



Develia S.A.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES SZĘŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2020 ROKU
WRAZ ZE SPRAWOZDANIEM BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA**

SPIS TREŚCI

Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	3
Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	4
Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	5
Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	6
Zasady (polityka) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające.....	8
1. Informacje ogólne	8
2. Identyfikacja śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.....	8
3. Inwestycje Spółki.....	8
4. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.....	10
5. Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego	11
6. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie.....	12
7. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	13
8. Sezonowość lub cykliczność w działalności	15
9. Informacje dotyczące segmentów działalności.....	15
10. Podatek dochodowy	17
10.1. Obciążenie podatkowe	17
10.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej.....	17
10.3. Odroczone podatek dochodowy	18
11. Rzeczowe aktywa trwałe	18
12. Inwestycje długoterminowe	19
13. Pożyczki i należności długoterminowe	20
14. Krótkoterminowe aktywa finansowe	20
15. Zapasy	21
16. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21
17. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22
18. Kapitały	22
18.1. Kapitał podstawowy.....	22
18.2. Kapitał zapasowy	23
18.3. Pozostałe kapitały rezerwowe.....	24
18.4. Pozostałe kapitały	24
19. Zobowiązania finansowe	25
19.1. Oprocentowane kredyty bankowe, obligacje, weksle i pożyczki	25
19.2. Emisja, wykup kapitałowych papierów wartościowych	27
19.3. Zaciągnięcie, spłaty kredytów bankowych i pożyczek	28
20. Rezerwy	28
21. Zabezpieczenia	28
22. Zmiana zobowiązań warunkowych i aktywów warunkowych	29
23. Sprawy sądowe	30
24. Transakcje z podmiotami powiązanymi	31
24.1. Wypłata dywidendy przez Develia S.A.....	37
24.2. Wypłata dywidendy przez spółki zależne.....	37
25. Instrumenty finansowe.....	38
25.1. Wartości godziwe.....	38
26. Zarządzanie kapitałem	38
27. Wpływ ogłoszenia epidemii COVID-19 na bieżącą działalność Spółki.....	39
28. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego.....	39

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ
na dzień 30 czerwca 2020 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	30 czerwca 2020 (badane)	31 grudnia 2019 (badane)
Aktywa			
A. Aktywa trwałe		1 068 806	1 029 519
1. Wartości niematerialne		285	282
2. Rzeczowe aktywa trwałe	11	5 330	6 145
2.1. Środki trwałe		5 324	6 099
2.2. Środki trwałe w budowie		6	46
3. Pożyczki i należności długoterminowe	13	109 371	75 177
4. Inwestycje długoterminowe	12	953 820	947 499
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		0	416
6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10.3	0	0
B. Aktywa obrotowe		956 946	699 019
1. Zapasy	15	665 578	542 904
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	16	24 612	98 504
3. Należność z tytułu podatku dochodowego		3 802	3 719
4. Krótkoterminowe aktywa finansowe	14	25 071	24 157
5. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	17	235 987	28 821
6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		1 896	914
C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0
Aktywa razem		2 025 752	1 728 538
Pasywa			
A. Kapitał własny		1 175 315	948 279
1. Kapitał podstawowy	18.1	447 558	447 558
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy		0	0
3. Kapitał zapasowy	18.2	322 216	322 216
4. Pozostałe kapitały rezerwowe	18.3	0	0
5. Pozostałe kapitały	18.4	2 237	2 237
6. Zyski zatrzymane/(Niepokryte straty)		403 304	176 268
B. Zobowiązania długoterminowe		430 620	534 361
1. Długoterminowe zobowiązania finansowe	19.1	411 635	514 150
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu		2 414	2 744
3. Rezerwy	20	19	19
4. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10.3	16 552	17 448
C. Zobowiązania krótkoterminowe		419 817	245 898
1. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	19.1	182 622	103 221
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu		11 107	11 061
3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej		0	0
4. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		38 877	34 996
5. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		0	0
6. Rezerwy	20	0	0
7. Biernie rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów		187 211	96 620
Pasywa razem		2 025 752	1 728 538

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 40 stanowią jego integralną część

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
 za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 (badane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 (niebadane, przekształcone)
Przychody			
Przychody ze sprzedaży usług, wyrobów i towarów		8 745	13 587
Przychody z odsetek i dyskont		2 402	5 633
Przychody z dywidend		235 559	119 078
Inne przychody finansowe		6 399	4
Pozostałe przychody operacyjne		357	11
Przychody operacyjne razem		253 462	138 313
Koszty			
Koszty działalności operacyjnej, wartość sprzedanych wyrobów, towarów		(21 524)	(23 995)
Koszty odsetek i dyskont		(5 302)	(10 055)
Inne koszty finansowe		(426)	(2 144)
Pozostałe koszty operacyjne		(70)	(802)
Koszty operacyjne razem		(27 322)	(36 996)
Zysk (strata) brutto		226 140	101 317
Podatek dochodowy	10.1	896	246
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		227 036	101 563
Działalność zaniechana			
Zysk/(strata) za rok obrotowy z działalności zaniechanej		0	0
Zysk/(strata) netto		227 036	101 563
Inne całkowite dochody			
Inne składniki całkowitych dochodów		0	0
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów		0	0
Inne całkowite dochody (netto)		0	0
Całkowity dochód		227 036	101 563
Zysk/(strata) na jedną akcję			
- podstawowy z zysku/(straty) za rok obrotowy w zł		0,51	0,23
- rozwodniony z zysku/(straty) za rok obrotowy w zł		0,51	0,23

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 40 stanowią jego integralną część

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH
 za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku (w tysiącach złotych)

Nota	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 (badane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 (niebadane, przekształcone)
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej	226 140	101 317
II. Korekty razem	20 967	(35 770)
1. Zmiana stanu środków trwałych i wartości niematerialnych	812	(7 556)
2. Zmiana stanu rezerw	0	19
3. Zmiana stanu zapasów	(122 674)	(101 783)
4. Zmiana stanu należności	73 892	(11 200)
5. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	3 881	127 760
6. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	90 024	5 997
7. Zmiana stanu zobowiązań finansowych	15 520	(85 777)
8. Zmiana stanu aktywów finansowych z tytułu pożyczek i weksli	(34 480)	24 185
9. Zmiana stanu aktywów finansowych z tytułu udziałów (akcji)	(6 321)	266
10. Podatek dochodowy	(82)	(280)
11. Inne korekty	395	12 600
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	247 107	65 547
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	123 656	60 000
1. Wpływy netto z emisji akcji oraz dopłat do kapitału	0	0
2. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0	60 000
3. Kredyty i pożyczki	123 656	0
II. Wydatki	(163 597)	(63 270)
1. Nabycie udziałów (akcji własnych)	0	0
2. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(65 000)	(50 000)
3. Spłata leasingu	(1 143)	(1 172)
4. Spłata kredytów i pożyczek	(85 200)	0
5. Odsetki	(12 254)	(12 098)
6. Inne wydatki finansowe	0	0
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	(39 941)	(3 270)
C. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III±B.III)	207 166	62 277
D. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	207 166	62 277
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0	
E. Środki pieniężne na początek okresu	28 821	120 119
F. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D)	235 987	182 396
- o ograniczonej możliwości dysponowania	20	20

Develia S.A.

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	Kapitał podstawowy	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane/ (Niepokryte straty)	Razem
Na dzień 1 stycznia 2019 roku		447 558	0	322 216	0	2 237	176 268	948 279
Zysk netto za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku		0	0	0	0	0	227 036	227 036
Inne całkowite dochody za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku		0	0	0	0	0	0	0
Całkowity dochód za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku		0	0	0	0	0	227 036	227 036
Przeznaczenie na wypłatę dywidendy		0	0	0	0	0	0	0
Na dzień 30 czerwca 2020 roku (badane)		447 558	0	322 216	0	2 237	403 304	1 175 315

	Nota	Kapitał podstawowy	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane/ (Niepokryte straty)	Razem
Na dzień 1 stycznia 2019 roku		447 558	0	324 396	0	2 273	118 661	892 888
Zysk netto za 2019 rok		0	0	0	0	0	176 268	176 268
Inne całkowite dochody za 2019 rok		0	0	0	0	0	0	0
Całkowite dochody za 2019 rok		0	0	0	0	0	176 268	176 268
Rozliczenie połączenia spółek *)		0	0	0	0	(36)	0	(36)
Wypłata dywidendy		0	0	(2 180)	0	0	(118 661)	(120 841)
Na dzień 31 grudnia 2019 roku (badane)		447 558	0	322 216	0	2 237	176 268	948 279

*) dotyczy połączenia Develia S.A. ze spółką LC Corp Invest XX Sp. z o.o. Szczegóły opisane w Nocie 4 poniżej

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 40 stanowią jego integralną część

Develia S.A.

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

	<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 2019 roku	447 558	0	324 396	0	2 273	118 661	892 888
<i>Zysk netto za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku</i>	0	0	0	0	0	101 564	101 564
<i>Inne całkowite dochody za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku</i>	0	0	0	0	0	0	0
Całkowity dochód za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku	0	0	0	0	0	101 564	101 564
<i>Rozliczenie połączenia spółek *)</i>	0	0	0	0	(36)		(36)
<i>Przeznaczenie na wypłatę dywidendy</i>	0	0	(2 180)	0	0	(118 661)	(120 841)
Na dzień 30 czerwca 2019 roku (niebadane, przekształcone)	447 558	0	322 216	0	2 237	101 564	873 575

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 40 stanowią jego integralną część

ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Informacje ogólne

Develia S.A. („Emitent”, „Spółka”), wcześniej pod nazwą LC Corp S.A., została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 3 marca 2006 roku. Siedziba Spółki mieści się w Polsce, we Wrocławiu, 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 30 czerwca 2020 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 6420Z Działalność Holdingów Finansowych
- PKD 4110Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- PKD 6810Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- PKD 4120Z Roboty budowlane związane z wykonaniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.

Na dzień 30 czerwca 2020 roku oraz na dzień podpisania sprawozdania finansowego nie występuje podmiot dominujący wobec Develia S.A.

2. Identyfikacja śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku zostało przez Zarząd zatwierdzone do publikacji w dniu 8 września 2020 roku.

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku, które dnia 8 września 2020 roku zostało przez Zarząd zatwierdzone do publikacji.

3. Inwestycje Spółki

Spółka posiada inwestycje w następujących jednostkach zależnych:

Nazwa spółki	Siedziba	30 czerwca 2020	31 grudnia 2019
		Udział w kapitale	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 Złocień Sp. z o.o.	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest III Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%

Develia S.A.

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

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

- a) W dniu 13 czerwca 2019 roku została podjęta uchwała w sprawie otwarcia likwidacji spółki LC Corp Invest XIX Sp. z o.o., w dniu 29 marca 2020 roku podjęta została uchwała o zakończeniu likwidacji, a w dniu 14 lipca 2020 roku spółka została wykreślona z rejestru KRS po przeprowadzeniu likwidacji.
- b) W dniu 11 maja 2020 roku została podjęta uchwała w sprawie otwarcia likwidacji spółki LC Corp Invest XXII Sp. z o.o.
- c) W dniu 13 czerwca 2019 roku została podjęta uchwała w sprawie otwarcia likwidacji spółki LC Corp Invest XXIII Sp. z o.o., w dniu 29 marca 2020 roku podjęta została uchwała o zakończeniu likwidacji, a w dniu 13 maja 2020 roku spółka została wykreślona z rejestru KRS po przeprowadzeniu likwidacji.

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

4. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

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

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

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe obejmuje okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku.

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

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

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

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

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z sprawozdaniem finansowym Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku.

W dniu 15 lipca 2019 roku nastąpiła rejestracja połączenia Spółki Develia S.A. (Spółka Przejmująca) z LC Corp Invest XX Sp. z o.o. (Spółka Przejmowana). 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 współnika Spółki Przejmowanej, całego majątku Spółki Przejmowanej na warunkach określonych w Planie połączenia z dnia 10 maja 2019 roku (zgodnie z informacją Emitenta w komunikacie bieżącym 16/2019 z dnia 10 maja 2019 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.

W związku z połączeniem dane porównywalne za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku zostały przekształcone w stosunku do opublikowanego sprawozdania finansowego za ten okres.

Poniższa tabela przedstawia dokonane zmiany w danych porównywalnych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku:

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 (publikowane)	Zmiana	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 (przekształcone)
Przychody operacyjne			
Przychody ze sprzedaży usług, wyrobów i towarów	14 099	(512)	13 587
Przychody z odsetek i dyskont	6 433	(800)	5 633
Przychody z dywidend	119 078	(0)	119 078
Inne przychody finansowe	4	(0)	4
Pozostałe przychody operacyjne	76	(65)	11
Przychody operacyjne razem	139 690	(1 377)	138 313
Koszty operacyjne			
Koszty działalności operacyjnej, wartość sprzedanych wyrobów, towarów	(23 999)	4	(23 995)
Koszty odsetek i dyskont	(11 270)	1 215	(10 055)
Inne koszty finansowe	(2 144)	0	(2 144)
Pozostałe koszty operacyjne	(776)	(26)	(802)
Koszty operacyjne razem	(38 189)	1 193	(36 996)
Zysk/(Strata) brutto	101 501	(184)	101 317
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	214	32	246
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	101 715	(152)	101 563
Działalności zaniechana			
Zysk/(strata) za rok obrotowy z działalności zaniechanej	-	-	-
Zysk/(Strata) netto	101 715	(152)	101 563
Inne całkowite dochody			
Inne składniki całkowitych dochodów	-	-	-
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów	-	-	-
Inne całkowite dochody (netto)	-	-	-
Całkowite dochody	101 715	(152)	101 563

5. Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

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

- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”** – Definicja istotności - zatwierdzone w UE w dniu 29 listopada 2019 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później),

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

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

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

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów oraz zmian do standardów, które według stanu na dzień [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 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”** – przychody uzyskiwane przed przyjęciem składnika aktywów trwałych do użytkowania (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”** – umowy rodzące obciążenia – koszt wypełnienia umowy (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później),
- **Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”** – zmiany odniesień do założeń koncepcyjnych wraz ze zmianami do MSSF 3 (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później),
- **Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”** - przedłużenie tymczasowego zwolnienia ze stosowania MSSF 9 (data wygaśnięcia tymczasowego zwolnienia z MSSF 9 została przedłużona na okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2023 roku lub później),
- **Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności),
- **Zmiany do MSSF 16 „Leasing”** - ulgi w spłatach czynszu w związku z Covid-19 (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 czerwca 2020 roku lub później. Wcześniejsze zastosowanie jest dozwolone, również w sprawozdaniach finansowych niezatwierdzonych do publikacji w dniu 28 maja 2020 roku. Zmiana ta jest również dostępna dla raportów śródrocznych).

- **Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2018 - 2020)”** – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 9, MSSF 16 oraz MSR 41) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (zmiany do MSSF 1, MSSF 9 oraz MSR 41 obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później. Zmiany do MSSF 16 dotyczą jedynie przykładu ilustrującego, a zatem nie podano daty jej wejścia w życie.).

Spółka jest w trakcie weryfikowania wpływu pozostałych 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.

7. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

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

Zaprezentowane dane finansowe za pierwsze półrocze 2020 roku podlegały badaniu audytora.

Profesjonalny osąd

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

Niepewność szacunków

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

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Spółka rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione. Odroczonego podatek dochodowy przedstawiony jest w Nocie 10.3.

Odpisy aktualizujące wartość udziałów w spółkach zależnych

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

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

Wartość użytkowa 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 1m² PUM według aktualnej sytuacji rynkowej i bieżących cen. Współczynnik dyskontowy uwzględnia ważony koszt kapitału zewnętrznego i własnego (WACC).

Wartość odzyskiwalna udziałów oraz wysokość odpisów aktualizujących wartość udziałów jest wielkością oszacowaną na dzień 30 czerwca 2020 roku i może ulec zmianie w zależności od wahań cen rynkowych gruntów, sprzedaży mieszkań, kosztów budowy, harmonogramów realizacji projektów oraz kalkulacji stopy dyskonta w przyszłości.

Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków, które zostały skalkulowane na podstawie danych dostępnych na dzień ich sporządzenia. Jest to również związane z niepewnością dotyczącą estymacji warunków rynkowych w następnych latach. W konsekwencji wartości odpisów aktualizujących mogą ulegać zmianie w kolejnych okresach obrotowych.

Odpisy aktualizujące wartość udziałów zaprezentowane są w Nocie 12.

Klasyfikacja umów leasingowych

Spółka dokonuje klasyfikacji leasingu zgodnie z MSSF 16.

Odpisy aktualizujące wartość zapasów

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Zarząd dokonuje oceny utraty wartości realizowanych inwestycji deweloperskich poprzez analizę raportów sprzedażowych, badania rynku oraz innych dostępnych dowodów. W przypadku wystąpienia ryzyka utraty wartości, wartości tych inwestycji szacowane są metodą DCF, które wykorzystywane są do ustalania odpisów aktualizujących wartość zapasów. Metoda DCF oparta jest na zdyskontowanych przepływach finansowych, generowanych przy założonych harmonogramach inwestycyjnych i wpływach ze sprzedaży lokali, uwzględniających cenę sprzedaży 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań (PUM) według aktualnej sytuacji rynkowej. Współczynnik dyskontowy uwzględnia ważony koszt kapitału zewnętrznego i własnego (WACC).

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

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

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

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

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

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

W poniższej tabeli zaprezentowano wielkości szacunkowe na dzień 30 czerwca 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku.

	30 czerwca 2020 (badane)	31 grudnia 2019 (badane)
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	-	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	16 552	17 448
Odpisy aktualizujące wartość udziałów	29 940	(36 741)

8. Sezonowość lub cykliczność w działalności

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

9. Informacje dotyczące segmentów działalności

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 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku oraz 30 czerwca 2019 roku.

Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	RAZEM
Przychody operacyjne			
Przychody ze sprzedaży usług, wyrobów i towarów	-	8 745	8 745
Przychody z odsetek i dyskont	-	2 401	2 401
Przychody z dywidend	-	235 559	235 559
Inne przychody finansowe	-	6 400	6 400
Pozostałe przychody operacyjne	-	357	357
Przychody operacyjne razem	-	253 462	253 462
Koszty operacyjne			
Koszty działalności operacyjnej, wartość sprzedanych wyrobów, towarów	(2 126)	(19 398)	(21 524)
Koszty odsetek i dyskont	-	(5 302)	(5 302)
Inne koszty finansowe	-	(426)	(426)
Pozostałe koszty operacyjne	-	(70)	(70)
Koszty operacyjne razem	(2 126)	(25 196)	(27 322)
Zysk/(Strata) brutto	(2 126)	228 266	226 140
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	404	492	896
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	(1 722)	228 758	227 036

Develia S.A.

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

Działalności zaniechana			
Zysk/(strata) za rok obrotowy z działalności zaniechanej	-	0	-
Zysk/(Strata) netto	(1 722)	228 758	227 036
Inne całkowite dochody			
Inne składniki całkowitych dochodów	-	-	-
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów	-	-	-
Inne całkowite dochody (netto)	-	-	-
Całkowite dochody	(1 722)	228 758	227 036

Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 (dane przekształcone)	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	RAZEM
Przychody operacyjne			
Przychody ze sprzedaży usług, wyrobów i towarów	-	13 587	13 587
Przychody z odsetek i dyskont	-	5 633	5 634
Przychody z dywidend	-	119 078	119 078
Inne przychody finansowe	-	4	4
Pozostałe przychody operacyjne	-	11	11
Przychody operacyjne razem	-	138 313	138 313
Koszty operacyjne			
Koszty działalności operacyjnej, wartość sprzedanych wyrobów, towarów	(654)	(23 341)	(23 995)
Koszty odsetek i dyskont	-	(10 055)	(10 055)
Inne koszty finansowe	-	(2 144)	(2 144)
Pozostałe koszty operacyjne	-	(802)	(802)
Koszty operacyjne razem	(654)	(36 342)	(36 996)
Zysk/(Strata) brutto	(654)	101 971	101 317
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	124	122	246
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	(530)	102 093	101 563
Działalności zaniechana			
Zysk/(strata) za rok obrotowy z działalności zaniechanej	-	-	-
Zysk/(Strata) netto	(530)	102 093	101 563
Inne całkowite dochody			
Inne składniki całkowitych dochodów	-	-	-
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów	-	-	-
Inne całkowite dochody (netto)	-	-	-
Całkowite dochody	(530)	102 093	101 563

10. Podatek dochodowy

10.1. Obciążenie podatkowe

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

	Okres zakończony 30 czerwca 2020 roku (badane)	Okres zakończony 30 czerwca 2019 roku (niebadane)
Sprawozdanie z całkowitych dochodów		
Bieżący podatek dochodowy		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego		
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	-	-
Odroczony podatek dochodowy		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	(896)	(246)
Obciążenie podatkowe wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(896)	(246)

10.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku i 30 czerwca 2019 roku przedstawiają się następująco:

	Okres zakończony 30 czerwca 2020 roku (badane)	Okres zakończony 30 czerwca 2019 roku (niebadane)
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	226 140	101 317
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	-	-
Zysk /(strata) przed opodatkowaniem	226 140	101 317
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19% (2019: 19%)	42 967	19 250
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	73	1 369
Udział w spółkach komandytowych	2 032	262
Odpisy aktualizujące wartość udziałów	(1 216)	166
Przychody z tytułu dywidend (nieopodatkowane)	(44 756)	(22 625)
Rozliczenie dyskonta ceny nabycia akcji i odsetki za odroczenie zapłaty	-	232
Pozostałe	4	1 100
Podatek według efektywnej stawki podatkowej	(896)	(246)
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(896)	(246)
Podatek dochodowy przypisany działalności zaniechanej	-	-
	896	246

10.3. Odroczonego podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Sprawozdanie z sytuacji finansowej za okres zakończony		Sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres zakończony	
	30 czerwca 2020 (badane)	31 grudnia 2019 (badane)	30 czerwca 2020 (badane)	31 grudnia 2019 (badane)
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego				
Naliczone odsetki od pożyczek i lokat	(1 359)	(992)	(367)	546
Różnica w wartości środków trwałych (amortyzacja podatkowa i bilansowa)	(86)	(83)	(3)	(21)
Udziały w spółkach komandytowych	(26 356)	(22 575)	(3 781)	(21 426)
Pozostałe	(505)	(390)	(115)	(100)
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	(28 306)	(24 040)		
Aktywa z tytułu podatku odroczonego				
Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	2 021	2 081	(60)	190
Naliczone odsetki od pożyczek, dyskonto weksli i obligacji	3 122	3 327	(205)	(245)
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	6 611	1 184	5 427	(1 184)
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	11 754	6 592		
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego			896	22 240
Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego				
Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	16 552	17 448		

11. Rzeczowe aktywa trwałe

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 roku, Spółka nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 93 tys. zł (w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 roku: 816 tys. zł).

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

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 roku Spółka dokonała sprzedaży składników rzeczowych aktywów trwałych osiągając przychód z tego tytułu w łącznej kwocie 54 tys. zł. (w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 roku przychód z tego tytułu wyniósł w wysokości 15 tys. zł)

Na dzień 30 czerwca 2020 roku nie wystąpiły istotne zobowiązania z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

Na dzień 30 czerwca 2020 roku oraz na 31 grudnia 2019 roku żaden ze składników środków trwałych nie stanowił zabezpieczenia, nie był przedmiotem zastawu, ani nie był objęty hipoteką.

12. Inwestycje długoterminowe

Akcje i udziały

Na dzień 30 czerwca 2020 roku i 31 grudnia 2019 Spółka posiadała następujące akcje i udziały w spółkach:

Nazwa spółki	Siedziba	30 czerwca 2020		31 grudnia 2019	
		Wartość bilansowa w tys. zł	Udział w kapitale	Wartość bilansowa w tys. zł	Udział w kapitale
Arkady Wrocławskie S.A.	Wrocław	128 652	100%	128 652	100%
Sky Tower S.A.	Wrocław	231 198	100%	231 198	100%
Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.	Wrocław	46 367	100%	46 367	100%
Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o.	Wrocław	29 963	100% (pośrednio i bezpośrednio)	29 963	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	Wrocław	1	100% (pośrednio i bezpośrednio)	1	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	Wrocław	91 788	100%	91 788	100%
LC Corp Invest III Sp. z o.o.	Wrocław	10 308	100%	10 308	100%
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	Wrocław	12 234	100%	12 234	100%
LC Corp Invest VIII Sp. z o.o.	Wrocław	20 500	100%	20 500	100%
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	Wrocław	17 096	100%	17 096	100%
LC Corp Invest X Sp. z o.o.	Wrocław	19 500	100%	19 500	100%
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	Wrocław	85 935	100%	85 935	100%
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	Wrocław	40 582	100%	40 582	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	Wrocław	305	100%	305	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	Wrocław	91 855	100% (pośrednio i bezpośrednio)	91 855	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XVI Sp. z o.o.	Wrocław	5	100%	5	100%
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	Wrocław	5	100%	5	100%
LC Corp Invest XVII sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k	Wrocław	85 915	100% (pośrednio i bezpośrednio)	85 915	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XVII sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k	Wrocław	42 710	100% (pośrednio i bezpośrednio)	42 710	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XIX Sp. z o.o. w likwidacji (a)	Wrocław	-	-	380	100%
LC Corp Invest XXI Sp. z o.o.	Wrocław	205	100%	205	100%
LC Corp Invest XXII Sp. z o.o. w likwidacji (b)	Wrocław	120	100%	120	100%
LC Corp Invest XXIII Sp. z o.o. w likwidacji (c)	Wrocław	-	-	100	100%
LC Corp Invest XXIV Sp. z o.o.	Wrocław	14 550	100%	14 550	100%
LC Corp Service S.A.	Wrocław	13 345	100% (pośrednio i bezpośrednio)	13 345	100% (pośrednio i bezpośrednio)
Develia Invest Sp. z o.o.	Wrocław	621	100%	621	100%
Odpis aktualizujący wartość udziałów		(29 940)		(36 741)	
Razem		953 820		947 499	

- a) W dniu 13 czerwca 2019 roku została podjęta uchwała w sprawie otwarcia likwidacji spółki LC Corp Invest XIX Sp. z o.o., w dniu 29 marca 2020 roku podjęta została uchwała o zakończeniu, a w dniu 14 lipca 2020 roku spółka została wykreślona z rejestru KRS po przeprowadzeniu likwidacji..

Develia S.A.

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

- b) W dniu 11 maja 2020 roku została podjęta uchwała w sprawie otwarcia likwidacji spółki LC Corp Invest XXII Sp. z o.o.
- c) W dniu 13 czerwca 2019 roku została podjęta uchwała w sprawie otwarcia likwidacji spółki LC Corp Invest XXIII Sp. z o.o., w dniu 29 marca 2020 roku podjęta została uchwała o zakończeniu likwidacji, a w dniu 13 maja 2020 roku spółka została wykreślona z rejestru KRS po przeprowadzeniu likwidacji.

Na dzień 30 czerwca 2020 roku Zarząd dokonał aktualizacji odpisów aktualizujących wartość udziałów do wartości odzyskiwanej. Łączna wysokość odpisów aktualizujących wartość udziałów na dzień 30 czerwca 2020 roku wyniosła 29.940 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2019 roku 36.741 tys. zł)

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

Spółka	Rok zakończony 30 czerwca 2020	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Utworzenie/ zwiększenie	Rok zakończony 31 grudnia 2019
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	(5 320)	-	-	-	(5 320)
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	-	-	2 375	-	(2 375)
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	(2 399)	-	1 663	-	(4 062)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments SKA	(21 868)	-	-	-	(21 868)
LC Corp Invest XIX Sp. z o.o. w likwidacji	-	336	-	-	(336)
LC Corp Invest XXII Sp. z o.o.	(86)	-	-	-	(86)
LC Corp Invest XXIII Sp. z o.o. w likwidacji	-	66	-	-	(66)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k.	(267)	-	2 361	-	(2 628)
	(29 940)	402	6 399	-	(36 741)

Zmiany utworzonych odpisów aktualizujących wartość udziałów w spółkach zależnych w okresie sprawozdawczym zakończonym 30 czerwca 2020 roku wynikają głównie z aktualizacji budżetów i planów dotyczących realizowanych inwestycji deweloperskich przez te spółki.

Wartość utworzonego/rozwiązanego odpisu Spółka ujmuje w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Inne przychody finansowe”/ „Inne koszty finansowe”.

Wartość odzyskiwalna inwestycji odpowiada ich wartości użytkowej. W testach przeprowadzonych za okres zakończony 30 czerwca 2020 roku przyjęto stopę dyskonta na poziomie 10,4% (w 2019 roku: 10,4%).

13. Pożyczki i należności długoterminowe

	30 czerwca 2020 (badane)	31 grudnia 2019 (badane)
Pożyczki długoterminowe (wraz z naliczonymi odsetkami)	109 085	74 891
Kaucje długoterminowe	286	286
Razem	109 371	75 177

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 roku Spółka udzielała pożyczek swoim spółkom zależnym z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji.

14. Krótkoterminowe aktywa finansowe

	30 czerwca 2020 (badane)	31 grudnia 2019 (badane)
Pożyczki krótkoterminowe	11 780	11 494
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	13 291	12 663
Razem	25 071	24 157

15. Zapasy

	30 czerwca 2020 (badane)	31 grudnia 2019 (badane)
Towary i produkcja w toku	637 749	531 963
Produkty gotowe	18 413	-
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	-
Wpłaty na poczet zakupu gruntów	9 416	10 941
Zapasy ogółem	665 578	542 904

Zmiana w pozycji Zapasów w okresie sprawozdawczym zakończonym 30 czerwca 2020 roku w stosunku do stanu z dnia 31 grudnia 2019 roku jest głównie wynikiem:

- zakupu nieruchomości gruntowych przeznaczonych na realizację inwestycji mieszkaniowych położonych:
 - przy ul. Reszelskiej i Orawskiej we Wrocławiu,
 - przy ul. Jagiellońskiej w Warszawie,
 - przy ul. Letnickiej w Gdańsku,
- wpłat dokonanych na poczet zakupów gruntów,
- dokonania nakładów budowlanych i finansowych na realizację inwestycji mieszkaniowych na posiadanych nieruchomościach gruntowych.

W okresie zakończonym 30 czerwca 2020 roku Spółka zakończyła realizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Granitowej we Wrocławiu i uzyskała Pozwolenie na Użytkowanie budynku. Na dzień 30 czerwca 2020 roku nie nastąpiło jeszcze wydanie lokali.

Na dzień 30 czerwca 2020 roku w wartości zapasów zostały skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 19.581 tys. zł. (na dzień 31 grudnia 2019 roku 10.609 tys. zł).

16. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	30 czerwca 2020 (badane)	31 grudnia 2019 (badane)
Należności z tytułu dostaw i usług	2 009	8 542
Należności budżetowe (bez podatku dochodowego)	4 504	68 414
Należności z tytułu kwot zablokowanych na rachunkach depozytowych z przeznaczeniem na zakup nieruchomości	1 991	21 525
Należności z tytułu dywidend i udziałów w zyskach	15 574	-
Pozostałe należności od osób trzecich	534	23
Należności ogółem (netto)	24 612	98 504
Odpis aktualizujący należności	(82)	(64)
Należności brutto	24 694	98 568

Zmiany odpisu aktualizującego należności były następujące:

	30 czerwca 2020 (badane)	31 grudnia 2019 (badane)
Na początek okresu	(64)	(47)
Zwiększenie	(21)	(31)
Wykorzystanie	3	13
Rozwiązanie	0	1
Na koniec okresu	(82)	(64)

17. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30 czerwca 2020 (badane)	31 grudnia 2019 (badane)
Środki pieniężne w banku i w kasie	37 395	4 432
Lokaty krótkoterminowe	198 592	24 389
	235 987	28 821

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

18. Kapitały

18.1. Kapitał podstawowy

	30 czerwca 2020 (badane)	31 grudnia 2019 (badane)
Kapitał akcyjny		
Akcje zwykłe serii A o wartości nominalnej 1 złoty każda	500	500
Akcje zwykłe serii B o wartości nominalnej 1 złoty każda	113 700	113 700
Akcje zwykłe serii C o wartości nominalnej 1 złoty każda	1 453	1 453
Akcje zwykłe serii D o wartości nominalnej 1 złoty każda	1 472	1 472
Akcje zwykłe serii E o wartości nominalnej 1 złoty każda	32 000	32 000
Akcje zwykłe serii F o wartości nominalnej 1 złoty każda	102 000	102 000
Akcje zwykłe serii G o wartości nominalnej 1 złoty każda	80 000	80 000
Akcje zwykłe serii H o wartości nominalnej 1 złoty każda	58 433	58 433
Akcje zwykłe serii J o wartości nominalnej 1 złoty każda	57 000	57 000
Akcje zwykłe serii I o wartości nominalnej 1 złoty każda	1 000	1 000
	447 558	447 558

Wartość nominalna akcji

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

Prawa akcjonariuszy

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

Akcjonariusze o znaczącym udziale

Na dzień 30 czerwca 2020 roku akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % głosów na walnym zgromadzeniu
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	81.545.000	81.545.000	18,22 %	18,22 %
Otwarty Fundusz Emerytalny PZU "Złota Jesień"	77.195.000	77.195.000	17,25 %	17,25 %
AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA Santander	54.707.246	54.707.246	12,22%	12,22%
MetLife Otwarty Fundusz Emerytalny1)	34 528 295	34 528 295	7,71%	7,71%

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

18.2. Kapitał zapasowy

Kapitał zapasowy na dzień 30 czerwca 2020 roku i na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosił 322.216 tys. zł.

Kapitał zapasowy został utworzony z nadwyżki wartości emisyjnej nad nominalną w kwocie 321.452 tys. zł, która została pomniejszona o koszty emisji akcji ujęte jako zmniejszenie kapitału zapasowego w kwocie 13.215 tys. zł. Z kapitału zapasowego zostały pokryte straty za lata 2006, 2008, 2009 w łącznej kwocie 20.240 tys. zł. Na kapitał zapasowy zostały przeznaczone zyski za lata 2007, 2010-2014 w łącznej kwocie 106.496 tys. zł, z których to w latach 2014 i 2015 przeniesiono do kapitału rezerwowego łącznie kwotę 100.000 tys. zł.

W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2016 roku uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia podjętą dnia 13 kwietnia 2016 roku rozwiązany został kapitał rezerwowy w kwocie 100.000 tys. zł a kwota ta przekazana została na kapitał zapasowy. Ze środków zgromadzonych na kapitale zapasowym dokonano wypłaty dywidendy w wysokości 63.481 tys. zł

W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2017 roku uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia podjętą dnia 27 kwietnia 2017 roku ze środków zgromadzonych na kapitale zapasowym dokonano wypłaty dywidendy w wysokości 111 tys. zł.

W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2018 roku uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia podjętą dnia 27 czerwca 2018 roku ze środków zgromadzonych na kapitale zapasowym dokonano wypłaty dywidendy w wysokości 6.505 tys. zł

W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2019 roku, na mocy Uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia podjętej dnia 13 czerwca 2019 roku ze środków zgromadzonych na kapitale zapasowym dokonano wypłaty dywidendy w wysokości 2.180 tys. zł

W okresie sprawozdawczym zakończonym 30 czerwca 2020 roku nie nastąpiły zmiany w stanie kapitału zapasowego.

Strukturę kapitału zapasowego poniższa tabela przedstawia:

Nadwyżka wartości emisyjnej nad wartością nominalną akcji skorygowana o koszty emisji (Agio)	308 237
Pokrycie strat z lat 2006, 2008, 2009	20 240
kapitał zapasowy z agio	287 997
Przeniesienie zysków za lata 2007, 2010-2014	106 496
Wypłata dywidendy	72 277
kapitał zapasowy z zysku	34 219
Razem	322 216

18.3. Pozostałe kapitały rezerwowe

Na dzień 30 czerwca 2020 roku pozostałe kapitały rezerwowe nie występują.

18.4. Pozostałe kapitały

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

W dniu 15 lipca 2019 roku nastąpiło połączenie Spółki ze spółką LC Corp Invest XX Sp. z o.o., które spowodowało kolejne zmniejszenie wartości pozostałych kapitałów o kwotę łącznie 831 tys. zł.

Na skutek dokonanego rozliczenia połączenia dzień 31 grudnia 2019 roku wartość pozostałych kapitałów wyniosła 2 237 tys. zł.

W okresie sprawozdawczym zakończonym 30 czerwca 2020 roku nie nastąpiły zmiany w zakresie Pozostałych kapitałów i ich wartość na dzień 30 czerwca 2020 roku wynosi 2 237 tys. zł.

19. Zobowiązania finansowe

19.1. Oprocentowane kredyty bankowe, obligacje, weksle i pożyczki

Długoterminowe	Termin spłaty	Stopa procentowa	30 czerwca 2020 (badane)	31 grudnia 2019 (badane)
Program obligacji (a)	20-03-20	Wibor 6M+marża	-	-
Program obligacji (b) (*)	10-05-21	Wibor 6M+marża	-	84 899
Program obligacji (c) (*)	10-05-21	Wibor 6M+marża	-	14 990
Program obligacji (d) (**)	06-10-21	Wibor 6M+marża	24 984	24 978
Program obligacji (e) (**)	06-10-21	Wibor 6M+marża	14 972	14 962
Program obligacji (f)	05-06-22	Wibor 6M+marża	49 818	49 770
Program obligacji (g)	28-02-22	Wibor 6M+marża	44 858	44 815
Program obligacji (h)	19-10-20	Wibor 6M+marża	-	-
Program obligacji (i)	19-10-22	Wibor 3M+marża	19 639	65 561
Program obligacji (j)	22-05-23	Wibor 3M+marża	59 592	59 519
Weksle inwestycyjne (k)	30-11-21	IRS 2Y z 08.03.2012 +marża	6 182	6 023
Weksle inwestycyjne (l)	09-12-22	Wibor 1M z 07.12.2010 +marża	45 265	44 305
Pożyczka (m)	nieokreślony	EURIBOR 1M + marża	23 001	21 699
Pożyczka (n)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	84 344	82 629
Pożyczka (o)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	10 989	-
Pożyczka (p)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	25 354	-
Pożyczka (r)	nieokreślony	EURIBOR 1M + marża	2 637	-
			411 635	514 150

Krótkoterminowe	Termin spłaty	Stopa procentowa	30 czerwca 2020 (badane)	31 grudnia 2019 (badane)
Program obligacji (a)	20-03-20	Wibor 6M+marża	-	65 886
Program obligacji (b) (*)	10-11-20 / 10-05-21	Wibor 6M+marża	85 394	618
Program obligacji (c) (*)	10-11-20 / 10-05-21	Wibor 6M+marża	15 074	109
Program obligacji (d) (**)	06-10-20	Wibor 6M+marża	249	309
Program obligacji (e) (**)	06-10-20	Wibor 6M+marża	148	184
Program obligacji (f)	05-12-20	Wibor 6M+marża	107	166
Program obligacji (g)	28-08-20	Wibor 6M+marża	681	757
Program obligacji (h)	19-10-20	Wibor 6M+marża	34 160	34 157
Program obligacji (i)	20-07-20	Wibor 3M+marża	46 560	693
Program obligacji (j)	24-08-20	Wibor 3M+marża	249	342
Weksle inwestycyjne (k)	30-11-21	IRS 2Y z 08.03.2012 +marża	-	-
Weksle inwestycyjne (l)	09-12-22	Wibor 1M z 07.12.2010 +marża	-	-
Pożyczka (m)	nieokreślony	EURIBOR 1M + marża	-	-
Pożyczka (n)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (o)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (p)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (r)	nieokreślony	EURIBOR 1M + marża	-	-
			182 622	103 221

(*) W dniu 23 grudnia 2016 roku nastąpiła asymilacja na rynku Catalyst serii obligacji wyemitowanej 19 sierpnia 2016 (g) z serią wyemitowaną w dniu 10 maja 2016 r (f)

(**) W dniu 25 kwietnia 2017 roku nastąpiła asymilacja na rynku Catalyst serii wyemitowanej 27 października 2016 (i) obligacji z serią wyemitowaną w dniu 6 października 2016 roku(h)

- (a) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 20 marca 2015 roku 65.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 65.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. (z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji. W dniu 20 marca 2020 roku Spółka dokonała wykupu obligacji
- (b) Obligacje kuponowe – emisja z 10 maja 2016 roku 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 roku.
- W dniu 23 grudnia 2016 roku nastąpiła asymilacja z niniejszą serią na rynku Catalyst obligacji wyemitowanych w dniu 19 sierpnia 2016 roku.
- (c) Obligacje kuponowe – emisja z 19 sierpnia 2016 roku 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 roku.
- W dniu 23 grudnia 2016 roku nastąpiła asymilacja na rynku Catalyst niniejszej serii obligacji z serią wyemitowaną w dniu 10 maja 2016 roku.
- (d) Obligacje kuponowe – emisja z 6 października 2016 roku 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 roku. W dniu 25 kwietnia 2017 roku nastąpiła asymilacja z niniejszą serią na rynku Catalyst obligacji wyemitowanych w dniu 27 października 2016 roku.
- (e) Obligacje kuponowe – emisja z 27 października 2016 roku 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 roku. W dniu 25 kwietnia 2017 roku nastąpiła asymilacja na rynku Catalyst niniejszej serii obligacji z serią wyemitowaną w dniu 6 października 2016 roku.
- (f) Obligacje kuponowe – emisja z 5 grudnia 2017 roku 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 roku.
- (g) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 28 lutego 2018 roku 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 roku.
- (h) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 19 października 2018 roku 34.000 sztuk niezabezpieczonych 2-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 34.000 tys. PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 19 października 2020 roku.
- (i) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 19 października 2018 roku 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 roku. Spółka otrzymała żądania wcześniejszego wykupu na łączną kwotę 46.000 tys. PLN, termin wcześniejszego wykupu zapada w dniu 20 lipca 2020 roku.
- (j) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 22 maja 2019 roku 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 roku.
-

- (k) 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 przesuwający termin wykupu weksli z dnia 31 stycznia 2017 roku na dzień 30 listopada 2017 roku. W dniu 30 listopada 2017 roku zawarto aneks przesuwający 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.
- (l) Na dzień 30 czerwca 2020 roku do wykupu pozostają 2 weksle. 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 przesuwający termin wykupu weksli z dnia 9 grudnia 2013 roku na dzień 9 grudnia 2016 roku. W dniu 28 listopada 2016 roku zawarto aneks przesuwający 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
- (m) 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.
- (n) 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
- (o) Pożyczka – w dniu 24 stycznia 2020 roku Develia S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest XXIV Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 11 mln PLN na czas nieokreślony
- (p) Pożyczka – w dniu 24 lutego 2020 roku Develia S.A. zawarł 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.

Średnie ważone oprocentowanie kredytów, obligacji, weksli inwestycyjnych oraz pożyczki w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 roku wyniosło 4,25% (w okresie zakończonym 31 grudnia 2019 roku wyniosło 5%).

19.2. Emisja, wykup kapitałowych papierów wartościowych

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca a 2020 roku nie dokonywano emisji obligacji.

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

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

Zmiana dokumentacji programu emisji obligacji

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

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 roku nie dokonywano emisji ani wykupu weksli.

19.3. Zaciągnięcie, spłaty kredytów bankowych i pożyczek

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 Spółka nie zaciągała kredytów bankowych.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 Spółka zaciągnęła następujące zobowiązania w formie pożyczek:

- W dniu 24 stycznia 2020 roku Develia S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest XXIV Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 11 mln PLN na warunkach rynkowych, na czas nieokreślony. W dniu 8 i 29 kwietnia Spółka dokonała częściowej spłaty pożyczki, w łącznej kwocie 200 tys. zł.
- 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 warunkach rynkowych, na czas nieokreślony.
- W dniu 19 marca 2020 roku Develia S.A. zawarła ze spółką Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 100 mln PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony (uruchomione została kwota 85 mln PLN) Pożyczka została całkowicie spłacona w dniu 31 marca 2020 roku.
- 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 warunkach rynkowych, na czas nieokreślony.

20. Rezerwy

Kwotę tych rezerw oraz uzgodnienie przedstawiające zmiany stanu w ciągu 6 miesięcy przedstawiono w poniższej tabeli:

	<i>Na odprawy emerytalne, rentowe, pośmiertne</i>	<i>Na usuwanie wad i usterek budowlanych</i>	<i>Na sprawy sądowe</i>	<i>Ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2019 roku	19	-	-	19
Utworzone w ciągu roku obrotowego	-	-	-	-
Wykorzystane	-	-	-	-
Rozwiązane	-	-	-	-
Na dzień 30 czerwca 2020 roku	19	-	-	19
Krótkoterminowe na dzień 30 czerwca 2020 roku	-	-	-	-
Długoterminowe na dzień 30 czerwca 2020 roku	19	-	-	19
Na dzień 1 stycznia 2019 roku	19	-	-	19
Utworzone w ciągu roku obrotowego	-	-	-	-
Wykorzystane	-	-	-	-
Rozwiązane	-	-	-	-
Na dzień 31 grudnia 2019 roku	19	-	-	19
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2019 roku	-	-	-	-
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2019 roku	19	-	-	19

21. Zabezpieczenia

Na dzień 30 czerwca 2020 roku główne zabezpieczenie spłaty kredytów zaciągniętych przez spółki zależne od Develia S.A. stanowiły:

- 1) zastaw na akcjach Arkad Wrocławskich S.A. posiadanych przez Develia S.A. – do wysokości 37.500 tys. EUR,
- 2) zastawy rejestrowe na wszystkich akcjach w spółce Sky Tower S.A. wraz z zastawem finansowym do kwoty 90.000 tys. EUR,

- 3) 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.

22. Zmiana zobowiązań warunkowych i aktywów warunkowych

Od zakończenia ostatniego roku obrotowego nie nastąpiły istotne zmiany w zakresie zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych Spółki.

Poza zobowiązaniami warunkowymi stanowiącymi zabezpieczenia do kredytów bankowych opisanymi szczegółowo w Nocie 21, Spółka posiada zobowiązania warunkowe z tytułu ustalonej opłaty warunkowej w wysokości 63 tys. zł z tytułu wycinki drzew związanej z inwestycją przy ul. Rokokowej w Warszawie.

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, opisanych w pkt. 2.1 Spółka udzieliła kupującym Ingadi spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Ingadi”) oraz Artigo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Artigo”) gwarancje czynszowe na okres 5 lat (obejmujące między innymi powierzchnie niewynajęte), zabezpieczone poręczeniami udzielonymi przez Spółkę (jako poręczyciela za LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. („P20”) oraz LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. („P21”) jako Sprzedających i dłużników). Na podstawie powyższych poręczeń Spółka zagwarantuje:

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

W wykonaniu umowy sprzedaży nieruchomości Wola Center w Warszawie, opisanej w Nocie 37 Sprawozdania finansowego za okres zakończony 31 grudnia 2019 roku 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 30 czerwca 2020 roku Spółka nie posiada innych istotnych zobowiązań warunkowych.

23. Sprawy sądowe

Na dzień 30 czerwca 2020 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.

24. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Następujące tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku (badane), za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku (niebadane) oraz za okres zakończony 31 grudnia 2019 roku (badane):

Poniższa tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za okres zakończony 30 czerwca 2020 roku (badane):

Podmiot powiązany		Sprzedaż	Zakupy	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	Przychody finansowe (odsetki, dywidendy)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)
Jednostki zależne									
Arkady Wrocławskie S.A.	2020	862	1 324	161	12	23 955	6 182	1 320	159
Sky Tower S.A.	2020	1 416	-	252	-	14 784	-	163	-
Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.	2020	2 385	81	92	-	-	96 371	131 334	2 879
Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o.	2020	562	-	105	-	2 217	-	58 117	-
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	2020	34	-	6	-	11 788	-	294	-
LC Corp Invest II Sp.z o.o.	2020	33	-	9	-	457	-	9	-
LC Corp Invest III Sp. z o.o.	2020	100	-	19	-	5 419	-	6 121	-
LC Corp Invest VII Sp.z o.o.	2020	178	-	54	-	16 363	-	5 619	-
LC Corp Invest VIII Sp.z o.o.	2020	737	17	137	4	-	-	10 300	-
LC Corp Invest IX Sp.z o.o.	2020	179	-	22	-	10 600	-	150	-
LC Corp Invest X Sp.z o.o.	2020	610	15	69	4	-	-	8 000	-
LC Corp Invest XI Sp.z o.o.	2020	13	-	1	-	-	-	1 662	-
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	2020	297	4	54	3	-	-	14 853	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	2020	28	-	-	-	-	-	1 232	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 1 Sp.k	2020	-	-	-	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 2 Sp.k	2020	1 051	20	246	9	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 3 Sp.k	2020	-	-	-	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 4 Sp.k	2020	345	-	77	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 5 Sp.k	2020	-	-	-	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 6 Sp.k	2020	148	-	23	6	-	-	-	-

Develia S.A.

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

LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 7 Sp.k	2020	133	34	45	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 8 Sp.k	2020	444	-	98	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 9 Sp.k	2020	142	-	23	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 10 Sp.k	2020	161	-	21	1	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 11 Sp.k	2020	237	-	51	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 12 Sp.k.	2020	-	-	-	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 14 Sp.k.	2020	-	-	-	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Finance S.K.A.	2020	-	-	-	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Investments S.K.A.	2020	10	-	1	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XVI Sp. z o.o.	2020	10	-	1	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	2020	10	-	-	-	-	-	500	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 20 Sp.k	2020	69	-	12	-	-	84 852	-	2 178
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 21 Sp.k	2020	73	-	14	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 22 Sp.k	2020	671	-	240	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o.	2020	-	-	-	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. Real Estate S.K.A.	2020	-	-	-	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XIX Sp. z o.o. w likwidacji	2020	2	-	-	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XXI Sp. z o.o.	2020	51	-	15	-	11 706	-	269	-
LC Corp Invest XXII Sp. z o.o.	2020	10	-	1	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XXIII Sp. z o.o. w likwidacji	2020	2	-	-	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XXIV Sp. z o.o.	2020	12	-	1	-	-	11 046	-	268
LC Corp Service S.A.	2020	139	-	22	-	-	-	-	-
Develia Invest Sp. z o.o.	2020	38	-	10	-	23 927	-	598	-
Ogółem	2020	11 192	1 495	1 882	39	121 216	198 451	240 541	5 484
Zarząd i Rada Nadzorcza *)									
Zarząd	2020	3 999	-	-	-	-	-	-	-
Rada Nadzorcza	2020	296	-	-	-	-	-	-	-

(*) wynagrodzenia

Spółka otrzymała również środki pieniężne z tytułu likwidacji spółek zależnych (patrz Nota 3 i 12) w łącznej wysokości 72 tys. zł

Develia S.A.

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

Poniższa tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku (badane):

Podmiot powiązany		Sprzedaż	Zakupy	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	Przychody finansowe (odsetki, dywidendy)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)
Jednostki zależne									
Arkady Wrocławskie S.A.	2019	2 247	2 565	776	290	21 597	6 023	420	210
Sky Tower S.A.	2019	3 608	2	1 896	18	-	-	-	-
Warszawa Przykopowa Sp. z o.o.	2019	1 661	853	550	69	-	66 004	-	1 394
Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o.	2019	1 709	267	344	10	-	-	89 507	-
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	2019	86	-	29	-	11 640	-	4 010	-
LC Corp Invest II Sp.z o.o.	2019	51	-	11	6	253	-	3	-
LC Corp Invest III Sp. z o.o.	2019	314	-	46	-	5 331	-	601	-
LC Corp Invest VII Sp.z o.o.	2019	271	-	53	-	15 381	-	10 412	-
LC Corp Invest VIII Sp.z o.o	2019	1 241	29	267	13	-	-	406	-
LC Corp Invest IX Sp.z o.o.	2019	362	-	199	-	-	-	-	-
LC Corp Invest X Sp.z o.o	2019	4 064	6 811	107	8	-	-	55 437	-
LC Corp Invest XI Sp.z o.o.	2019	37	-	17	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	2019	805	-	107	43	-	-	26 437	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	2019	43	-	5	13	-	-	453	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 1 Sp.k	2019	52	-	-	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 2 Sp.k	2019	2 085	332	395	171	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 3 Sp.k	2019	37	-	-	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 4 Sp.k	2019	1 184	-	183	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 5 Sp.k	2019	43	-	-	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 6 Sp.k	2019	684	15	54	12	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 7 Sp.k	2019	205	51	62	7	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 8 Sp.k	2019	595	-	201	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 9 Sp.k	2019	754	-	61	75	-	-	-	-

Develia S.A.

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

LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 10 Sp.k	2019	696	1	56	56	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 11 Sp.k	2019	986	-	71	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 12 Sp.k.	2019	6	-	-	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 14 Sp.k.	2019	27	-	-	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Finance S.K.A.	2019	6	-	-	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Investments S.K.A.	2019	30	39	5	33	-	-	-	-
LC Corp Invest XVI Sp. z o.o.	2019	28	-	10	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	2019	26	-	8	-	-	-	3	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 20 Sp.k	2019	2 596	-	979	-	-	82 629	55 000	174
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 21 Sp.k	2019	1 833	-	329	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 22 Sp.k	2019	1 077	-	548	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o.	2019	2	-	-	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. Real Estate S.K.A.	2019	-	3	-	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XIX Sp. z o.o. w likwidacji	2019	22	-	3	-	-	-	16	-
LC Corp Invest XXI Sp. z o.o.	2019	94	4	10	19	11 512	-	549	-
LC Corp Invest XXII Sp. z o.o.	2019	28	25	2	-	-	-	8	-
LC Corp Invest XXIII Sp. z o.o. w likwidacji	2019	20	-	17	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XXIV Sp. z o.o.	2019	44	20 480	-	-	-	-	78	-
LC Corp Service S.A.	2019	351	-	64	-	-	-	-	-
Develia Invest Sp. z o.o.	2019	27 592	792	899	-	20 672	-	180	-
Ogółem	2019	57 602	32 269	8 364	843	86 386	154 656	243 520	1 778

Dodatkowo w roku zakończonym 31 grudnia 2019 r. Spółka dokonała wpłat na kapitały swoich spółek zależnych opisane w Nocie 5 i 17 Sprawozdania finansowego za okres zakończony 31 grudnia 2019 roku.

Powyższe dane skorygowane zostały z uwagi na połączenie w okresie zakończonym 31 grudnia 2019 roku ze spółką zależną LC Corp Invest XX Sp. z o.o.,

Develia S.A.

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

Poniższa tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku (niebadane):

Podmiot powiązany		Sprzedaż	Zakupy	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	Przychody finansowe (odsetki, dywidendy)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)
Jednostki zależne									
Arkady Wrocławskie S.A.	2019	870	1 457	599	29	21 430	5 973	171	333
Sky Tower S.A.	2019	1 288	-	612	-	-	-	-	-
Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.	2019	636	430	173	13	-	65 711	-	963
Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o.	2019	889	-	214	-	34 199	-	51 621	-
LC Corp Invest I Sp. Z o.o.	2019	34	-	6	-	87 689	-	2 761	-
LC Corp Invest II Sp.z o.o.	2019	29	-	5	-	51	-	1	-
LC Corp Invest III Sp. Z o.o.	2019	154	-	18	-	11 864	-	296	-
LC Corp Invest VII Sp.z o.o.	2019	113	-	19	-	19 892	-	4 607	-
LC Corp Invest VIII Sp.z o.o.	2019	544	-	201	-	8 140	-	197	-
LC Corp Invest IX Sp.z o.o.	2019	85	-	19	-	-	-	-	-
LC Corp Invest X Sp.z o.o.	2019	3 638	30	81	4	-	-	37 237	-
LC Corp Invest XI Sp.z o.o.	2019	10	-	1	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XII Sp. Z o.o.	2019	519	-	53	-	-	-	26 437	-
LC Corp Invest XV Sp. Z o.o.	2019	28	-	5	-	-	-	453	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 1 Sp.k	2019	52	-	-	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 2 Sp.k	2019	1 046	72	402	14	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 3 Sp.k	2019	37	-	-	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 4 Sp.k	2019	668	-	194	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 5 Sp.k	2019	43	-	-	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 6 Sp.k	2019	396	15	77	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 7 Sp.k	2019	81	3	23	6	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 8 Sp.k	2019	201	-	40	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 9 Sp.k	2019	492	-	99	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 10 Sp.k	2019	426	-	111	-	-	-	-	-

Develia S.A.

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

LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 11 Sp.k	2019	685	-	148	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 12 Sp.k	2019	6	-	-	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 14 Sp.k	2019	27	-	-	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. Z o.o.Finance S.K.A.	2019	6	-	-	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. Z o.o.Investments S.K.A.	2019	28	-	5	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XVI Sp. Z o.o.	2019	10	-	1	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. Z o.o.	2019	10	-	1	-	30	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 20 Sp.k	2019	314	-	93	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 21 Sp.k	2019	202	-	79	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 22 Sp.k	2019	294	-	94	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XVIII Sp. Z o.o.	2019	2	-	-	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XVIII Sp. Z o.o. Real Esate SKA	2019	0	3	-	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XIX Sp. Z o.o.	2019	10	-	1	-	-	-	18	-
LC Corp Invest XXI Sp. Z o.o.	2019	57	-	9	-	10 823	-	263	-
LC Corp Invest XXII Sp. Z o.o.	2019	10	-	1	-	-	-	8	-
LC Corp Invest XXIII Sp. Z o.o.	2019	10	-	1	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XXIV Sp. Z o.o.	2019	10	-	1	-	-	-	82	-
LC Corp Service S.A.		101	-	61	-	-	-	-	-
Develia Sp. z o.o.		4	-	1	-	-	-	-	-
Ogółem	2019	14 063	2 011	3 451	66	194 119	71 685	124 153	1 296
Zarząd i rada Nadzorcza *)									
Zarząd	2019	8 134	-	-	-	-	-	-	-
Rada Nadzorcza	2019	306	-	-	-	-	-	-	-

(*) wynagrodzenia

Dodatkowo w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 roku Spółka dokonała wpłat na kapitały swoich spółek zależnych opisane w Nocie 3 i 12 Sprawozdania finansowego za okres zakończony 30 czerwca 2019 roku.

24.1. Wypłata dywidendy przez Develia S.A.

W dniu 31 sierpnia 2020 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Develia S.A. podjęło uchwałę w przedmiocie wypłaty dywidendy na następujących zasadach:

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

24.2. Wypłata dywidendy przez spółki zależne

- W dniu 31 marca 2020 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. z dnia 25 marca 2020 roku wypłacona została na rzecz Develia S.A. dywidenda za 2019 rok i lata ubiegłe w wysokości 131.300 tys. PLN.
- W dniu 8 kwietnia 2020 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest III Sp. z o.o. z dnia 6 kwietnia 2020 roku wypłacona została na rzecz Develia S.A. dywidenda za 2019 rok w wysokości 6.000 tys. PLN.
- W dniu 8 kwietnia 2020 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest XV Sp. z o.o. z dnia 6 kwietnia 2020 roku wypłacona została na rzecz Develia S.A. dywidenda za 2019 rok w wysokości 1.232 tys. PLN.
- W dniu 8 kwietnia 2020 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. z dnia 6 kwietnia 2020 roku wypłacona została dywidenda za 2019 rok w łącznej wysokości 58.100 tys. PLN na rzecz Develia S.A.
- W dniu 8 kwietnia 2020 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest XII Sp. z o.o. z dnia 6 kwietnia 2020 roku wypłacona została na rzecz Develia S.A. dywidenda za 2019 rok w wysokości 14.853 tys. PLN.
- W dniu 8 kwietnia 2020 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest X Sp. z o.o. z dnia 6 kwietnia 2020 roku wypłacona została dywidenda za 2019 rok na rzecz Develia S.A. w wysokości 8.000 tys. PLN.
- W dniu 16 kwietnia 2020 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. z dnia 6 kwietnia 2020 roku wypłacona została na rzecz Develia S.A. dywidenda za 2019 rok w wysokości 500 tys. PLN.
- W dniu 16 czerwca 2020 roku podjęta została Uchwała Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest VII Sp. z o.o. o wypłacie dywidendy za 2019 rok na rzecz Develia S.A. w wysokości 5.274 tys. zł. Na dzień 30 czerwca 2020 roku dywidenda nie została wypłacona.
- W dniu 16 czerwca 2020 roku podjęta została Uchwała Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest VIII Sp. z o.o. o wypłacie dywidendy za 2019 rok na rzecz Develia S.A. w wysokości 10.300 tys. zł. Na dzień 30 czerwca 2020 roku dywidenda nie została wypłacona.

25. Instrumenty finansowe**25.1. Wartości godziwe**

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

	Wartość bilansowa	
	30 czerwca 2020 (badane)	31 grudnia 2019 (badane)
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:		
Pożyczki udzielone	120 865	86 385
	120 865	86 385
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie:		
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne (w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych)	249 278	41 484
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	20 108	30 090
	269 386	71 574
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie:		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	37 826	32 558
Kredyty, obligacje i pożyczki oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	542 809	567 043
Kredyty, obligacje i pożyczki oprocentowane wg stałej stopy procentowej	51 448	50 328
	632 083	649 929

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

26. Zarządzanie kapitałem

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

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

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

	30 czerwca 2020 (badane)	31 grudnia 2019 (badane)
Oprocentowane obligacje, kredyty, weksle i pożyczki	396 484	617 371
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	38 877	34 996
A. Zadłużenie	435 361	652 367
B. Kapitał własny	1 175 315	893 683
Wskaźnik dźwigni (A/B)	0,37	0,73

27. Wpływ ogłoszenia epidemii COVID-19 na bieżącą działalność Spółki

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

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

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

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

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

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

Ogłoszenie epidemii COVID-19 nie wpłynęło w istotny sposób na sytuację płynnościową Spółki, jak też na wycenę najistotniejszych pozycji finansowych (m.in. zapasów, należności, udziałów oraz rezerw).

28. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

- W dniu 14 lipca 2020 roku spółka LC Corp Invest XIX Sp. z o.o. została wykreślona z rejestru KRS
- W dniu 3 lipca 2020 roku Spółka dokonała zakupu nieruchomości o powierzchni 0,9998 ha położonej przy ul. Ptasiej w Gdańsku, przeznaczonej na realizację inwestycji deweloperskiej
- W dniu 20 lipca 2020 roku Develia S.A. dokonała przedterminowego wykupu 46.000 sztuk niezabezpieczonych 4-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 46.000 tys. PLN.
- W dniu 28 sierpnia 2020 roku rezygnację z zasiadania w Radzie Nadzorczej ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2020 roku złożył Przewodniczący Rady Nadzorczej Michał Hulbój.
- W dniu 30 sierpnia 2020 roku rezygnację z zasiadania w Radzie Nadzorczej ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2020 roku złożył Członek Rady Nadzorczej Grzegorz Grabowicz.
- W dniu 31 sierpnia 2020 roku rezygnację z zasiadania w Radzie Nadzorczej ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2020 roku złożył Członek Rady Nadzorczej Michał Wnorowski.
- W dniu 31 sierpnia 2020 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Develia S.A. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy w kwocie 44.755.831,10 zł (0,10 zł na akcję) ustalając dzień dywidendy na 18 września 2020 roku a dzień wypłaty dywidendy na dzień 2 października 2020 r.
- W dniu 31 sierpnia 2020 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Develia S.A. powołało doskładu Rady Nadzorczej Pana Roberta Pietruszyna, Pana Piotra Pinióra oraz Pana Marka Szydło.
- W dniu 31 sierpnia 2020 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Develia S.A. podjęło uchwałę w sprawie połączenia w trybie art. 492 § 1 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych, spółki Develia S.A. ze spółką pod firmą LC Corp Invest XXI Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu („Spółka Przejmowana 1”) oraz ze spółką pod firmą LC Corp Invest XXIV Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu („Spółka Przejmowana 2”), poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej 1 i całego majątku Spółki Przejmowanej 2 - na Spółkę Przejmującą, będącą jedynym wspólnikiem Spółki Przejmowanej 1 oraz Spółki Przejmowanej 2

Develia S.A.

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

(łączenie przez przejęcie). Tożsame uchwały zostały w tym samym dniu podjęte przez Spółkę Przejmowaną 1 oraz Spółkę Przejmowaną 2.

- W dniu 31 sierpnia 2020 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta przyjęło treść Polityki wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki.
- W dniu 2 września 2020 roku Emitent poinformował o planowanym przeprowadzeniu emisji obligacji w ramach programu emisji obligacji do łącznej kwoty (wartości nominalnej) wyemitowanych i niewykupionych obligacji wynoszącej 400.000.000 PLN, z zastrzeżeniem wystąpienia satysfakcjonujących warunków na rynku dłużnych papierów wartościowych (termin zapadalności – 3 lata, oprocentowanie zmienne).
- W dniu 7 września 2020 roku Marek Szydło złożył rezygnację z zasiadania w Radzie Nadzorczej ze skutkiem na dzień 8 września 2020 roku.

Poza powyższymi zdarzeniami nie wystąpiły inne zdarzenia po dniu 30 czerwca 2020 roku, które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na wyniki finansowe Spółki.

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Paweł Ruszczak
p.o. Prezes Zarządu

Mirosław Kujawski
Członek Zarządu

Tomasz Wróbel
Członek Zarządu

Lidia Kotowska
Dyrektor Departamentu
Rachunkowości

Anna Gremblewska-Nowak
Główny Księgowy

Wrocław, dnia 8 września 2020 roku