego w stosunku do Spółki, a Santander Bank Polska S.A. przelew ten przyjął stając się tym samym jedynym kredytodawcą. Z tą chwilą na Santander Bank Polska S.A. przeniesione zostały wszelkie uprawnienia, prawa i roszczenia (w tym wszystkie zabezpieczenia), jak również wszelkie ryzyka i obowiązki związane z kredytem. W dniu 21 marca 2019 roku Spółka Arkady Wrocławskie S.A. dokonała częściowej spłaty kredytu bankowego w wysokości 5 mln EUR na rzecz Santander Bank Polska S.A. udzielonego na podstawie umowy kredytu konsorcjalnego zawartej dnia 28.02.2008 r. wraz z późniejszymi aneksami. W dniu 28 marca 2019 roku Spółka Arkady Wrocławskie S.A. podpisała z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu zawartej dnia 28.02.2008 r. celem aktualizacji kwoty zaangażowania oraz zmiany harmonogramu spłat. W dniu 27 kwietnia 2020 roku spółka Arkady Wrocławskie S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 28 lutego 2008 roku wraz z późniejszymi zmianami, na mocy którego raty kapitałowe przypadające do zapłaty w dniu 31 marca 2020 r. oraz 30 czerwca 2020 r. zostały przesunięte do zapłaty na dzień ostatecznej spłaty kredytu, tj. 31 grudnia 2022 r. Ponadto na mocy niniejszego aneksu Bank odstąpił od weryfikacji wskaźników obsługi zadłużenia za dwa pierwsze kwartały 2020 roku. W dniu 29 lipca 2020 roku spółka Arkady Wrocławskie S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 28 lutego 2008 roku wraz z późniejszymi zmianami, na mocy którego raty kapitałowe przypadające do zapłaty w dniu 30 września 2020 r. oraz 31 grudnia 2020 r. zostały przesunięte do zapłaty na dzień 31 lipca 2020 r. Ponadto na mocy niniejszego aneksu Bank odstąpił od weryfikacji wskaźników obsługi zadłużenia za trzeci i czwarty kwartał 2020 roku. W dniu 31 lipca 2020 r. nastąpiła spłata kapitału w wysokości 875 tys. EUR. W dniu 27 sierpnia 2020 roku spółka Arkady Wrocławskie S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 28 lutego 2008 roku wraz z późniejszymi zmianami, na mocy którego część rat kapitałowych przypadających do zapłaty w dniu 31 marca 2021 r. oraz 30 czerwca 2021 r. zostały przesunięte do zapłaty do dnia 31 sierpnia 2020 r. W dniu 31 sierpnia 2020 r. nastąpiła spłata kapitału w wysokości 437,5 tys. EUR. W dniu 28 września 2020 roku spółka Arkady Wrocławskie S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 28 lutego 2008 roku wraz z późniejszymi zmianami, na mocy którego część raty kapitałowej przypadająca do zapłaty w dniu 30 września 2021 r. została przesunięta do zapłaty do dnia 30 września 2020 r. W dniu 30 września 2020 r. nastąpiła spłata kapitału w wysokości 218,75 tys. EUR. W dniu 27 października 2020 roku spółka Arkady Wrocławskie S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 28 lutego 2008 roku wraz z późniejszymi zmianami, na mocy którego część raty kapitałowej przypadająca do zapłaty w dniu 31 grudnia 2021 r. została przesunięta do zapłaty do dnia 30 października 2020 r. W dniu 30 października 2020 r. nastąpiła spłata kapitału w wysokości 218,75 tys. EUR. W dniu 30 listopada 2020 roku Spółka zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 28 lutego 2008 roku wraz z późniejszymi zmianami, na mocy którego część raty kapitałowej przypadająca do zapłaty w dniu 31 marca 2021 r. została przesunięta do zapłaty do dnia 30 listopada 2020 r. W dniu 30 listopada 2020 r. nastąpiła spłata kapitału w wysokości 109,375 tys. EUR. W dniu 28 grudnia 2020 roku Spółka zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 28 lutego 2008 roku wraz z późniejszymi zmianami, na mocy którego część rat kapitałowych przypadających do zapłaty w dniu 30 września 2021 r., w dniu 31 grudnia 2021 r. oraz w dniu 31 marca 2022 r. zostały przesunięte do zapłaty do dnia 31 grudnia 2020 r. W dniu 29 grudnia 2020 r. nastąpiła spłata kapitału w wysokości 328,125 tys. EUR.
- (b) Kredyt w spółce Sky Tower S.A. w EUR na podstawie umowy z 29 grudnia 2012 r. z konsorcjum banków Getin Noble Bank S.A. oraz Alior Bank S.A. wraz z późniejszymi zmianami. W dniu 29 czerwca 2020 roku spółka Sky Tower S.A. zawarła z konsorcjum banków Getin Noble Bank S.A. oraz Alior Bank S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 29 grudnia 2012 roku wraz z późniejszymi zmianami, na mocy którego raty kapitałowe przypadające do zapłaty w dniu 30 czerwca 2020 r. oraz 30 września 2020 r. zostały przesunięte do zapłaty na dzień ostatecznej spłaty

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

kredytu, tj. 20 grudnia 2022 r. Ponadto na mocy niniejszego aneksu Banki odstąpiły od weryfikacji wskaźników obsługi zadłużenia za drugi i trzeci kwartał 2020 roku. W dniu 29 października 2020 roku spółka Sky Tower S.A. zawarła z konsorcjum banków Getin Noble Bank S.A. oraz Alior Bank S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 29 grudnia 2012 roku wraz z późniejszymi zmianami, na mocy którego rata kapitałowa przypadająca do zapłaty w dniu 31 grudnia 2020 r. została przesunięta do zapłaty na dzień 30 października 2020 r. W dniu 30 października 2020 r. nastąpiła spłata kapitału w wysokości 599,7 tys. EUR. W dniu 30 marca 2021 r. pomiędzy Sky Tower SA a Getin Noble Bank i Alior Bank SA został zawarty Aneks nr 11 do umowy kredytu z dnia 29 grudnia 2012 r. na podstawie którego zostały wprowadzone zmiana harmonogramu spłaty kredytu poprzez przeniesienie raty kapitałowej kredytu inwestycyjnego, przypadającej do spłaty na koniec marca 2021 r. (616 177,60 EUR dla obydwu banków) do ostatniej raty balonowej płatnej w ostatnim dniu okresu kredytowania, tj. 20.12.2022r. oraz dotyczące podwyższenia poziomu wsk. LTV do max. 55%. W związku z procesowaniem zmian w bankach, po terminie 31 grudnia 2020 r., dotyczących podwyższenia wskaźnika LTV z poziomu 50% do poziomu 55%, przyjęto założenie, że część zobowiązań długoterminowych do spłaty na koniec grudnia 2020 r. wynikających z kredytu będzie podlegało spłacie w okresie krótkoterminowym. Dodatkowa kwota potencjalnej nadpłaty kredytu wykazana jako część zobowiązań do spłaty w okresie krótkoterminowym wynosi 8.856 tys. zł.

- (c) Kredyt w spółce LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. zawarty na podstawie umowy z 20 grudnia 2017 r. z konsorcjum banków mBank Hipoteczny S.A. oraz mBank S.A. do kwoty 34.187 tys. EUR z przeznaczeniem na częściowe sfinansowanie inwestycji Wola Retro w Warszawie. W dniu 28 października 2020 r. spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. zawarła z mBank S.A. umowę kredytową do kwoty stanowiącej równowartość kwoty 34.187 tys. EUR, przeznaczonej m.in. na spłatę istniejącego zadłużenia w mBank S.A. i mBank Hipoteczny S.A. wynikającego z umowy kredytowej z dnia 20.12.2017 r. z późniejszymi zmianami oraz na sfinansowanie lub zrefinansowanie kosztów związanych z budową budynku biurowego pod nazwą „Wola Retro”. Powyższa Umowa została zawarta w związku z konwersją kredytu budowlanego na inwestycyjny oraz zmianą po stronie dotychczasowych kredytodawców (w miejsce mBank Hipoteczny S.A. i mBank S.A. kredytodawcą został mBank S.A.). W dniu 29 marca 2021 spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. zawarła aneks do umowy kredytu z 28 października 2020 roku, na mocy którego przesunięto okres udostępnienia kredytu z 28 kwietnia 2021 r. na 30 września 2021 r. Pozostałe zapisy aneksu regulowały nowe warunki wykorzystania kredytu oraz warunki zawarcia transakcji zabezpieczających ryzyko wzrostu stóp procentowych.
- (d) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty z mBank S.A. na podstawie umowy o kredyt odnawialny z 3 grudnia 2020 r. w wysokości 35 mln PLN z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności spółki. Termin ostatecznej spłaty ustalono na dzień 2 grudnia 2022 roku. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu kredyt nie został uruchomiony.
- (e) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty w dniu 4 marca 2021 roku z Santander Bank Polska S.A. na podstawie umowy kredytu do kwoty 36,27 mln PLN z przeznaczeniem na finansowanie lub refinansowanie kosztów związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Prestovia House” w Warszawie. Na dzień 31 marca 2021 r. kredyt nie został uruchomiony.
- (f) Obligacje kuponowe – emisja z 10 maja 2016 r. 85.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 85.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 10 maja 2021 r. W dniu 23 grudnia 2016 r. nastąpiła asymilacja z niniejszą serią na rynku Catalyst obligacji wyemitowanych w dniu 19 sierpnia 2016 r.
- (g) Obligacje kuponowe – emisja z 19 sierpnia 2016 r. 15.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 15.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 10 maja 2021 r. W dniu 23 grudnia 2016 r. nastąpiła asymilacja na rynku Catalyst niniejszej serii obligacji z serią wyemitowaną w dniu 10 maja 2016 r.
- (h) Obligacje kuponowe – emisja z 6 października 2016 r. 25.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 25.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 6 października 2021 r. W dniu 25 kwietnia 2017 r. nastąpiła asymilacja z niniejszą serią na rynku Catalyst obligacji wyemitowanych w dniu 27 października 2016 r.
- (i) Obligacje kuponowe – emisja z 27 października 2016 r. 15.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 15.000 tys. PLN w ramach podpisanej z

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 6 października 2021 r. W dniu 25 kwietnia 2017 r. nastąpiła asymilacja na rynku Catalyst niniejszej serii obligacji z serią wyemitowaną w dniu 6 października 2016 r.

- (j) Obligacje kuponowe – emisja z 5 grudnia 2017 r. 50.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 50.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 5 czerwca 2022 r.
- (k) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 28 lutego 2018 r. 45.000 sztuk niezabezpieczonych 4-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 45.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 28 lutego 2022 r.
- (l) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 19 października 2018 r. 66.000 sztuk niezabezpieczonych 4-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 66.000 tys. PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 19 października 2022 r. Spółka otrzymała żądania wcześniejszego wykupu na łączną kwotę 46.000 tys. PLN i w dniu 20 lipca 2020 roku dokonała wykupu przed terminem obligacji na kwotę 46.000 tys. PLN. Kwota obligacji pozostająca do wykupu na dzień 19 października 2022 r. wynosi 20.000 tys. PLN.
- (m) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 22 maja 2019 r. 60.000 sztuk niezabezpieczonych 4-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 60.000 tys. PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 22 maja 2023 r.
- (n) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 7 października 2020 roku 70.000 sztuk niezabezpieczonych 3-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 70.000 tys. PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 06 października 2023 roku.

Przypisanie poszczególnych kredytów, obligacji do segmentów operacyjnych zaprezentowano w punkcie 2.31.

2.26.2 Zobowiązania z tytułu instrumentów finansowych

Na dzień 31 marca 2021 roku i na 31 grudnia 2020 roku wycena wartości godziwych transakcji zabezpieczających ryzyko wzrostu stopy procentowej typu IRS, CAP oraz transakcji typu forward ujęta jest w pozycji Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji przedstawia się następująco:

	31 marca 2021	31 grudnia 2020
Długoterminowe	881	1 081
Krótkoterminowe	676	430
Razem	1 557	1 511

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

W dniu 24 marca 2021 roku Spółka zawarła na podstawie umowy ramowej z dnia 8 lutego 2018 roku, transakcję walutową typu forward w zakresie transakcji terminowych i pochodnych związanych z wykonaniem umowy kredytowej wydłużając okres rozliczenia transakcji nierozliczonej do dnia jej zapadalności, tj. do 31 marca 2021 roku. Dla nierozliczonej kwoty 11.532 tys. PLN ustalono nową datę rozliczenia, 30 czerwca 2021 roku. Kwota nominalna przedmiotowej transakcji w kwocie bazowej wyniosła 2.626 tys. EUR.

2.26.3 Emisja, wykup kapitałowych papierów wartościowych

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2021 roku nie miała miejsca emisja oraz wykup obligacji.

Po dniu bilansowym, w dniu 10 maja 2021 r. spółka w terminie zapadalności dokonała wykupu obligacji na kwotę 100 mln PLN.

W dniu 11 maja 2021 r. spółka wyemitowała 150.000 sztuk niezabezpieczonych 3-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 150.000 tys. PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 10 maja 2024 roku.

2.26.4 Zaciągnięcie, spłaty kredytów bankowych i pożyczek

1. W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2021 roku spółka Arkady Wrocławskie S.A. dokonała spłat rat kredytu zaciągniętego w walucie EUR wobec Santander Bank Polska S.A. w kwocie 393 tys. PLN. Na dzień 31 marca 2021 roku całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 62.492 tys. PLN.
2. W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2021 roku spółka Sky Tower S.A. zgodnie z harmonogramem nie nastąpiły spłaty rat kredytu zaciągniętego w walucie EUR w wobec konsorcjum banków: Getin Noble Bank S.A. i Alior Bank S.A. Na dzień 31 marca 2021 roku całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 202.411 tys. PLN.
3. W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2021 roku spółka LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 22 Sp. k. dokonała zgodnie z umową kredytową z bankiem mBank Hipoteczny S.A. przeznaczoną na częściowe sfinansowanie inwestycji Wola Retro w Warszawie uruchomienia kredytu w EUR w łącznej wysokości 4.724 tys. PLN. Na dzień 31 marca 2021 roku całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 124.871 tys. PLN.

Po dniu bilansowym, w dniu 1 kwietnia 2021 r. spółka Develia S.A. zawarła z mBank S.A. aneks do umowy kredytu odnawialnego z 03 grudnia 2020 r., na mocy którego uzupełniono listę zabezpieczeń spłaty kredytu, umożliwiając spółce wykorzystanie pełnej kwoty kredytu do 35 mln PLN.

W dniu 29 kwietnia 2021 r. spółka Develia S.A. zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A. umowę kredytu w rachunku bieżącym, na mocy której bank udzielił spółce kredytu w kwocie 20 mln PLN z przeznaczeniem na finansowanie bieżących zobowiązań wynikających z wykonywanej działalności, w tym kosztów prowadzonych inwestycji (w tym zakupu gruntów). Kredyt udzielony został spółce na okres od dnia podpisania umowy kredytu do dnia 28 kwietnia 2022 r. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu kredyt nie został uruchomiony.

W dniu 30 kwietnia 2021 r. spółka Sky Tower S.A. zawarła z konsorcjum banków Getin Noble Bank S.A. oraz Alior Bank S.A. Aneks nr 12 do umowy kredytu z dnia 29 grudnia 2012 roku wraz z późniejszymi zmianami, na mocy którego wprowadzono definicję Prognozowanego Wskaźnika Pokrycia Obsługi Długu (DSCR). Spółka Sky Tower zobowiązała się do utrzymywania wskaźnika na poziomie nie niższym niż 120%, a w przypadkach koniecznych, do wpłaty na Rachunek Rezerwy na Obsługę Długu kwoty niezbędnej do zapewnienia wskaźnika na poziomie nie niższym niż 120%. Pozostałe zapisy aneksu dotyczyły rozliczeń z najemcami obiektu zarządzanego przez spółkę oraz regulowały kwestie dofinansowania spółki przez spółkę Develia S.A. i podporządkowania finansowania spłaty kredytu z możliwością spłaty po uprzedniej zgodzie banku i spełnieniu wskaźników określonych w umowie kredytu.

2.26.5 Zabezpieczenia

Główne zabezpieczenia spłaty kredytów ustanowione na dzień 31 marca 2021 roku w podziale na grupy zostały przedstawione poniżej.

Zabezpieczenia kredytów udzielonych na finansowanie nieruchomości komercyjnych

1. Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez Arkady Wrocławskie S.A.:
 - hipoteka kaucyjna (kredyt w EUR) – do kwoty 37.500 tys. EUR,
 - zastaw na akcjach Arkad Wrocławskich S.A. posiadanych przez Develia S.A. - do wysokości 37.500 tys. EUR,
 - zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych (kredyt w EUR) – do wysokości 37.500 tys. EUR,
 - cesje praw z umów najmu, ubezpieczeń i gwarancji z umów z wykonawcami,

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

- oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc z należących do Develia S.A. 113.700.000 akcji zwykłych imiennych o wartości nominalnej 1 PLN każda w kapitale zakładowym Arkady Wrocławskie S.A., obciążonych zastawem rejestrowym na podstawie umowy zastawu finansowego i rejestrowego na akcjach w celu zabezpieczenia spłaty zabezpieczonej wierzytelności
 - kaucja w wysokości 500 tys. EUR.
2. Zabezpieczenia do transakcji zabezpieczających przed ryzykiem stopy procentowej (COLLAR) (umowa hedgingowa), ustanowione przez Arkady Wrocławskie S.A.:
- hipoteka umowna do kwoty 8.250 tys. PLN,
 - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc do łącznej kwoty 8.250 tys. PLN.
3. Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez Sky Tower S.A.:
- umowna hipoteka o najwyższym pierwszeństwie do kwoty 90.000.000 EUR,
 - zastawy finansowe i rejestrowe na wierzytelnościach z rachunków bankowych wraz z pełnomocnictwem do dysponowania tymi rachunkami,
 - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC
 - zastawy rejestrowe na wszystkich akcjach w spółce Sky Tower S.A. wraz z zastawem finansowym do kwoty 90.000.000 EUR,
 - przelew na zabezpieczenie praw kredytobiorcy z wszelkich umów zawartych przez Kredytobiorcę,
 - umowa podporządkowania wierzytelności innych wierzycieli kredytobiorcy, będących współnikami kredytobiorcy, wierzytelnościom banku wynikającym z Umowy.
4. Zabezpieczenia do transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym i ryzykiem stopy procentowej (umowy hedgingowe), które zostały zawarte na podstawie umowy ramowej z dnia 27 grudnia 2012 r., ustanowione przez Sky Tower S.A.
- umowna hipoteka o najwyższym pierwszeństwie do kwoty 44.000.000 EUR,
 - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego.
5. Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k. na rzecz mBank S.A.:
- hipoteka umowna do kwoty 51.280.500,00 EUR na nieruchomości,
 - umowa podporządkowania zawarta przez kredytobiorcę, Emitenta oraz inne spółki zależne od Emitenta (LC Corp Invest I Sp. z o.o. oraz LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.) jako podporządkowanych wierzycieli z kredytodawcą jako wierzycielem nadrzędnym, obejmująca przelew na zabezpieczenie wszystkich wierzytelności podporządkowanych,
 - umowy przelewu praw i wierzytelności z tytułu umów najmu oraz innych umów związanych z inwestycją.
 - zastawy rejestrowe na prawach i wierzytelnościach komplementariusza i komandytariusza w spółce kredytobiorcy z pierwszeństwem zaspokojenia (z zastrzeżeniem wyższego pierwszeństwa zastawów ustanowionych w związku z refinansowanym zadłużeniem), każdy do kwoty 51.280.500 EUR wraz z poddaniem się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 k.p.c.,
 - zastawy rejestrowy i finansowy na wszystkich rachunkach bankowych Kredytobiorcy z pierwszeństwem zaspokojenia (z zastrzeżeniem wyższego pierwszeństwa zastawów ustanowionych w związku z refinansowanym zadłużeniem), każdy do kwoty 51.280.500 EUR wraz z pełnomocnictwami na rzecz kredytodawcy,
 - złożenie oświadczeń o poddaniu się egzekucji przez kredytobiorcę na rzecz kredytodawcy w trybie art. 777 § 1 k.p.c. do kwoty 51.280.500,00 EUR,
 - ustanowienie rezerwy obsługi długu w wysokości trzech rat spłaty kapitałowo – odsetkowych,
 - umowa wsparcia z Emitentem zawierająca między innymi, zobowiązanie Emitenta do udzielenia wsparcia finansowego na rzecz kredytobiorcy, w tym do utworzenia oraz odbudowy Rezerwy Obsługi Długu w przypadku jej naruszenia wraz ze złożeniem przez Emitenta oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz kredytodawcy w odniesieniu do umowy wsparcia do kwoty 560.000,00 EUR, na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c.,

6. Zabezpieczenia do transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym i ryzykiem stopy procentowej (umowy hedgingowe), które zostały zawarte na podstawie umowy ramowej, ustanowione przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k. na zabezpieczenie umowy kredytu na rzecz mBank S.A.:
- umowa zabezpieczająca przed ryzykiem kursowym i ryzykiem stopy procentowej, którą zabezpiecza hipoteka do kwoty 32.235.000 zł (o pierwszeństwie zaspokojenia bezpośrednio niższej po hipotece ustanowionej jako zabezpieczenie umowy) na nieruchomości.
 - zastawy rejestrowe na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach bankowych Kredytobiorcy do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 32.235.000 PLN na rzecz mBank S.A.;
 - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie do kwoty 32.235.000 PLN w trybie art. 777 KPC.

2.27 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 2020 rok ani nie deklarował jej wypłaty.

2.28 Wpływ ogłoszenia epidemii COVID-19 na bieżącą działalność Grupy

Istotnym czynnikiem wpływającym na bieżącą działalność Grupy w 2021 roku było ogłoszenie stanu epidemii COVID-19.

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

W drugiej połowie roku Grupa odnotowała istotną poprawę sprzedaży mieszkań. Najlepszym okresem pod kątem sprzedaży mieszkań był IV kwartał 2020 roku - Grupa zawarła 580 umów deweloperskich i przedwstępnych co stanowiło 43% sprzedaży całego 2020 roku. Wyniki sprzedaży w całym 2020 roku były o ok. 10% niższe niż w 2019 roku. Wyniki sprzedaży w I kwartale 2021 potwierdzają dobrą sytuację na rynku deweloperskim, Grupa zawarła 580 umów deweloperskich i przedwstępnych i spodziewa się istotnego wzrostu sprzedaży mieszkań w 2021 roku. Cel Zarządu na ten rok to 1.750-1.850 lokali.

Epidemia Covid 19 wpłynęła na opóźnienie w zakresie wydawania decyzji administracyjnych np. decyzji o pozwoleniu na budowę, ze względu na zawieszenie biegu terminów administracyjnych spowodowane epidemią oraz zmianą sposobu pracy urzędów. Wolniejszy bieg procesów administracyjnych wpłynął na posiadaną przez Grupę Develia ofertę mieszkań w sprzedaży, która szczególnie w okresie III kwartału utrzymywała się na relatywnie niskim poziomie.

Zarząd na bieżąco monitorował postępy na budowach, nie odnotowano materialnego wpływu epidemii na harmonogram realizacji inwestycji.

Pandemia COVID-19 miała też znaczący wpływ na działalność Grupy w segmencie komercyjnym, był on widoczny w przychodach i przepływach pieniężnych generowanych przez budynki komercyjne szczególnie te o istotnym udziale powierzchni handlowych – te zmiany skutkowały obniżeniem w 2020 roku wartości nieruchomości inwestycyjnych Arkad Wrocławskich, Sky Tower i Woli Retro o łączną kwotę 52.490 tys. EUR.

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

Epidemia Covid-19 pozostaje nadal ważnym czynnikiem ryzyka. Nagły wzrost zachorowań i kolejne potencjalne restrykcje mogą wpływać na działalność Grupy. Wpływ epidemii na Grupę w kolejnych miesiącach jest zdaniem Zarządu niemożliwy do oszacowania.

2.29 Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu 31 marca 2021 roku, nieuwjętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Develia

Po dniu bilansowym, tj. po 31 marca 2021 roku nie odnotowano istotnych zdarzeń, nie uwjętych w tym sprawozdaniu, które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na prezentowane wyniki finansowe, natomiast miały miejsce inne zdarzenia:

- w dniu 11 maja 2021 roku nastąpiła emisja 150.000 sztuk niezabezpieczonych 3-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 150.000 tys. PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 10 maja 2024 r.
- W dniu 7 maja 2021 r. Spółka jako kupujący zawarła umowę sprzedaży, na podstawie której nabyła od podmiotu niepowiązanego prawo własności nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Ptasiej o powierzchni 0,2692 ha, za cenę netto 2.683.144,00 zł powiększoną o podatek od czynności cywilnoprawnych. Spółka zamierza na tej nieruchomości zrealizować projekt inwestycyjny z szacowaną ilością ok. 44 lokali mieszkalnych. Planowany termin rozpoczęcia sprzedaży w ramach tego projektu inwestycyjnego to I kwartał 2022 r.

2.30 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 zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych spółek Grupy, za wyjątkiem zobowiązań warunkowych wynikających z działalności deweloperskiej, a dotyczących opłat warunkowych za wycinkę drzew, których łączna wysokość zwiększyła się z kwoty 5.370 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2020 r. do kwoty 5.376 tys. PLN na dzień 31 marca 2021 r.

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

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

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

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

Poza zobowiązaniami warunkowymi stanowiącymi zabezpieczenia do kredytów bankowych opisanymi szczegółowo w Nocie 2.26.5 oraz powyżej opisanymi opłatami warunkowymi z tytułu wycinki drzew i w związku z zawartymi umowami sprzedaży nieruchomości, na dzień 31 marca 2021 roku Spółki Grupy nie posiadają innych istotnych zobowiązań warunkowych.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

2.31 Inne informacje, które zdaniem Grupy są istotne dla oceny jej 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 2021 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.

2.32 Przychody i wyniki przypadające na poszczególne segmenty operacyjne

Dla celów zarządczych Grupa wyróżnia trzy sprawozdawcze segmenty operacyjne:

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

W poniższych tabelach przedstawione zostały dane dotyczące przychodów i zysków poszczególnych segmentów Grupy za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku oraz 31 marca 2020 roku oraz aktywów i zobowiązań na dzień 31 marca 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku.

Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021	Usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	RAZEM
Działalność operacyjna				
Przychody ze sprzedaży	21 862	154 615	13	176 490
Przychody ze sprzedaży usług	21 862	9	13	21 884
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	-	154 606	-	154 606
Koszt własny sprzedaży	(9 914)	(114 083)	-	(123 997)
Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży	11 948	40 532	13	52 493
Zysk/(Strata) ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-	-
Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych	7 981	-	-	7 981
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	-	-	-
Koszt sprzedaży i dystrybucji	(234)	(4 110)	-	(4 344)
Koszty ogólnego zarządu	(2 454)	(5 684)	(72)	(8 210)
Pozostałe przychody operacyjne	510	305	27	842
Pozostałe koszty operacyjne	(297)	(328)	(103)	(728)
Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej	17 454	30 715	(135)	48 034
Przychody finansowe	(14)	-	472	458
Koszty finansowe	(7 664)	(35)	(45)	(7 744)
Zysk/(Strata) brutto	9 776	30 680	292	40 748
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	(235)	(5 903)	20	(6 118)
Zysk/(Strata) netto	9 541	24 777	312	34 630
Inne całkowite dochody podlegające przeklasyfikowaniu do wyniku w kolejnych okresach sprawozdawczych				
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych	144	-	-	144
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów	(27)	-	-	(27)
Inne całkowite dochody (netto)	117	-	-	117
Całkowite dochody	9 658	24 777	312	34 747

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020	Usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	RAZEM
Działalność operacyjna				
Przychody ze sprzedaży	23 614	156 483	22	180 119
Przychody ze sprzedaży usług	23 613	-	22	23 635
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	1	156 483	-	156 484
Koszt własny sprzedaży	(9 721)	(97 645)	-	(107 366)
Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży	13 893	58 838	22	72 753
Zysk/(Strata) ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	23	23
Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych	66 073	-	-	66 073
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	-	-	-
Koszt sprzedaży i dystrybucji	(150)	(3 896)	-	(4 046)
Koszty ogólnego zarządu	(1 996)	(5 048)	(52)	(7 096)
Pozostałe przychody operacyjne	249	467	110	826
Pozostałe koszty operacyjne	(929)	(177)	(55)	(1 161)
Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej	77 140	50 184	48	127 372
Przychody finansowe	528	641	90	1 259
Koszty finansowe	(45 509)	(30)	(1 079)	(46 618)
Zysk/(Strata) brutto	32 159	50 795	(941)	82 013
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	(7 087)	(9 653)	130	(16 610)
Zysk/(Strata) netto	25 072	41 142	(811)	65 403
Inne całkowite dochody podlegające przeklasyfikowaniu do wyniku w kolejnych okresach sprawozdawczych				
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych	11 522	-	-	11 522
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów	(2 189)	-	-	(2 189)
Inne całkowite dochody (netto)	9 333	-	-	9 333
Całkowite dochody	34 405	41 142	(811)	74 736

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Na dzień 31 marca 2021	Usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	RAZEM
Aktywa i zobowiązania				
Aktywa ogółem, w tym:	1 094 293	1 538 037	250 119	2 882 449
<i>Należności długoterminowe</i>	9 695	-	-	9 695
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	1 028 937	-	-	1 028 937
<i>Zapasy</i>	989	1 267 964	-	1 268 953
<i>Aktywa z tytułu instrumentów pochodnych</i>	-	-	-	-
<i>Krótkoterminowe papiery wartościowe</i>	-	-	30 026	30 026
<i>Pozostałe aktywa finansowe</i>	-	46 117	65 591	111 708
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	22 496	213 336	125 023	360 855
<i>Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	-	-	-	-
Zobowiązania ogółem, w tym:	533 073	983 003	13 838	1 529 914
<i>Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji</i>	433 380	344 120	-	777 500
<i>Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych</i>	1 556	-	-	1 556
<i>Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów</i>	7 545	507 444	8 324	523 313

Na dzień 31 grudnia 2020	Usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	RAZEM
Aktywa i zobowiązania				
Aktywa ogółem, w tym:	1 123 876	1 467 883	224 482	2 816 241
<i>Należności długoterminowe</i>	8 949	-	64	9 013
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	1 016 745	-	-	1 016 745
<i>Zapasy</i>	990	1 244 986	-	1 245 976
<i>Aktywa z tytułu instrumentów pochodnych</i>	-	-	-	-
<i>Krótkoterminowe papiery wartościowe</i>	-	-	20 013	20 013
<i>Pozostałe aktywa finansowe</i>	-	32 851	55 154	88 005
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	73 173	182 095	121 768	377 036
<i>Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	-	-	-	-
Zobowiązania ogółem, w tym:	571 567	912 125	14 761	1 498 453
<i>Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji oraz instrumentów finansowych</i>	423 786	343 503	-	767 289
<i>Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych</i>	1 511	-	-	1 511
<i>Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów</i>	6 811	448 457	8 683	463 951

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

3. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE DEVELIA S.A.

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	31 marca 2021	31 grudnia 2020
Aktywa			
A. Aktywa trwałe		943 708	942 134
1. Wartości niematerialne		272	305
2. Rzeczowe aktywa trwałe	3.13	6 739	7 153
3. Pożyczki i należności długoterminowe		94 340	93 125
4. Inwestycje długoterminowe	3.10	832 067	827 535
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		357	410
6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3.12	9 933	13 606
B. Aktywa obrotowe		1 021 624	993 752
1. Zapasy		786 094	790 063
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		15 127	14 498
3. Należności z tytułu podatku dochodowego		472	455
4. Krótkoterminowe papiery wartościowe		20 022	20 013
5. Pozostałe aktywa finansowe		109 349	95 070
6. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		88 015	71 808
7. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		2 545	1 845
C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		-	-
Aktywa razem		1 965 332	1 935 886
Kapitał własny i zobowiązania			
A. Kapitał własny		1 089 630	1 043 538
1. Kapitał podstawowy		447 558	447 558
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy		-	-
3. Kapitał zapasowy		353 524	353 524
4. Pozostałe kapitały rezerwowe		100 205	100 205
5. Pozostałe kapitały		1 994	1 994
6. Zyski zatrzymane / (Niepokryte straty)		186 349	140 257
B. Zobowiązania długoterminowe		389 663	432 945
1. Długoterminowe zobowiązania finansowe	3.23	385 923	428 663
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu		3 295	3 837
3. Rezerwy	3.11	445	445
4. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3.12	-	-
C. Zobowiązania krótkoterminowe		486 039	459 403
1. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	3.23	195 108	148 207
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu		17 222	17 236
3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		21 286	17 444
4. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		-	-
5. Rezerwy	3.11	-	-
6. Biernie rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów		252 423	276 516
Kapitał własny i zobowiązania razem		1 965 332	1 935 886

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 (przekształcone)
Przychody operacyjne		
Przychody ze sprzedaży usług, wyrobów i towarów	121 908	4 547
Przychody z odsetek i dyskont	1 393	973
Przychody z dywidend	25 979	131 300
Inne przychody finansowe	4 744	1
Pozostałe przychody operacyjne	141	128
Przychody operacyjne razem	154 165	136 949
Koszty operacyjne		
Koszty działalności operacyjnej, wartość sprzedanych wyrobów, towarów	(102 148)	(11 047)
Koszty odsetek i dyskont	(1 724)	(2 655)
Inne koszty finansowe	(443)	(222)
Pozostałe koszty operacyjne	(85)	(45)
Koszty operacyjne razem	(104 400)	(13 969)
Zysk/(Strata) brutto	49 765	122 980
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	(3 673)	(976)
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	46 092	122 004
Działalności zaniechana		
Zysk/(strata) za rok obrotowy z działalności zaniechanej	-	-
Zysk/(Strata) netto	46 092	122 004
Inne całkowite dochody		
Inne składniki całkowitych dochodów	-	-
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów	-	-
Inne całkowite dochody (netto)	-	-
Całkowite dochody	46 092	122 004

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 (przekształcone)
Zysk/(strata) netto (w tys. zł)	46 092	122 004
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w szt.)	447 558 311	447 558 311
Zysk/(Strata) netto na jedną akcję (w zł) - podstawowy	0,10	0,27
Zysk/(Strata) netto na jedną akcję (w zł) - rozwodniony	0,10	0,27

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>Należne wpłaty na kapitał podstawowy</i>	<i>Kapitał zapasowy</i>	<i>Pozostałe kapitały rezerwowe</i>	<i>Pozostałe kapitały</i>	<i>Zyski zatrzymane/ (Niepokryte straty)</i>	<i>Razem</i>
Na dzień 1 stycznia 2021 roku	447 558	-	353 524	100 205	1 994	140 257	1 043 538
<i>Zysk/(Strata) netto za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku</i>	-	-	-	-	-	46 092	46 092
<i>Inne całkowite dochody za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku</i>	-	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku	-	-	-	-	-	46 092	46 092
<i>Przeniesienie na kapitał zapasowy/rezerwowy</i>	-	-	-	-	-	-	-
<i>Przeznaczenie na wypłatę dywidendy</i>	-	-	-	-	-	-	-
Na dzień 31 marca 2021 roku	447 558	-	353 524	100 205	1 994	186 349	1 089 630

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

	Kapitał podstawowy	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane/ (Niepokryte straty)	Razem
Na dzień 1 stycznia 2020 roku	447 558	-	322 216	-	1 994	176 268	948 036
Zysk / (Strata) netto za rok 2020	-	-	-	-	-	140 257	140 257
Inne całkowite dochody za rok 2020	-	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody za rok 2020	-	-	-	-	-	140 257	140 257
Przeznaczenie zysku na kapitał zapasowy i rezerwy	-	-	31 308	100 205	-	(131 513)	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	(44 755)	(44 755)
Na dzień 31 grudnia 2020 roku	447 558	-	353 524	100 205	1 994	140 257	1 043 538

	Kapitał podstawowy	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane/ (Niepokryte straty)	Razem
Na dzień 1 stycznia 2020 roku	447 558	-	322 216	-	1 994	176 268	948 036
Zysk/(Strata) netto za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 roku	-	-	-	-	-	121 884	121 884
Inne całkowite dochody za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 roku	-	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 roku	-	-	-	-	-	121 884	121 884
Rozliczenie połączenia spółek (1)	-	-	-	-	-	122	122
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	-	-
Na dzień 31 marca 2020 roku	447 558	-	322 216	-	1 994	298 274	1 070 042

(1) Dotyczy połączenia Develia S.A. ze spółką LC Corp Invest XXI Sp. z o.o. oraz LC Corp Invest XXIV Sp. z o.o. Szczegóły opisane w nocie 3.2 poniżej.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 (przekształcone)
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I. Zysk/(Strata) brutto		49 765	122 980
II. Korekty razem		(31 322)	(18 384)
1. Zmiana stanu środków trwałych i wartości niematerialnych		447	154
2. Zmiana stanu rezerw		-	-
3. Zmiana stanu zapasów		3 969	(84 295)
4. Zmiana stanu należności		(640)	17 045
5. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		3 842	3 851
6. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		(24 740)	40 324
7. Zmiana stanu zobowiązań finansowych		5 752	9 149
8. Zmiana stanu aktywów finansowych		(11 650)	(24 000)
9. Zmiana stanu aktywów finansowych z tytułu udziałów (akcji)		(4 533)	14 833
10. Podatek dochodowy		(16)	(33)
11. Inne korekty		(3 753)	4 588
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)		18 443	104 596
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy		-	123 656
1. Emisja dłużnych papierów wartościowych		-	-
2. Kredyty i pożyczki		-	123 656
II. Wydatki		(2 236)	(155 154)
1. Wykup dłużnych papierów wartościowych		-	(65 000)
2. Spłaty kredytów i pożyczek		-	(85 000)
3. Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(556)	(565)
4. Odsetki		(1 680)	(4 589)
5. Dywidendy i wypłaty na rzecz akcjonariuszy		-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)		(2 236)	(31 498)
C. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III)		16 207	73 098
D. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		16 207	73 098
E. Środki pieniężne na początek okresu		71 808	28 821
F. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D)		88 015	101 919
- o ograniczonej możliwości dysponowania		20	20

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. Powstańców Śląskich 2-4. Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu IV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000253077.

Na dzień 31 marca 2021 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 7415Z Działalność Holdingów Finansowych
- PKD 4110Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- PKD 6810Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- PKD 4120Z Roboty budowlane związane z wykonaniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych

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

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Develia S.A obejmuje okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku. Szczegółowy opis elementów sprawozdania finansowego przedstawiony został przedstawiony w punkcie 3.3.

3.2 Przekształcenie danych porównywalnych

Niniejsze sprawozdanie jednostkowe Develia S.A. zostało sporządzone po połączeniu Spółki Develia S.A. (Spółka Przejmująca) z LC Corp Invest XXI Sp. z o.o. i LC Corp Invest XXIV Sp. z o.o. (Spółki Przejmowane). Połączenie przeprowadzono w trybie art. 492 §1 pkt. 1 k.s.h. z związku z art. 516 k.s.h. poprzez przeniesienie na Spółkę Przejmującą - jako jedynego wspólnika Spółek Przejmowanych, całego majątku Spółek Przejmowanych na warunkach określonych w Planie połączenia z dnia 13 lipca 2020 roku (zgodnie z informacją Emitenta w komunikacie bieżącym 24/2020 z dnia 13 lipca 2020 roku).

Rejestracja połączenia nastąpiła w dniu 1 października 2020 roku. Połączenie spółek zostało rozliczone w księgach rachunkowych Spółki Przejmującej metodą łączenia udziałów poprzez sumowanie poszczególnych pozycji odpowiednich aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów połączonych spółek, według stanu na dzień połączenia, po uprzednim doprowadzeniu ich wartości do jednolitych metod wyceny i dokonaniu wyłączeń:

- dokonanie wyłączenia wzajemnych należności i zobowiązań, przychodów i kosztów operacji gospodarczych dokonanych w tym samym roku obrotowym
- dokonanie wyłączenia wypłaty zysków otrzymanych od spółki przejmowanej oraz posiadanych wkładów w spółce przejmowanej
- dokonanie wyłączenia kapitału podstawowego spółki przejmowanej
- skorygowanie pozycji „Inne kapitały” o różnice pomiędzy sumą przejętych aktywów i pasywów
- zatrzymane zyski/niepokryte straty z lat ubiegłych przedstawione w niniejszym sprawozdaniu po połączeniu stanowią sumę z uwzględnieniem powyższych korekt Spółka Przejęta na dzień 16 listopada 2011 roku nie dokonała zamknięcia ksiąg rachunkowych.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

W związku z połączeniem dane porównawcze zostały przekształcone w stosunku do opublikowanego sprawozdania finansowego za I kwartał 2020 roku. Poniższa tabela przedstawia dokonane zmiany w danych porównywalnych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku:

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 (publikowane)	Zmiana	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 (przekształcone)
Przychody operacyjne			
Przychody ze sprzedaży usług, wyrobów i towarów	4 556	(9)	4 547
Przychody z odsetek i dyskont	1 111	(138)	973
Przychody z dywidend	131 300	-	131 300
Inne przychody finansowe	2	(1)	1
Pozostałe przychody operacyjne	128	-	128
Przychody operacyjne razem	137 097	(148)	136 949
Koszty operacyjne			
Koszty działalności operacyjnej, wartość sprzedanych wyrobów, towarów	(11 051)	4	(11 047)
Koszty odsetek i dyskont	(2 941)	286	(2 655)
Inne koszty finansowe	(222)	-	(222)
Pozostałe koszty operacyjne	(45)	-	(45)
Koszty operacyjne razem	(14 259)	290	(13 969)
Zysk/(Strata) brutto	122 838	142	122 980
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	(954)	(22)	(976)
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	121 884	120	122 004
Działalności zaniechana			
Zysk/(strata) za rok obrotowy z działalności zaniechanej	-	-	-
Zysk/(Strata) netto	121 884	120	122 004
Inne całkowite dochody			
Inne składniki całkowitych dochodów	-	-	-
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów	-	-	-
Inne całkowite dochody (netto)	-	-	-
Całkowite dochody	121 884	120	122 004

3.3 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego

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

- sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2021 roku oraz dane porównywalne na dzień 31 grudnia 2020 roku;
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za pierwszy kwartał 2021 r. tj. okres 3 miesięcy narastająco od 1 stycznia 2021 roku do 31 marca 2021 roku oraz dane porównywalne za analogiczny okres roku poprzedniego tj. od 1 stycznia 2020 roku do 31 marca 2020 roku;

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

- sprawozdanie z przepływów pieniężnych za pierwszy kwartał 2021 r. tj. okres 3 miesięcy narastająco od 1 stycznia 2021 roku do 31 marca 2021 roku oraz dane porównywalne za analogiczny okres roku poprzedniego tj. od 1 stycznia 2020 roku do 31 marca 2020 roku;
- sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym na dzień 31 marca 2021 roku oraz dane porównywalne na dzień 31 marca 2020 roku i na dzień 31 grudnia 2020 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 2021 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.

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

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

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 2020 roku.

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

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe 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 Spółkę.

Informacja o zasadach rachunkowości przyjętych przez Emitenta została zaprezentowana w rocznym sprawozdaniu finansowym Develia S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku opublikowanym w dniu 8 kwietnia 2021 roku.

Informacja o nowych standardach i interpretacjach zastała ujęta w punkcie 3.6 i 3.7

3.4 Zatwierdzenie śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Develia S.A zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji w dniu 14 maja 2021 roku.

3.5 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 2021 roku nie podlegały badaniu audytora.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Profesjonalny osąd

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

Klasyfikacja umów leasingowych

Spółka dokonuje klasyfikacji leasingu zgodnie z MSSF 16.

Niepewność szacunków

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

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Spółka rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione. Odroczonego podatek dochodowy przedstawiony jest w punkcie 3.12.

Odpisy aktualizujące wartość udziałów w spółkach zależnych

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

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

Wartość użytkowa jest szacowana metodą DCF lub modelem mieszanym: aktywa netto i zdyskontowane dochody (zdyskontowane dywidendy). Metoda DCF oparta jest na zdyskontowanych przepływach finansowych, generowanych przez spółki zależne przy założonych harmonogramach inwestycyjnych i wpływach ze sprzedaży lokali, uwzględniających cenę sprzedaży 1 m² PUM według aktualnej sytuacji rynkowej i bieżących cen. Współczynnik dyskontowy uwzględnia ważony koszt kapitału zewnętrznego i własnego (WACC).

Wartość odzyskiwalna udziałów oraz wysokość odpisów aktualizujących wartość udziałów jest wielkością oszacowaną na dzień 31 marca 2021 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.

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.

W poniższej tabeli zaprezentowano wielkości szacunkowe na dzień 31 marca 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku:

	31 marca 2021	31 grudnia 2020
Aktywo z tytułu podatku odroczonego dochodowego	9 933	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	17 448
Odpis aktualizujący wartość udziałów i akcji	(136 817)	(36 741)

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, niespójne interpretacje oraz nieliczne ustanowione precedensy, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami.

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności (na przykład kwestie celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym.

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

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

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

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.

3.6 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 2020 roku, za wyjątkiem przedstawionych poniżej. Poniższe zmiany do MSSF, zostały zastosowane w niniejszym sprawozdaniu finansowym zgodnie z ich datą wejścia w życie:

- **Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena”, MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”, MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” oraz MSSF 16 „Leasing”** - Reforma Referencyjnej Stopy Procentowej - Etap 2 zatwierdzone w UE w dniu 13 stycznia 2021 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później).

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

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

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

- **Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”** pt. „Przedłużenie tymczasowego zwolnienia ze stosowania MSSF 9” zatwierdzone w UE w dniu 16 grudnia 2020 r. (data wygaśnięcia tymczasowego zwolnienia z MSSF 9 została przedłużona z 1 stycznia 2021 roku na okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2023 roku i później),

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

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

- **MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później) – Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14,
- **MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”** z późniejszymi zmianami do MSSF 17 (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”** – Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”** – Ujawnienia na temat stosowanej polityki rachunkowej (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”** – Ujawnienia na temat stosowanej polityki rachunkowej (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”** – przychody uzyskiwane przed przyjęciem składnika aktywów trwałych do użytkowania (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”** – umowy rodzące obciążenia – koszt wypełnienia umowy (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później),
- **Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”** – zmiany odniesień do założeń koncepcyjnych wraz ze zmianami do MSSF 3 (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później),
- **Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności),
- **Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2018 - 2020)”** • **MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

2016 roku lub później) – Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14,

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

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

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

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

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 2021 roku nie wystąpiły odpisy aktualizujące wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania.

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 2021 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 2021	Rok zakończony 31 grudnia 2020
Na początek okresu sprawozdawczego	(141 350)	(36 741)
Zwiększenie	(164)	(114 162)
Wykorzystanie	-	488
Zmniejszenie	4 697	9 065
Na koniec okresu sprawozdawczego	(136 817)	(141 350)

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

3.11 Informacja o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw

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

	Na odprawy emerytalne, rentowe, pośmiertne	Na sprawy sporne i sądowe	Na usuwanie wad i usterek budowlanych	Ogółem
Na dzień 1 stycznia 2021 roku	445	-	-	445
Utworzone	-	-	-	-
Wykorzystane	-	-	-	-
Rozwiązane	-	-	-	-
Na dzień 31 marca 2021 roku, w tym	445	-	-	445
-długoterminowe	445	-	-	445
-krótkoterminowe	-	-	-	-

3.12 Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Sprawozdanie z sytuacji finansowej			Obciążenia z tytułu odroczonego podatku dochodowego za okres zakończony	
	31 marca 2021	31 grudnia 2020	1 stycznia 2020	31 marca 2021	31 grudnia 2020
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego					
Naliczone odsetki, dyskonta od pożyczek i lokat	(1 865)	(1 567)	(776)	(298)	(791)
Różnica w wartości środków trwałych (amortyzacja podatkowa i bilansowa)	(92)	(79)	(83)	(13)	4
Udziały w spółkach komandytowych	-	-	(22 575)	-	22 575
Różnice przejściowe dotyczące sprzedaży wyrobów gotowych	(22 305)	(168)	-	(22 137)	(168)
Pozostałe	(679)	(616)	(390)	(63)	(226)
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	(24 941)	(2 430)	(23 824)		
Aktywa z tytułu podatku odroczonego					
Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	1 928	1 937	2 067	(9)	(130)
Naliczone odsetki, dyskonta od pożyczek, dyskonto obligacji	4 475	4 157	3 119	318	1 038
Koszt sprzedanych wyrobów gotowych	17 090	132	-	16 958	132
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	11 381	9 810	1 184	1 571	8 626
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	34 874	16 036	6 370		
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego				(3 673)	31 060
Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego	9 933	13 606	-		
Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	-	-	(17 454)		

3.13 Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2021 roku, Spółka nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 262 tys. zł (w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2020 roku: 86 tys. zł).

Na dzień 31 marca 2021 roku nie wystąpiły istotne zobowiązania z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

Na dzień 31 marca 2021 roku oraz na 31 grudnia 2020 roku żaden ze składników środków trwałych nie stanowił zabezpieczenia, nie był przedmiotem zastawu, ani nie był objęty hipoteką.

3.14 Informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 31 marca 2021 roku nie wystąpiły istotne zobowiązania z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

3.15 Informacje o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych

Na dzień 31 marca 2021 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.

3.16 Wykazanie korekt błędów poprzednich okresów

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2021 roku nie było korekt błędów poprzednich okresów.

3.17 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 2.20.

3.18 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.

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

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2020 roku Emitent nie zawierał z podmiotami powiązаныmi transakcji, które nie byłyby transakcjami zawierаныmi na warunkach rynkowych.

Transakcje z podmiotami powiązаныmi dla Develia S.A zostały zaprezentowane w punkcie 3.20.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

3.20 Transakcje Develia S.A. z podmiotami powiązаныmi

Podmiot powiązany	01.01.2021 – 31.03.2021				31.03.2021			
	Sprzedaz	Zakupy	Przychody finansowe (odsetki, dywidendy)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Pożyczki i należności długoterminowe oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe
Akcjonariusze	-	-	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależne								
Arkady Wrocławskie S.A.	463	552	396	82	461	97	24 702	6 590
Sky Tower S.A.	711	-	160	-	249	-	15 317	-
Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.	79	-	-	1 075	31	-	-	100 992
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	545	-	25 990	-	147	-	8	-
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	17	-	108	-	6	-	11 523	-
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	41	-	10	-	11	-	1 138	-
LC Corp Invest III Sp. z o.o.	27	-	-	-	21	-	2	-
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	166	-	123	-	61	-	16 647	-
LC Corp Invest VIII Sp. z o.o.	264	25	-	-	67	15	-	-
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	161	-	123	-	55	-	15 741	-
LC Corp Invest X Sp. z o.o.	223	10	85	-	56	10	8 489	-
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	6	-	-	-	2	-	-	-
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	165	14	-	-	77	6	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	11	-	-	-	4	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp.k	295	37	-	-	109	24	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp.k	190	-	-	-	51	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 6 Sp.k	71	-	-	-	64	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp.k	93	17	-	-	32	7	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp.k	281	-	-	-	80	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 10 Sp.k	75	-	-	-	15	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 11 Sp.k	48	1	-	-	21	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	53	-	-	-	15	-	-	-
LC Corp Invest XVI Sp. z o.o.	6	-	-	-	2	-	5	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	8	-	-	-	2	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k	107	-	-	527	43	-	-	86 844
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp.k	23	-	-	-	9	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k	445	306	-	-	412	82	-	-
LC Corp Service S.A.	97	-	-	-	53	-	-	-
Develia Invest Sp. z o.o.	33	-	239	-	13	-	24 836	-
Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza								
Zarząd	-	2 361 (*)	-	-	-	-	-	-
Rada Nadzorcza	-	177 (*)	-	-	-	-	-	-

(*) Wynagrodzenia wypłacone

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Podmiot powiązany	01.01.2020 – 31.12.2020				31.12.2020			
	Sprzedaz	Zakupy	Przychody finansowe (odsetki, dywidendy)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Pożyczki i należności długoterminowe oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe
Akcjonariusze	-	-	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależne								
Arkady Wrocławskie S.A.	2 514	2 316	2 124	325	1 253	20	24 306	6 507
Sky Tower S.A.	4 192	2	501	-	1 624	-	15 157	-
Warszawa Przykopowa Sp. z o.o.	2 807	86	131 300	5 368	378	1	-	99 838
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.								
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	1 637	2 126	58 202	-	446	-	4 902	-
LC Corp Invest II Sp.z o.o.	59	-	451	-	7	8	11 416	-
LC Corp Invest III Sp. z o.o.	129	-	25	-	30	1	928	-
LC Corp Invest VII Sp.z o.o.	176	13 115	6 147	-	21	8	-	-
LC Corp Invest VIII Sp.z o.o.	669	-	5 916	-	152	-	16 524	-
LC Corp Invest IX Sp.z o.o.	1 467	57	10 300	-	201	18	-	-
LC Corp Invest X Sp.z o.o.	402	-	418	-	102	-	10 969	-
LC Corp Invest XI Sp.z o.o.	1 195	26	8 204	-	119	44	8 404	-
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	33	-	-	-	11	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	623	34	14 853	-	83	60	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 2 Sp.k	1 998	73	-	-	389	18	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 4 Sp.k	764	-	-	-	98	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 6 Sp.k	333	-	-	-	69	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 7 Sp.k	304	69	-	-	64	7	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 8 Sp.k	1 116	-	-	-	225	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 9 Sp.k	215	-	-	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 10 Sp.k	286	-	-	-	40	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 11 Sp.k	481	-5	-	-	146	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Investments S.K.A.	44	-	-	-	25	-	-	-
LC Corp Invest XVI Sp. z o.o.	32	-	-	-	13	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	35	-	500	-	16	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 20 Sp.k	517	-	-	5 152	399	-	-	85 991
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 21 Sp.k	114	-	-	-	13	26	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 22 Sp.k	2 149	356	-	-	991	265	-	-
LC Corp Invest XIX Sp. z o.o. w likwidacji	2	-	-	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XXII Sp. z o.o. w likwidacji	20	-	-	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XXIII Sp. z o.o. w likwidacji	2	-	-	-	-	-	-	-
LC Corp Service S.A.	423	-	-	-	133	-	-	-
Develia Invest Sp. z o.o.	122	-	1 276	-	54	-	24 598	-
Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza								
Zarząd	-	8 116 (*)	-	-	-	-	-	-
Rada Nadzorcza	-	638 (*)	-	-	-	-	-	-

(*)Wynagrodzenia wypłacone

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Podmiot powiązany	01.01.2020 – 31.03.2020				31.03.2020			
	Sprzedaz	Zakupy	Przychody finansowe (odsetki, dywidendy)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Pożyczki i należności długoterminowe oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe
Akcjonariusze	-	-	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależne								
Arkady Wrocławskie S.A.	441	608	1 637	79	745	45	23 234	6 102
Sky Tower S.A.	707	-	31	-	1 369	-	10 687	-
Warszawa Przykopowa Sp. z o.o.	2 263	70	131 300 (**)	874	392	5	-	95 875
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	294	-	-	-	159	-	-	-
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	17	-	152	-	6	-	11 792	-
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	14	-	4	-	5	-	307	-
LC Corp Invest III Sp. z o.o.	50	-	64	-	16	-	5 395	-
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	80	-	177	-	46	-	15 558	-
LC Corp Invest VIII Sp. z o.o.	380	10	-	-	109	3	-	-
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	108	-	-	-	26	-	8 184	-
LC Corp Invest X Sp. z o.o.	286	9	34	-	84	1	-	-
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	8	-	-	-	1	-	-	-
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	149	-	-	-	82	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	14	-	-	-	5	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp.k	596	9	-	-	259	161	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp.k	200	-	-	-	58	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 6 Sp.k	84	-	-	-	20	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp.k	70	17	-	-	48	7	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp.k	243	-	-	-	124	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 9 Sp.k	77	-	-	-	42	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 10 Sp.k	83	-	-	-	34	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 11 Sp.k	150	-	-	-	87	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	5	-	-	-	19	-	-	-
LC Corp Invest XVI Sp. z o.o.	5	-	-	-	1	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	5	-	-	-	1	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k	35	-	-	1 126	1 180	-	-	83 613
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp.k	36	-	-	-	-	69	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k	287	-	-	-	660	-	-	-
LC Corp Invest XIX Sp. z o.o. w likwidacji	2	-	-	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XXI Sp. z o.o.	28	6	138	-	10	-	11 850	-
LC Corp Invest XXII Sp. z o.o.	5	-	-	-	1	-	-	-
LC Corp Invest XXIII Sp. z o.o. w likwidacji	2	-	-	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XXIV Sp. z o.o.	7	-	-	133	3	-	-	11 115
LC Corp Service S.A.	67	-	-	-	21	-	-	-
Develia Invest Sp. z o.o.	17	-	308	-	6	-	23 300	-
Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza								
Zarząd	-	2 706 (*)	-	-	-	-	-	-
Rada Nadzorcza	-	141 (*)	-	-	-	-	-	-

(*) Wynagrodzenia wypłacone

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

3.21 Informacje o zmianie sposobu (metody) ustalania wartości godziwej dla instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej

Nie wystąpiły.

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

Nie wystąpiły.

3.23 Zobowiązania finansowe**3.23.1 Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki, obligacje, weksle inwestycyjne**

Długoterminowe	Stopa procentowa	Termin spłaty	31 marca 2021	31 grudnia 2020
Kredyt bankowy w PLN (a)	Wibor 1M+marża	31-12-2022	-	-
Kredyt bankowy w PLN (b)	Wibor 1M+marża	20-12-2022	-	-
Program obligacji (c)	Wibor 6M+marża	10-05-2021	-	-
Program obligacji (d)	Wibor 6M+marża	10-05-2021	-	-
Program obligacji (e)	Wibor 6M+marża	06-10-2021	-	-
Program obligacji (f)	Wibor 6M+marża	06-10-2021	-	-
Program obligacji (g)	Wibor 6M+marża	05-06-2022	49 889	49 865
Program obligacji (h)	Wibor 6M+marża	28-02-2022	-	44 900
Program obligacji (i)	Wibor 3M+marża	19-10-2022	19 927	19 915
Program obligacji (j)	Wibor 3M+marża	22-05-2023	59 701	59 664
Program obligacji (k)	Wibor 3M+marża	06-10-2023	69 530	69 450
Weksle inwestycyjne (l)	IRS 2Y z 08.03.2012 +marża	30-11-2021	-	-
Weksle inwestycyjne (m)	Wibor 1M z 07.12.2010 +marża	09-12-2022	46 750	46 257
Pożyczka (n)	EURIBOR 1M + marża	nieokreślony	24 380	24 014
Pożyczka (o)	Wibor 6M+marża	nieokreślony	86 844	85 991
Pożyczka (p)	Wibor 6M+marża	nieokreślony	26 105	25 852
Pożyczka (q)	EURIBOR 1M + marża	nieokreślony	2 797	2 755
			385 923	428 663

Krótkoterminowe	Stopa procentowa	Termin spłaty	31 marca 2021	31 grudnia 2020
Kredyt bankowy w PLN (a)	Wibor 1M+marża	31-12-2022	-	-
Kredyt bankowy w PLN (b)	Wibor 1M+marża	20-12-2022	-	-
Program obligacji (c)	Wibor 6M+marża	10-05-2021	86 220	85 413
Program obligacji (d)	Wibor 6M+marża	10-05-2021	15 216	15 075
Program obligacji (e)	Wibor 6M+marża	06-04-2021 / 06-10-2021	25 458	25 229
Program obligacji (f)	Wibor 6M+marża	06-04-2021 / 06-10-2021	15 267	15 126
Program obligacji (g)	Wibor 6M+marża	05-06-2021	537	112
Program obligacji (h)	Wibor 6M+marża	28-08-2021 / 28-02-2022	45 047	526
Program obligacji (i)	Wibor 3M+marża	19-04-2021	143	146

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Program obligacji (j)	Wibor 3M+marża	22-05-2021	223	232
Program obligacji (k)	Wibor 3M+marża	07-04-2021	568	-
Weksle inwestycyjne (l)	IRS 2Y z 08.03.2012 +marża	30-11-2021	6 429	6 348
Weksle inwestycyjne (m)	Wibor 1M z 07.12.2010 +marża	09-12-2022	-	-
Pożyczka (n)	EURIBOR 1M + marża	nieokreślony	-	-
Pożyczka (o)	Wibor 6M+marża	nieokreślony	-	-
Pożyczka (p)	Wibor 6M+marża	nieokreślony	-	-
Pożyczka (q)	EURIBOR 1M + marża	nieokreślony	-	-
			195 108	148 207

- (a) Kredyt zawarty z mBank S.A. na podstawie umowy o kredyt odnawialny z 3 grudnia 2020 r. w wysokości 35 mln PLN z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności spółki. Termin ostatecznej spłaty ustalono na dzień 2 grudnia 2022 roku. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu kredyt nie został uruchomiony.
- (b) Kredyt zawarty w dniu 4 marca 2021 roku z Santander Bank Polska S.A. na podstawie umowy kredytu do kwoty 36,27 mln PLN z przeznaczeniem na finansowanie lub refinansowanie kosztów związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Prestovia House” w Warszawie. Na dzień 31 marca 2021 r. kredyt nie został uruchomiony.
- (c) Obligacje kuponowe – emisja z 10 maja 2016 r. 85.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 85.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 10 maja 2021 r. W dniu 23 grudnia 2016 r. nastąpiła asymilacja z niniejszą serią na rynku Catalyst obligacji wyemitowanych w dniu 19 sierpnia 2016 r.
- (d) Obligacje kuponowe – emisja z 19 sierpnia 2016 r. 15.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 15.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 10 maja 2021 r. W dniu 23 grudnia 2016 r. nastąpiła asymilacja na rynku Catalyst niniejszej serii obligacji z serią wyemitowaną w dniu 10 maja 2016 r.
- (e) Obligacje kuponowe – emisja z 6 października 2016 r. 25.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 25.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 6 października 2021 r. W dniu 25 kwietnia 2017 r. nastąpiła asymilacja z niniejszą serią na rynku Catalyst obligacji wyemitowanych w dniu 27 października 2016 r.
- (f) Obligacje kuponowe – emisja z 27 października 2016 r. 15.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 15.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 6 października 2021 r. W dniu 25 kwietnia 2017 r. nastąpiła asymilacja na rynku Catalyst niniejszej serii obligacji z serią wyemitowaną w dniu 6 października 2016 r.
- (g) Obligacje kuponowe – emisja z 5 grudnia 2017 r. 50.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 50.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 5 czerwca 2022 r.
- (h) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 28 lutego 2018 r. 45.000 sztuk niezabezpieczonych 4-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 45.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 28 lutego 2022 r.
- (i) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 19 października 2018 r. 66.000 sztuk niezabezpieczonych 4-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 66.000 tys. PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 19 października

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

2022 r. Spółka otrzymała żądania wcześniejszego wykupu na łączną kwotę 46.000 tys. PLN i w dniu 20 lipca 2020 roku dokonała wykupu przed terminem obligacji na kwotę 46.000 tys. PLN. Kwota obligacji pozostająca do wykupu na dzień 19 października 2022 r. wynosi 20.000 tys. PLN.

- (j) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 22 maja 2019 r. 60.000 sztuk niezabezpieczonych 4-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 60.000 tys. PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 22 maja 2023 r.
- (k) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 7 października 2020 roku 70.000 sztuk niezabezpieczonych 3-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 70.000 tys. PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 06 października 2023 roku.
- (l) Weksle inwestycyjne – emisja z dnia 9 marca 2012 roku siedmiu weksli inwestycyjnych o wartości nominalnej 2.000 tys. zł każdy, objęte przez spółkę zależną Arkady Wrocławskie S.A. W dniu 31 stycznia 2014 roku zmieniono aneksem termin wykupu weksli z dnia 31 stycznia 2014 roku na dzień 31 stycznia 2017 roku. W dniu 30 stycznia 2017 roku zawarto aneks przesuwiający termin wykupu weksli z dnia 31 stycznia 2017 roku na dzień 30 listopada 2017 roku. W dniu 30 listopada 2017 roku zawarto aneks przesuwiający termin wykupu weksli z dnia 30 listopada 2017 roku na dzień 30 listopada 2019 roku. W dniu 27 listopada 2019 roku zawarto aneks zmieniający termin wykupu weksli na dzień 30 listopada 2021 roku. Na dzień 31 marca 2021 roku do wykupu pozostają 2 weksle.
- (m) Weksle inwestycyjne – emisja z dnia 9 grudnia 2010 roku trzydziestu weksli inwestycyjnych o wartości nominalnej 1.000 tys. zł każdy, objęte przez spółkę zależną Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. W dniu 9 grudnia 2013 roku zawarto aneks przesuwiający termin wykupu weksli z dnia 9 grudnia 2013 roku na dzień 9 grudnia 2016 roku. W dniu 28 listopada 2016 roku zawarto aneks przesuwiający termin wykupu weksli na dzień 9 grudnia 2019 roku. W dniu 27 listopada 2019 roku zawarto aneks zmieniający termin wykupu weksli na dzień 9 grudnia 2022 roku.
- (n) Pożyczka – w dniu 27 lutego 2019 roku Develia S.A. zawarła ze spółką Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 5 mln EUR na czas nieokreślony.
- (o) Pożyczka – w dniu 18 grudnia 2019 roku Develia S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. umowę pożyczki na kwotę 82,5 mln PLN na czas nieokreślony
- (p) Pożyczka – w dniu 24 lutego 2020 roku Develia S.A. zawarła ze spółką Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 25 mln PLN na czas nieokreślony.
- (q) Pożyczka – w dniu 27 marca 2020 roku Develia S.A. zawarła ze spółką Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 587 tys. EUR na czas nieokreślony.

3.23.2 Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2021 roku nie miała miejsca emisja oraz wykup obligacji.

Po dniu bilansowym, w dniu 10 maja 2021 r. spółka w terminie zapadalności dokonała wykupu obligacji na kwotę 100 mln PLN.

W dniu 11 maja 2021 r. spółka wyemitowała 150.000 sztuk niezabezpieczonych 3-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 150.000 tys. PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 10 maja 2024 roku.

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2021 roku nie dokonywano wykupu weksli.

3.23.3 Zaciągnięcie, spłaty kredytów bankowych i pożyczek

Po dniu bilansowym, w dniu 1 kwietnia 2021 r. spółka Develia S.A. zawarła z mBank S.A. aneks do umowy kredytu odnawialnego z 3 grudnia 2020 r., na mocy którego uzupełniono listę zabezpieczeń spłaty kredytu, umożliwiając spółce wykorzystanie pełnej kwoty kredytu 35 mln PLN.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

W dniu 29 kwietnia 2021 r. spółka Develia S.A. zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A. umowę kredytu w rachunku bieżącym, na mocy której bank udzielił spółce kredytu w kwocie 20 mln PLN z przeznaczeniem na finansowanie bieżących zobowiązań wynikających z wykonywanej działalności, w tym kosztów prowadzonych inwestycji (w tym zakupu gruntów). Kredyt udzielony został spółce na okres od dnia podpisania umowy kredytu do dnia 28 kwietnia 2022 r. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu kredyt nie został uruchomiony.

Po dniu bilansowym, w dniu 20 kwietnia 2021 r. spółka Develia S.A. zawarła ze spółką Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 30 mln PLN na czas nieokreślony.

W dniu 30 kwietnia 2021 r. spółka Develia S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest XI Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 10 mln PLN na czas nieokreślony.

3.23.4 Zabezpieczenia

Na dzień 31 marca 2021 roku główne zabezpieczenie spłaty kredytów zaciągniętych przez spółki zależne od Develia S.A. stanowiły:

- 1) Zabezpieczeniami spłaty kredytów w spółkach zależnych od Develia S.A. jest między innymi:
 - zastaw na akcjach Arkad Wrocławskich S.A. posiadanych przez Develia S.A. – do wysokości 37.500 tys. EUR,
 - zastawy rejestrowe na wszystkich akcjach w spółce Sky Tower S.A. wraz z zastawem finansowym do kwoty 90.000 tys. EUR,
- 2) W dniu 8 lutego 2018 roku Develia S.A. ustanowiła zabezpieczenia na rzecz mBank Hipoteczny S.A. oraz mBank S.A. do umowy kredytu zawartej do umowy kredytu zawartej w dniu 20 grudnia 2017 roku przez spółkę LC Corp Invest XVII sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. jako kredytobiorca, z mBank Hipoteczny S.A. oraz mBank S.A. Zabezpieczenia kredytu stanowią: umowa podporządkowania wierzytelności zawarta przez kredytobiorcę, Develia S.A. oraz innymi spółkami zależnymi od Emitenta - LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. i LC Corp Invest I Sp. z o.o. jako podporządkowanymi wierzycielami oraz mBank S.A. oraz mBank Hipoteczny S.A. jako wierzycielami nadrzędnymi, umowa wsparcia zawarta pomiędzy kredytobiorcą, mBank Hipoteczny S.A., mBank S.A. oraz Develia S.A. jako gwarantem, na mocy której gwarant m.in. zobowiązany będzie w określonych w tej umowach sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji przez Develia S.A. w trybie art. 777 KPC do kwoty 3.576.261,90 EUR, umowa poręczenia zawarta pomiędzy kredytobiorcą, mBank Hipoteczny S.A., mBank S.A. oraz Develia S.A. na podstawie której Develia S.A. poręczy za kredytobiorcę do częściowej kwoty zobowiązań kredytobiorcy w związku ze spełnieniem poziomu wskaźnika DSCR, zobowiązanie do zawarcia umowy wsparcia kredytobiorcą, mBank Hipoteczny S.A., mBank S.A. oraz Develia S.A. jako gwarantem, na mocy której gwarant m.in. zobowiązany będzie w określonych w tej umowach sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji przez Develia S.A. w trybie art. 777 kpc do kwoty 558.660,50 EUR, zastawy rejestrowe ustanowione na rzecz mBank Hipoteczny S.A. i mBank S.A. przez Develia S.A. jako komandytariusza wraz z oświadczeniami o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc. Powyższe zabezpieczenia wygasły z chwilą zaciągnięcia kredytu przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k. wobec mBank S.A. przeznaczonego na m.in. refinansowanie kredytu z dnia 8 lutego 2018 r. i ustanowienia zabezpieczeń opisanych w pkt.3
- 3) Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k. na rzecz mBank S.A.:
 - umowa podporządkowania zawarta przez kredytobiorcę, Emitenta oraz inne spółki zależne od Emitenta (LC Corp Invest I Sp. z o.o. oraz LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.) jako podporządkowanych wierzycieli z kredytodawcą jako wierzycielem nadrzędnym, obejmująca przelew na zabezpieczenie wszystkich wierzytelności podporządkowanych,
 - zastawy rejestrowe na prawach i wierzytelnościach komplementariusza i komandytariusza w spółce kredytobiorcy z pierwszeństwem zaspokojenia (z zastrzeżeniem wyższego pierwszeństwa zastawów ustanowionych w związku z refinansowanym zadłużeniem), każdy do kwoty 51.280.500 EUR wraz z poddaniem się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 k.p.c.,
 - umowa wsparcia z Emitentem zawierająca między innymi, zobowiązanie Emitenta do udzielenia wsparcia finansowego na rzecz kredytobiorcy, w tym do utworzenia oraz odbudowy Rezerwy Obsługi Długu w przypadku jej

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

naruszenia wraz ze złożeniem przez Emitenta oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz kredytodawcy w odniesieniu do umowy wsparcia do kwoty 560.000,00 EUR, na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c.

- 4) Zabezpieczenia do umowy kredytu odnawialnego zawartej dnia 3 grudnia 2020 roku przez Develia S.A. z mBank S.A.
- hipoteka umowna do kwoty 52.500 tys PLN na nieruchomościach których właścicielem lub użytkownikiem wieczystym jest Develia S.A. oraz spółki zależne LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A. oraz LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 sp. k.,
 - oświadczenie Spółki o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do kwoty 52.500 tys. PLN,
 - oświadczenia spółek LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A. oraz LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 sp. k. o dobrowolnym poddaniu się egzekucji z nieruchomości na których ustanowione zostały hipoteki na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 k.p.c.,
 - weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową na zabezpieczenie prawne gwarancji w kwocie 28 mln PLN udzielonej przez Bank Gospodarstwa Krajowego która to gwarancja stanowić będzie zabezpieczenie spłaty kredytu udzielonego przez mBank SA,

3.24 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 2020 rok ani nie deklarował jej wypłaty.

3.25 Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu 31 marca 2021 roku, nieuwjętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta

Opis istotnych zdarzeń po dniu 31 marca 2021 roku przedstawiono w punkcie 2.28 i 2.29.

3.26 Informacje dotyczące zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego

Poza zobowiązaniami warunkowymi stanowiącymi zabezpieczenia do kredytów bankowych opisanymi powyżej, na dzień 31 marca 2021 roku Spółka posiada zobowiązania warunkowe wynikających z działalności deweloperskiej, a dotyczące opłat warunkowych za wycinkę drzew, których łączna wysokość zwiększyła się z kwoty 63 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2020 r. do kwoty 69 tys. PLN na dzień 31 marca 2021 r.

Poza powyższymi, w związku z dokonaną przez podmioty kontrolowane przez Spółkę transakcją sprzedaży nieruchomości, Spółka zagwarantowała wykonanie przez te podmioty zobowiązań wynikających z zawartej Umowy.

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

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

- (iv) przystąpienie przez Spółkę do długów P20 oraz P21 wynikających z obowiązków i zobowiązań P20 oraz P21 wynikających z Umów Przyrzeczonych i umów gwarancji czynszowych, w przypadku zakończenia działalności, likwidacji lub rozwiązania Sprzedających, które to okoliczności zostaną opisane w treści poręczeń.

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

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

Poza opisanymi powyżej zobowiązaniami warunkowymi stanowiącymi zabezpieczenia do kredytów bankowych, opłatami warunkowymi z tytułu wycinki drzew oraz zobowiązaniami w związku z zawartymi umowami sprzedaży nieruchomości, na dzień 31 marca 2021 roku Spółka nie posiada innych istotnych zobowiązań warunkowych.

3.27 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

W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 marca 2021 roku w spółce Develia S.A. 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.

3.28 Przychody i wyniki przypadające na poszczególne segmenty operacyjne

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

- segment działalności deweloperskiej
- segment działalności holdingowej (pozostałej)

W poniższych tabelach przedstawione zostały dane dotyczące przychodów i kosztów poszczególnych segmentów Spółki za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku oraz za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 roku.

Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	RAZEM
Przychody operacyjne			
Przychody ze sprzedaży usług, wyrobów i towarów	117 394	4 514	121 908
Przychody z odsetek i dyskont	-	1 393	1 393
Przychody z dywidend	-	25 979	25 979
Inne przychody finansowe	-	4 744	4 744
Pozostałe przychody operacyjne	-	141	141
Przychody operacyjne razem	117 394	36 771	154 165
Koszty operacyjne			
Koszty działalności operacyjnej, wartość sprzedanych wyrobów, towarów	(95 965)	(6 183)	(102 148)
Koszty odsetek i dyskont	-	(1 724)	(1 724)
Inne koszty finansowe	-	(443)	(443)
Pozostałe koszty operacyjne	-	(85)	(85)
Koszty operacyjne razem	(95 965)	(8 435)	(104 400)

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Zysk/(Strata) brutto	21 428	28 337	49 765
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	(4 071)	398	(3 673)
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	17 357	28 735	46 092
Działalności zaniechana			
Zysk/(strata) za rok obrotowy z działalności zaniechanej	-	-	-
Zysk/(Strata) netto	17 357	28 735	46 092
Inne całkowite dochody			
Inne składniki całkowitych dochodów	-	-	-
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów	-	-	-
Inne całkowite dochody (netto)	-	-	-
Całkowite dochody	17 357	28 735	46 092

Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	RAZEM
Przychody operacyjne			
Przychody ze sprzedaży usług, wyrobów i towarów	-	4 547	4 547
Przychody z odsetek i dyskont	-	973	973
Przychody z dywidend	-	131 300	131 300
Inne przychody finansowe	-	1	1
Pozostałe przychody operacyjne	-	128	128
Przychody operacyjne razem	-	136 949	136 949
Koszty operacyjne			
Koszty działalności operacyjnej, wartość sprzedanych wyrobów, towarów	(1 226)	(9 821)	(11 047)
Koszty odsetek i dyskont	-	(2 655)	(2 655)
Inne koszty finansowe	-	(222)	(222)
Pozostałe koszty operacyjne	-	(45)	(45)
Koszty operacyjne razem	(1 226)	(12 743)	(13 969)
Zysk/(Strata) brutto	(1 226)	124 206	122 980
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	233	(1 209)	(976)
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	(993)	122 997	122 004
Działalności zaniechana			
Zysk/(strata) za rok obrotowy z działalności zaniechanej	-	-	-
Zysk/(Strata) netto	(993)	122 997	122 004
Inne całkowite dochody			
Inne składniki całkowitych dochodów	-	-	-
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów	-	-	-
Inne całkowite dochody (netto)	-	-	-
Całkowite dochody	(993)	122 997	122 004

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

4. KOMENTARZ ZARZĄDU DOTYCZĄCY DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ I EMITENTA

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

Grupa prowadzi działalność na rzecz spółek zależnych oraz samodzielnie realizuje działalność deweloperską. Działalność spółki ogranicza się do terytorium Polski.

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

Uzyskane w I kwartale 2021 roku przychody wynikały z działalności deweloperskiej spółek z Grupy prowadzonej na rynku krajowym, przede wszystkim na terenie Wrocławia, Warszawy, Krakowa, Gdańska i Katowic.

Łącznie w I kwartale 2021 roku sprzedano 580 mieszkań i lokali usługowych (umowy przedsprzedaży: po uwzględnieniu odstąpień, bez umów rezerwacyjnych) – co stanowiło wzrost o 86% w stosunku do I kwartału 2020 roku, a przekazano aktami notarialnymi 393 mieszkania i lokale usługowe – spadek o 7% w stosunku do I kwartału 2020 roku.

Grupa konsekwentnie realizuje strategię dywersyfikacji lokalizacji inwestycji i rozszerzania działalności na rynku mieszkaniowym Warszawy, Wrocławia, Krakowa i Gdańska, co przekłada się na strukturę sprzedaży w 2021 roku.

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

<i>przedsprzedaż</i>				
miasto	1 kw. 2020	1 kw. 2021	01.01-31.03.2020	01.01-31.03.2021
Warszawa	110	131	110	131
Wrocław	100	106	100	106
Kraków	45	153	45	153
Gdańsk	45	125	45	125
Łódź	0	0	0	0
Katowice	11	65	11	65
RAZEM	311	580	311	580
		+86%		+86%

W kwietniu 2021 roku przedsprzedaż mieszkań wyniosła 145 lokali. Tym samym narastająco w okresie pierwszych czterech miesięcy Grupa podpisała 725 umów w stosunku do 304 z porównywalnego okresu 2020.

<i>przekazania</i>				
miasto	1 kw. 2020	1 kw. 2021	01.01-31.03.2020	01.01-31.03.2021
Warszawa	207	216	207	216
Wrocław	0	0	0	0
Kraków	212	98	212	98
Gdańsk	2	63	2	63
Łódź	0	0	0	0
Katowice	0	16	0	16
RAZEM	421	393	421	393
		-7%		-7%

<i>oferta</i>				
miasto	sprzedane	w ofercie	do wprowadzenia	do sprzedaży
Warszawa	5793	158	1564	1722
Wrocław	3548	142	1144	1286
Kraków	3388	603	1514	2117
Gdańsk	1922	300	1970	2270
Łódź	60	0	275	275
Katowice	215	245	760	1005
RAZEM	14926	1448	7227	8675

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

4.1.1 Projekty deweloperskie zrealizowane

Projekty komercyjne

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Termin zakończenia budowy	Powierzchnia (m ²)
Wola Retro	Warszawa	Wola	Biurowo-usługowy	3Q'2019	25 598
Arkady Wrocławskie	Wrocław	Krzyki	Biurowo handlowo-usługowy	2Q'2007	38 833
Sky Tower	Wrocław	Krzyki	Biurowo handlowo-usługowy	1Q'2013	53 923
Wola Center *	Warszawa	Wola	Biurowo-usługowy	3Q'2013	33 283
Retro Office House *	Wrocław	Stare Miasto	Biurowo - usługowy	1Q'2018	21 914
Silesia Star * (Budynek A)	Katowice	Bogucice Zawodzie	Biurowo - usługowy	4Q'2014	14 969
Silesia Star * (Budynek B)	Katowice	Bogucice Zawodzie	Biurowo - usługowy	3Q'2016	14 210

* nieruchomości zabudowane budynkami Retro Office House we Wrocławiu oraz Silesia Star Budynek A i B w Katowicach zostały sprzedane przez spółki Grupy w 2019 r. a Wola Center w Warszawie w 2020 r.

Poniższa tabela przedstawia NOI dla nieruchomości komercyjnych Spółki w Q1'2021 i w Q1'2020 oraz WALT na dzień 31 marca 2021 roku:

NOI dla nieruchomości komercyjnych (mln EUR)	1Q 2020	1Q 2021	WALT
Arkady Wrocławskie	0,79	0,77	Powierzchnia biurowa – 2,5 Powierzchnia handlowa – 2,3
Sky Tower	1,40	1,32	Powierzchnia biurowa – 4,6 Powierzchnia handlowa – 3,6
Wola Retro	0,57	0,69	Powierzchnia biurowa – 5,8 Powierzchnia handlowa – 8,8

Poniższa tabela przedstawia wyceny obiektów komercyjnych wykonanych przez rzeczoznawców lub Zarząd Spółki na dzień 31 marca 2021 r.:

Nieruchomość	31.03.2021	
	Yield	Wycena EUR
Arkady Wrocławskie	8,50	38.300.000
Sky Tower	7,75	83.000.000

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Wola Retro	6,00	72.660.000
------------	------	------------

Projekty mieszkaniowe

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Termin zakończenia budowy	Liczba mieszkań i lokali użytkowych	Powierzchnia (m ²)
Przy Promenadzie (etapy I-III)	Warszawa	Praga-Południe	Mieszkania, usługi	4Q'2010	730	48 160
Przy Promenadzie (etap IV)	Warszawa	Praga-Południe	Mieszkania, usługi	3Q'2016	202	9 773
Rezydencja Kaliska	Warszawa	Śródmieście-Ochota	Mieszkania, usługi	1Q'2011	101	7 430
Powstańców 33 (etapy I-V)	Ząbki k/Warszawy		Mieszkania, usługi	4Q'2012	114	6 918
				3Q'2014	229	13 141
				3Q'2016	230	13 635
				3Q'2018	165	10 045
				2Q'2019	123	6 958
				4Q'2014	192	10 008
				4Q'2015	112	5 628
Na Woli (etapy I-VIII)	Warszawa	Wola	Mieszkania, usługi	1Q'2018	157	7 982
				4Q'2018	150	7 586
				1Q'2019	147	7 565
				2Q'2019	147	7 554
				4Q'2019	301	15 616
Poborzańska	Warszawa	Targówek	Mieszkania, usługi	3Q'2020	177	9 547
				2Q'2016	91	4 189
Mała Praga (etapy I-IV)	Warszawa	Praga Południe	Mieszkania, usługi	2Q'2016	140	7 409
				3Q'2017	217	11 359
				1Q'2018	158	8 124
Korona Pragi (etapy I-III)	Warszawa	Praga Południe	Mieszkania, usługi	1Q'2019	235	12 058
				4Q'2017	170	8 988
				3Q'2018	171	8 992
Krzemowe (etapy I-III)	Warszawa	Mokotów	Mieszkania	4Q'2018	173	9 086
				2Q'2017	159	8 604
				4Q'2017	244	11 917
Mały Grochów (etapy I-II)	Warszawa	Grochów	Mieszkania, usługi	4Q'2018	130	6 622
				1Q'2021	105	5 318
Rokokowa Residence	Warszawa	Bielany	Mieszkania, domy	1Q'2021	137	7 010
				1Q'2021	29	3 531
	Wrocław	Krzyki-Jagodno	Mieszkania	3Q'2012	176	9 352

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Maestro (etapy I-III)				3Q'2013	160	8 829		
				3Q'2017	125	7 126		
Potokowa (etapy I-III)	Wrocław	Maślice	Mieszkania i domy	2Q'2013	72	2 819		
				3Q'2013	42	4 486		
				2Q'2014	73	3 621		
				3Q'2013	173	9 200		
Graniczna (etapy I-VI)	Wrocław	Fabryczna	Mieszkania	3Q'2014	179	8 716		
				4Q'2015	187	9 688		
				2Q'2016	125	6 449		
				4Q'2016	168	9 103		
				3Q'2017	168	9 119		
Nowalia	Wrocław	Klecina	Domy w zabudowie szeregowej	1Q'2014	44	4 634		
Brzeska 5	Wrocław	Krzyki	Mieszkania, usługi	4Q'2014	167	7 889		
Stabłowicka 77 (etapy I-II)	Wrocław	Fabryczna	Mieszkania	3Q'2014	73	4 259		
				1Q'2015	60	3 159		
Dolina Piastów	Wrocław	Fabryczna	Mieszkania	2Q'2016	176	9 278		
Nowa Tęczowa	Wrocław	Stare Miasto	Mieszkania, usługi	1Q'2018	212	10 025		
Sołtysowicka	Wrocław	Sołtysowice	Mieszkania	1Q'2018	165	9 486		
Między Parkami (etap I)	Wrocław	Klecina	Mieszkania	1Q'2019	164	8 607		
Małe Wojszyce	Wrocław	Wojszyce	Mieszkania	2Q'2020	63	3 636		
Słoneczne Miasteczko (etapy I-IX)				4Q'2011	120	6 624		
				4Q'2012	164	8 960		
				3Q'2014	42	2 162		
	Kraków	Bieżanów- Prokocim	Mieszkania	4Q'2015	120	6 498		
				2Q'2017	108	5 894		
				4Q'2018	108	5 903		
				1Q'2019	108	5 878		
				3Q'2020	108	5 806		
			1Q'2021	102	5 865			
Okulickiego 59	Kraków	Mistrzejowice	Mieszkania, usługi	4Q'2012	146	6 701		
Grzegórzecka (etapy I-IV)	Kraków	Śródmieście	Mieszkania, usługi	2Q'2015	164	8 011		
				4Q'2015	149	7 042		
				1Q'2016	85	4 562		
				1Q'2017	242	11 928		
			Kraków	Czyżyny	Mieszkania	2Q'2017	150	7 055

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

				1Q'2018	130	6 190
Centralna Park (etapy I-V)				4Q'2018	264	12 941
				4Q'2019	151	7 451
				1Q'2020	103	5 183
5 Dzielnica (etapy I-II)	Kraków	Krowodrza	Mieszkania, usługi	1Q'2017	190	10 018
				3Q'2017	113	5 678
				4Q'2012	72	3 795
Przy Srebrnej (etapy I-IV)	Gdańsk	Łostowice	Mieszkania, usługi	3Q'2014	28	1 734
				4Q'2014	46	2 104
				3Q'2016	32	1 687
Świętokrzyska Park (etapy I-VI)	Gdańsk	Łostowice	Mieszkania	1Q'2018	65	2 940
				4Q'2018	65	2 949
				2Q'2019	65	2 936
				4Q'2019	65	2 939
				3Q'2020	108	5 306
				4Q'2020	54	2 654
Przy Alejach (etapy I-II)	Gdańsk	Zaspa	Mieszkania	2Q'2016	110	5 521
				2Q'2017	97	5 087
Bastion Wałowa (etapy I-IV)	Gdańsk	Śródmieście	Mieszkania	4Q'2017	230	12 336
				4Q'2018	230	12 339
				4Q'2020	140	7 192
				4Q'2020	115	4 065
Dębowa Ostoja (I etap)	Łódź	Bałuty	Domy w zabudowie szeregowej	3Q'2011	22	4 548
Pustynna 43 (I etap)	Łódź	Górna	Mieszkania	4Q'2012	38	2 884
Ceglana Park (etap I)	Katowice	Brynów	Mieszkania , usługi	4Q'2020	86	5 306
Total					12 743	684 907

Na dzień 31 marca 2021 roku Grupa nie przekazała 191 lokali z zakończonych inwestycji zaprezentowanych powyżej.

4.1.2 Projekty deweloperskie w realizacji

Projekty mieszkaniowe

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Planowany termin zakończenia budowy	Liczba mieszkań i lokali użytkowych	Powierzchnia (m ²)
Mała Praga (etap V)	Warszawa	Praga Południe	Mieszkania , usługi	4Q'2021	48	2 940
Na Woli (etapy IX)	Warszawa	Wola	Mieszkania , usługi	4Q'2021	305	15 873

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Prestovia House	Warszawa	Praga Północ	Mieszkania	4Q'2022	162	8 363
Kamienna (etapy I-II)	Wrocław	Huby	Mieszkania, usługi	2Q'2021	253	13 082
				2Q'2021	186	9 761
Nowa Raclawicka	Wrocław	Krzyki	Mieszkania	2Q'2021	231	13 319 (*)
Między Parkami (etap II)	Wrocław	Klecina	Mieszkania	4Q'2021	202	12 977
Mist House	Wrocław	Krzyki	Mieszkania	1Q'2023	46	2 973 (**)
				3Q'2021	124	8 647
				1Q'2022	102	5 776
Słoneczne Miasteczko (etapy X - XII)	Kraków	Bieżanów- Prokocim	Mieszkania	4Q'2022	108	5 790
				2Q'2021	65	3 031
Przy Mogiłskiej (etap I-II)	Kraków	Prądnik Czerwony	Mieszkania	4Q'2023	137	6 505
				4Q'2022	270	14 421
Centralna Park (etapy VI-VII)	Kraków	Czyżyny	Mieszkania, usługi	4Q'2022	224	12 496 (**)
				4Q'2022	224	12 496 (**)
Grzegórzecka 77 (etap V)	Kraków	Grzegórzki	Mieszkania, usługi	3Q'2022	94	5 505
Świętokrzyska Park (etapy VII)	Gdańsk	Łostowice	Mieszkania	2Q'2021	108	5 146
Osiedle Latarników (etap I-II)	Gdańsk	Letnica	Mieszkania, usługi	4Q'2021	135	7 677
				4Q'2022	218	12 101
Baltea	Gdańsk	Przymorze	Mieszkania, usługi	4Q'2022	239	15 221
Ceglana Park (etap II-III)	Katowice	Brynów	Mieszkania , usługi	3Q'2022	178	10 395
				4Q'2022	196	11 477 (**)
Total					3 631	203 474

Na dzień 31 marca 2021 roku Grupa posiadała 2 247 lokali sprzedanych będących w realizacji.

(*) w projekcie Nowa Raclawicka zakończono budowę po dniu bilansowym.

(**) Mist House (46 lokali, Centralna Park etap VII (224 lokali), Ceglana Park etap III (196 lokali) wprowadzenie do oferty oraz rozpoczęte prace przygotowawcze w 1Q'2021 roku , rozpoczęcie budowy w 2Q'2021

4.1.3 Projekty deweloperskie w przygotowaniu (pozostające w banku ziemi)

Projekty komercyjne

Nazwa projektu	Miasto	Powierzchnia GLA (m ²)	Planowany termin rozpoczęcia budowy
Kolejowa *	Wrocław	33 000	4Q'2021

* Rozpoczęcie realizacji projektu Kolejowa będzie ściśle uzależnione od sytuacji na rynku komercyjnym w tym wpływu epidemii Covid na popyt na nowie powierzchnie najmu we Wrocławiu. Spółka rozważy także możliwość alternatywnego wykorzystania gruntu np. realizację projektu mieszkań na wynajem instytucjonalny.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Projekty mieszkaniowe

Nazwa projektu	Miasto	Liczba mieszkań i lokali użytkowych	Powierzchnia (m ²)
Trzciniowa	Warszawa	161	8 401
Toruńska	Warszawa	196	10 219
Podskarbińska	Warszawa	1 207	66 740
Reszelska	Wrocław	84	5 337
Reja	Wrocław	61	2 954
Orawska	Wrocław	644	34 526
Cynamonowa	Wrocław	114	7 300
Vratislavia Reidence (Malin)	Wrocław	-	-
Krzemieniecka	Wrocław	32	4 040
Chorwacka	Wrocław	132	8 154
Buforowa	Wrocław	77	11 156
Słoneczne Miasteczko	Kraków	304	17 494
Przy Mogiłskiej (etap III)	Kraków	136	6 180
Grzegórzecka	Kraków	345	20 236
Centralna Park	Kraków	640	34 132
Braci Czeźców	Kraków	89	5 000
Smaragdowy Park	Gdańsk	219	10 928
Przy Alejach (etap III)	Gdańsk	48	2 891
Ptasia	Gdańsk	156	8 813

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Osiedle Latarników	Gdańsk	159	9 122
Marinus	Gdańsk	83	5 049
Bajkowy Park	Gdańsk	807	40 590
Przemyska	Gdańsk	406	21 508
Zamojska	Gdańsk	92	4 700
Ceglana Park	Katowice	760	40 472
Pustynna 43	Łódź	114	8 286
Dębowa Ostoja	Łódź	161	24 479
Total (31.03.2021)		7 227	418 707

(*) projekt Malin nie uwzględniony na 31.03.2021 w kalkulacji banku gruntów

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 2021.

4.4 Struktura własności znaczących pakietów akcji Emitenta

Kapitał zakładowy Develia S.A. na dzień 31 marca 2021 r. wynosił 447.558.311 zł i dzielił się na 447.558.311 akcji zwykłych na okaziciela uprawniających do wykonywania jednego głosu z każdej akcji na Walnym Zgromadzeniu o wartości nominalnej 1 zł każda.

Struktura własności znacznych pakietów akcji na dzień przekazania półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I kwartał 2021 rok zgodnie z informacjami posiadanymi przez Emitenta:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % głosów na walnym zgromadzeniu
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	83.470.921	83.470.921	18,65 %	18,65 %

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Otwarty Fundusz Emerytalny PZU "Złota Jesień"	77.195.648	77.195.648	17,25 %	17,25 %
AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA Santander	59.612.000	59.612.000	13,32%	13,32%
MetLife Otwarty Fundusz Emerytalny	34.528.295	34.528.295	7,71%	7,71%

Struktura własności znacznych pakietów akcji na dzień przekazania rocznego sprawozdania za 2020 roku zgodnie z informacjami posiadanymi przez Emitenta:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % głosów na walnym zgromadzeniu
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	83.470.921	83.470.921	18,65 %	18,65 %
Otwarty Fundusz Emerytalny PZU "Złota Jesień"	77.195.648	77.195.648	17,25 %	17,25 %
AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA Santander	59.612.000	59.612.000	13,32%	13,32%
MetLife Otwarty Fundusz Emerytalny	34.528.295	34.528.295	7,71%	7,71%

W okresie od przekazania raportu rocznego za 2020 rok do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania wedle wiedzy Emitenta nie zaszły zmiany w strukturze własności znacznych pakietów akcji emitenta.

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 2021 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 08.04.2021	Zmniejszenie	Zwiększenie	Stan posiadania akcji Emitenta na dzień 14.05.2021
Osoby nadzorujące					
Jacek Osowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Artur Osuchowski	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Paweł Małyska	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Piotr Kaczmarek	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Robert Pietruszyn	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Piotr Pinior	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Marcin Eckert	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Osoby zarządzające					
Andrzej Ośliżło	Prezes Zarządu	-	-	-	-
Paweł Ruszczyk	Wiceprezes Zarządu	46.800	-	-	46.800
Mariusz Polawski	Wiceprezes Zarządu	-	-	-	-
Tomasz Wróbel	Członek Zarządu	-	-	-	-

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

W okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2021 roku nie toczyły się istotne postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Develia S.A. lub jednostek zależnych, których wartość byłaby istotna dla sytuacji finansowej spółek Grupy. Spółki zależne od Develia S.A. są stroną postępowań sądowych i administracyjnych, których wartość nie ma materialnego wpływu na ich działalność lub kondycję finansową. Pozostałe sprawy w znaczącej większości dotyczą roszczeń Spółek zależnych od Develia S.A. dochodzonych od ich dłużników. Rezerwy na sprawy sądowe zostały zaprezentowane w notach 2.14 oraz 3.11 do sprawozdania finansowego.

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

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

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

W wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży Spółka udzieliła kupującemu poręczenia za sprzedającego - Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. na podstawie którego Spółka zagwarantowała m.in.:

- wykonanie przez sprzedającego obowiązków i zobowiązań spółki Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. jako sprzedającego wynikających z umów dotyczących przedmiotu transakcji, oraz
- przystąpienie przez Spółkę do długów Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. wynikających z obowiązków i zobowiązań tej spółki jako sprzedającego wynikających z umowy sprzedaży, w przypadku zakończenia działalności, likwidacji lub rozwiązania sprzedającego, które to okoliczności zostało opisane w treści poręczenia,
- zapłatę kary umownej w przypadku odstąpienia od umowy przedwstępnej przez kupującego z winy sprzedającego.

W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 marca 2021 roku Emitent ani jego jednostki zależne nie udzielała poza powyżej opisanym istotnych poręczeń ani gwarancji innym podmiotom.

4.9 Inne informacje, które zdaniem Grupy 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 Grupy

W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 marca 2021 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

W dniu 18 lutego 2021 r. Rada Nadzorcza zatwierdziła przyjętą przez Zarząd Spółki „Strategię Grupy Develia na lata 2021-2025”, która opublikowana została raportem bieżącym nr 12/2021 w dniu 18 lutego 2021r. Grupa Develia w zakresie przyjętej strategii planuje m.in.:

- istotne zwiększenie skali działania w segmencie mieszkaniowym do poziomu sprzedaży 3.100 mieszkań w 2025 r. (CAGR 18%),
- dezinvestycje portfela biurowego i handlowego oraz równoległa budowa segmentu jednostek mieszkaniowych dla klienta instytucjonalnego (PRS), tym samym zwiększenie kapitału zaangażowanego w segment mieszkaniowy do 85% kapitałów własnych,
- istotną poprawę zwrotu na kapitale własnym (ROE), osiągnięcie poziomu 15% rocznie,
- aktywnie kreować i uczestniczyć w istotnych, nowych trendach rynkowych również poprzez nawiązywanie partnerstw, sojuszy i M&A,
- aktywnie budować markę solidnego pracodawcy i partnera biznesowego oraz nowoczesnego dewelopera, dbając o pozytywne relacje i lojalność pracowników oraz klientów,
- przekierowywać swoje działania w kierunku pozytywnego oddziaływania na środowisko oraz dostosowywać wybrane projekty do kontekstu miejskiego. Celem jest również wzmocnienie pozycji wiarygodnego partnera społeczności lokalnych, wykazującego się odpowiedzialnością za środowisko naturalne. W ramach produktu mieszkaniowego Grupa planuje również rozszerzenie i wyraźniejsze wyróżnienie swoich produktów w zakresie ekologii, funkcjonalności, nowoczesności i przyjaznego otoczenia,
- nawiązanie współpracy z wybranym partnerem w ramach JV w obszarze magazynowym na bazie posiadanego gruntu w Malinie i częściowa dezinvestycja.

Założone wskaźniki oceny realizacji Strategii obejmują m.in.

- wypłatę 75% skorygowanego zysku netto oraz dodatkowo 100 mln PLN w okresie 2021-2025 mimo przewidywanego wzrostu,
- wypracowanie potencjału dywidendowego przekraczającego 650 mln zł (2021-2025),
- zapewnienie Grupie budżetu na zakupy gruntów i M&A 350 mln PLN średniorocznie oraz zbudowanie banku gruntów na ponad 10.000 lokali w 2025, zapewniających Spółce dalszy rentowny rozwój w kolejnych latach,
- realizacja powtarzalnych projektów PRS skali 300-400 lokali rocznie, ewentualnie wsparte budową platformy operacyjnej do zarządzania najmem,
- utrzymanie zadłużenia na poziomie benchmarków branży (dług netto/kapitały własne 0,30-0,49),
- Projekt Malin wypracowanie pierwszych zysków w latach 2024-2025.

W ramach Strategii przyjęte zostały również cele Zarządu Spółki na rok 2021:

- sprzedaż umowami deweloperskimi i przedwstępnyimi 1.750-1.850 lokali,
- przekazanie 1.800-1.900 lokali,
- wprowadzenie do oferty 1.500-1.700 lokali,
- sprzedaż budynku Wola Retro (przełom 2021r. i 2022r.),
- przygotowanie do sprzedaży budynku Sky Tower,
- rozpoczęcie realizacji pierwszego projektu mieszkań w segmencie najmu instytucjonalnego (PRS).

Polityka dywidendowa:

Przyjęta przez Radę Nadzorczą Develia S.A. polityka dywidendowa zakłada wypłatę dywidendy na poziomie 25-75% skorygowanego skonsolidowanego zysku netto Grupy. Zgodnie z polityką dywidendową przy ustalaniu wartości rekomendowanej dywidendy Zarząd będzie brał przede wszystkim pod uwagę poziom wskaźnika zadłużenia ND/E, czyli relacji długu oprocentowany netto do kapitałów własnych. Biorąc pod uwagę wysokość tego wskaźnika na koniec 2020 roku Zarząd zakłada wypłatę dywidendy za 2020 rok, na poziomie znajdującym się w górnych widełkach zakładanego przedziału.

Rekomendacja Zarządu dotycząca wysokości dywidendy będzie uzależniona od możliwości realizacji jej planów finansowych.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Istotne znaczenie na osiągnięte przez Grupę Kapitałową Develia S.A. wyniki będzie miała sytuacja makroekonomiczna, w szczególności dotycząca dostępności kredytów hipotecznych dla potencjalnych klientów oraz kształtowanie się sytuacji ekonomicznej i gospodarczej w związku ze stanem epidemii oraz wysokość stóp procentowych w Polsce. Czynniki te w głównej mierze determinują popyt na nowe mieszkania oraz strukturę i cenę tych mieszkań. Dodatkowo czynnikiem, który może wpływać na popyt na mieszkania może być niepewność związana z wyhamowaniem globalnej gospodarki na skutek koronawirusa 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 zależec będzie od wartości lokali przekazanych klientom zgodnie z powyższą definicją w tym okresie.

Na osiągnięte przez Grupę wyniki operacyjne będzie wpływał również poziom przychodów uzyskiwanych z wynajmu powierzchni komercyjnych w centrum Arkady Wrocławskie, Sky Tower oraz Wola Retro uzależniony od kursu euro. Od kursu euro zależec będzie również wycena kredytów walutowych oraz nieruchomości inwestycyjnych Arkady Wrocławskie, Sky Tower oraz Wola Retro.

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,
- zmiana podejścia w stosunku do nieruchomości komercyjnych w portfelu Grupy Develia, poprzez możliwość sprzedaży wybranych aktywów,
- koszty wykonawstwa w przypadku nowych projektów deweloperskich, które mogą mieć bezpośrednie przełożenie na marże osiągnięte w przyszłości,
- koszty finansowania obligacyjnego i dostęp do tego rynku, związane z bieżącą sytuacją na rynku kapitałowym
- dalszą niepewnością związaną z sytuacją epidemiologiczną w Polsce i na świecie.

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Andrzej Oślizło
Prezes Zarządu

Paweł Ruszczał
Wiceprezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Tomasz Wróbel
Członek Zarządu

Wrocław, dnia 14 maja 2021 roku