



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ DEVELIA
W I PÓŁROCZU 2025 ROKU**

Wrocław, 11 września 2025 roku

SPIS TREŚCI

ZASADY SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA	
FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ DEVELIA	3
I. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE	3
II. OPIS DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ GRUPĘ W I PÓŁROCZU 2025 ROKU	8
III. SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA GRUPY W I PÓŁROCZU 2025 ROKU	14
IV. ZDARZENIA ISTOTNIE MAJĄCE LUB MOGĄCE MIEĆ WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY ORAZ FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI GRUPY W I PÓŁROCZU 2025 ROKU	15
V. ZDARZENIA JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU 30 CZERWCA 2025 ROKU	19
VI. STANOWISKO ZARZĄDU DOTYCZĄCE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW ZA DANY ROK, W ŚWIELE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE PÓŁROCZNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH	20
VII. SPRAWY SĄDOWE	20
VIII. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU	21
IX. INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM EMITENTA SĄ ISTOTNE DLA OCENY JEGO SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ EMITENTA	21
X. INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, JEŻELI POJEDYNCZO LUB ŁĄCZNIE SĄ ONE ISTOTNE I ZOSTAŁY ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE	21
XI. INFORMACJE O UDZIELONYCH PORĘCZENIACH I GWARANCJACH PRZEZ EMITENTA I PRZEZ SPÓŁKI GRUPY	21
XII. CHARAKTERYSTYKA CZYNNIKÓW RYZYKA ISTOTNYCH DLA DZIAŁALNOŚCI GRUPY	22
XIII. PODSUMOWANIE	26
XIV. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU	26

ZASADY SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ DEVELIA

Grupa Kapitałowa Develia, w której podmiotem dominującym jest spółka Develia S.A., zobowiązana jest sporządzać skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) przyjętymi przez Unię Europejską.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Develia, w której podmiotem dominującym jest spółka Develia S.A., za okres sprawozdawczy od 01.01.2025 do 30.06.2025 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) w kształcie zatwierdzonym przez UE, mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej.

Informacje o zasadach zastosowanych przy sporządzeniu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy zostały również przedstawione w nocie 7-8 do załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zmiany stosowanych przez Grupę Kapitałową Develia zasad rachunkowości i ich wpływ na politykę rachunkowości Grupy oraz na sposób prezentacji danych zostały przedstawione w nocie 9-10 do załączonego półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

I. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE

Grupa Kapitałowa Develia („Grupa”) składa się z Develia S.A. i jej spółek zależnych.

Develia S.A. (dalej również jako „Develia” lub „Emitent”) została utworzona aktem notarialnym dnia 3 marca 2006 roku i wpisana w dniu 15 marca 2006 r. do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000253077. Siedziba Spółki dominującej mieści się w Polsce we Wrocławiu, ul. Powstańców Śląskich 2-4. Zgodnie z uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia akcjonariuszy dotyczącą zmiany statutu, z dniem 2 września 2019 r. zarejestrowana została zmiana nazwy Emitenta z LC Corp S.A. na Develia S.A.

Spółce dominującej nadano numer statystyczny REGON 020246398 oraz NIP 899-25-62-750.

Kapitał zakładowy Develia S.A. wynosi 463.336.271,00 PLN (w pełni opłacony).

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

- PKD 64.20.Z Działalność holdingów finansowych

Podstawowym przedmiotem działalności spółek zależnych jest prowadzenie inwestycji budowlanych na należących do tych spółek gruntach w celu ich późniejszego wynajmu lub sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych.

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

Skład Grupy Kapitałowej Develia na dzień 30 czerwca 2025 r. przedstawiał się następująco:

Nazwa spółki	Siedziba	Wysokość kapitału na dzień 30.06.2025 r. w zł *	Efektywny udział Develia S.A.	
			30 czerwca 2025 Udział w kapitale	31 grudnia 2024 Udział w kapitale
Jednostki zależne				
Arkady Wrocławskie S.A.	Wrocław	113.700.000	100%	100%
Develia Wrocław S.A.	Wrocław	23.100.000	100%	100%
Develia Warszawa Sp. z o.o.	Wrocław	33.003.000	100%	100%
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	Wrocław	13.530.000	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest I Sp. z o.o. ¹⁾	Wrocław	5.000	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2025 roku

LC Corp Invest II Sp. z o.o.	Wrocław	88.800.000	100%	100%
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	Wrocław	4.000.000	100%	100%
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	Wrocław	4.700.000	100%	100%
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	Wrocław	41.000.000	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	Wrocław	305.000	100%	100%
4resident Sp. z o.o.	Wrocław	5.000	100%	100%
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	Wrocław	5.000	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. k.	Wrocław	10.000	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k.	Wrocław	910.000	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k.	Wrocław	10.000	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. ²⁾	Wrocław	6.710.000	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	Wrocław	91.905.080	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
Develia Invest Sp. z o.o.	Wrocław	1.339.000	100%	100%
LC Corp Service S.A.	Wrocław	1.138.039,00	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
Flatte Sp. z o.o. ³⁾	Warszawa	31.000	63,87%	63,87%
Flatte Management Sp. z o.o. ⁸⁾	Warszawa	16.500	63,87% (pośrednio)	63,87% (pośrednio)
Develia Construction Sp. z o.o.	Warszawa	9.350.000	100%	100%
Develia 303 Sp. z o.o.	Warszawa	450.000	100%	100%
NP 7 Sp. z o.o.	Warszawa	30.055.000	100%	100%
NP 8 Sp. z o.o.	Warszawa	3.583.000	100%	100%
NP 9 Sp. z o.o.	Warszawa	14.153.000	100%	100%
NP 10 Sp. z o.o.	Warszawa	50.155.000	100%	100%
NP 11 Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	100%
NP 14 Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	100%
NP 15 Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	100%
NP 16 Sp. z o.o.	Warszawa	52.000	100%	100%
NP 17 Sp. z o.o.	Warszawa	95.000	100%	100%
NP 19 Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	100%
NP 20 Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	100%
Develia Land Development Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	100%
NP 8 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	5.000	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
NP 11 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	92.364.650	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
NP 14 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	7.331.038	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
NP 19 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	32.745.000	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
NP 20 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	17.362.369	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2025 roku

NP Maintenance S.A.	Warszawa	300.000	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
Jednostki współzależne				
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	80%	80%
Projekt Myśliborska Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	80%	80%
Projekt Lizbońska Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	80%	80%
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp. k. ⁵⁾	Warszawa	1.000	80% (bezpośrednio i pośrednio)	80% (bezpośrednio i pośrednio)
Projekt Myśliborska Sp. z o.o. Sp. k. ⁷⁾	Warszawa	5.682.482,07	80% (bezpośrednio i pośrednio)	80% (bezpośrednio i pośrednio)
Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	1.000	80% (bezpośrednio i pośrednio)	80% (bezpośrednio i pośrednio)
Malin Development 1 Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	25%	25%
Luisetaines Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	10%	10%
SPV Projekt A Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	80%	80%
SPV Projekt A Sp. z o.o. Sp.k. ⁶⁾	Warszawa	20.309.087,94	80% (bezpośrednio i pośrednio)	80% (bezpośrednio i pośrednio)
Jednostki stowarzyszone				
Morska Vita S.A. ⁴⁾	Warszawa	2.000.400,30	50,01% (bezpośrednio)	50,01% (bezpośrednio)
Morska Vita 1 Sp. z o.o.	Warszawa	19.770.800	50,01% (pośrednio)	50,01% (pośrednio)
Morska Vita 2 Sp. z o.o.	Warszawa	114.305.910	50,01% (pośrednio)	50,01% (pośrednio)
Morska Vita 3 Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	50,01% (pośrednio)	50,01% (pośrednio)

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

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

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

³⁾ W dniu 19 marca 2025 r. na mocy uchwały zgromadzenia wspólników podwyższony został kapitał zakładowy spółki Flatte sp. z o.o. z kwoty 31.000,00 zł do kwoty 36.250,00 zł, poprzez utworzenie 105 nowych równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł, przy czym Develia S.A. objęła 71 udziałów o łącznej wartości nominalnej 3.550,00 zł, w zamian za wkład pieniężny w wysokości 520.359,00 zł, a The Heart S.A. objęła 34 udziały o łącznej wartości nominalnej 1.700,00 zł, w zamian za wkład pieniężny w wysokości 249.186,00 zł. Podwyższenie kapitału nie zostało zarejestrowane jeszcze w KRS. Dodatkowo w dniu 19 marca 2025 r. Develia S.A. zawarła z Flatte sp. z o.o. umowę pożyczki pieniężnej w kwocie 730.455,00 zł, która ma zostać wypłacona w terminie 14 dni od złożenia wniosku pożyczkobiorcy o jej uruchomienie, z dniem spłaty w dniu 19 grudnia 2025 r., przy czym strony przewidziały możliwość częściowej konwersji pożyczki na udziały spółki na warunkach ustalonych w umowie pożyczki. Ponadto w dniu 26 czerwca 2025 r. na mocy uchwały zgromadzenia wspólników podwyższony został kapitał zakładowy spółki Flatte sp. z o.o. z kwoty 36.250,00 zł do kwoty 36.800,00 zł poprzez utworzenie 11 nowych równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł. Podwyższenie kapitału nie zostało zarejestrowane jeszcze w KRS.

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

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

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

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

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2025 roku

⁸⁾ W dniu 2 kwietnia 2025 r. na mocy uchwały zgromadzenia wspólników podwyższony został kapitał zakładowy spółki Flatte Management Sp. z o.o. z kwoty 16.500,00 zł do kwoty 20.000,00 zł poprzez utworzenie 70 nowych równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł, przy czym Flatte Sp. z o.o. objęła 70 udziałów o łącznej wartości nominalnej 3.500,00 zł, w zamian za wkład pieniężny w wysokości 700.000,00 zł. Podwyższenie kapitału nie zostało zarejestrowane jeszcze w KRS.

Na dzień 30 czerwca 2025 roku i na 31 grudnia 2024 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Spółkę dominującą w podmiotach zależnych, za wyjątkiem spółki Morska Vita S.A., był równy jej udziałowi w kapitałach tych jednostek.

Spółki zależne konsolidowane są metodą pełną, zaś spółki współzależne wyceniane są metodą praw własności.

1. Zdarzenia w zakresie zmian w Grupie w I półroczu 2025 roku

Oprócz zdarzeń opisanych w pkt I powyżej, w okresie od 1 stycznia 2025 roku do dnia 30 czerwca 2025 roku nie nastąpiły inne istotne zmiany w składzie Grupy.

2. Przedmiot działalności

Przedmiotem działalności Grupy jest działalność deweloperska związana z prowadzonymi inwestycjami budowlanymi, przy czym przedmiotem działalności Develia S.A. odzwierciedlonym w systemie ewidencji REGON jest działalność holdingów finansowych, zarządzanie i kierowanie działalnością gospodarczą, działalność w zakresie zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 roku Emitent oraz Grupa realizowały strategię zgodną z podstawowym rodzajem działalności tj. działalność inwestycyjną.

3. Kapitał akcyjny Emitenta

3.1. Struktura własności znacznych pakietów akcji emitenta

Kapitał zakładowy Develia S.A. na dzień 30 czerwca 2024 roku wynosił 457.727.787,00 zł i dzielił się na 457.727.787 akcji zwykłych na okaziciela, o wartości nominalnej 1 zł każda, uprawniających do wykonywania jednego głosu z każdej akcji na Walnym Zgromadzeniu. W dniu 7 sierpnia 2025 r. zarejestrowana została przez sąd KRS zmiana wysokości kapitału zakładowego Emitenta wynikająca z objęcia akcji serii K z kwoty 457.727.787,00 zł do kwoty 463.336.271,00 zł. Kapitał zakładowy Emitenta od dnia rejestracji oraz na dzień publikacji sprawozdania wynosi 463.336.271,00 zł i dzieli się na 463.336.271,00 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda

Struktura własności znacznych pakietów akcji na dzień sporządzenia półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2024 rok zgodnie z informacjami posiadanymi przez Emitenta.

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % głosów na walnym zgromadzeniu
Otwarty Fundusz Emerytalny PZU "Złota Jesień"	85.289.660	85.289.660	18,41 %	18,41 %
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	84.150.673	84.150.673	18,16 %	18,16 %
Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny	78.023.228	78.023.228	16,84 %	16,84 %
Generali Otwarty Fundusz Emerytalny (*)	45.927.819	45.927.819	9,91 %	9,91 %
PKO BP Bankowy Otwarty Fundusz Emerytalny	25.474.422	25.474.422	5,50 %	5,50%

(*) W dniu 12 sierpnia 2025 r. Generali Otwarty Fundusz Emerytalny poinformował, że w wyniku rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w dniu 7 sierpnia 2025 r., zmniejszył się udział Funduszu w ogólnej liczbie głosów w Spółce poniżej progu 10% ogólnej liczby głosów w Spółce. Po zwiększeniu kapitału Spółki Fundusz posiada 45.927.819 akcji, co stanowi 9,91% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz 45.927.819 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki, co stanowi 9,91% udziału w ogólnej liczbie głosów

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2025 roku

Struktura własności znacznych pakietów akcji na dzień sporządzenia sprawozdania za I kwartał 2025 r. zgodnie z informacjami posiadanymi przez Emitenta:

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

Poza wyżej opisanymi, w okresie od przekazania raportu za I kwartał 2025 r. do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania wedle najlepszej wiedzy Emitenta, nie zaszły istotne zmiany w strukturze własności znacznych pakietów akcji Emitenta.

3.2. Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta na dzień publikacji raportu za I półrocze 2025 roku, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego

Imię i nazwisko	Funkcja w organie	Stan posiadania akcji Emitenta na dzień 22.05.2025	Zmniejszenie	Zwiększenie	Stan posiadania akcji Emitenta na dzień 11.09.2025
Osoby nadzorujące					
Jacek Osowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Piotr Kaczmarek	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Robert Pietryszyn ¹⁾	Członek Rady Nadzorczej	-	nd	nd	nd
Michał Hulbój	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Filip Gorczyca	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Adam Chabior ¹⁾	Członek Rady Nadzorczej	-	nd	nd	nd
Robert Wąchała	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Izabela Olszewska ¹⁾	Członek Rady Nadzorczej	nd	nd	nd	-
Anna Kubica ¹⁾	Członek Rady Nadzorczej	nd	nd	nd	-
¹⁾ W dniu 2 lipca 2025 roku wobec upływu kadencji i wygaśnięcia mandatów całej Rady Nadzorczej, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało z dniem 2 lipca 2025 r. do składu Rady Nadzorczej Emitenta na nową trzyletnią kadencję, wspólną dla całej Rady Nadzorczej: Pana Jacka Osowskiego, powierzając mu jednocześnie funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej, Pana Piotra Kaczmarka, powierzając mu jednocześnie funkcję Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, Pana Michała Hulbója, Panią Izabelę Olszewską, Pana Filipa Gorczycę, Pana Roberta Wąchałę oraz Panią Annę Kubicę. Z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia wygasły mandaty dotychczasowych członków Rady Nadzorczej Roberta Pietryszyna i Adama Chabiora.					
Osoby zarządzające					
Andrzej Oślizło ¹⁾	Prezes Zarządu	462.950	462.950	1.062.950	1.062.950

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2025 roku

Paweł Ruszczak ²⁾	Wiceprezes Zarządu	0	-	867.144	867.144
Mariusz Poławski ³⁾	Wiceprezes Zarządu	1.284.288	997.000	867.144	1.154.432
Karol Dzieciol	Członek Zarządu	400.000	120.000	390.059	670.059

¹⁾ Andrzej Ośliżło poprzez Fundację Rodzinną Andos jako osobę blisko związaną posiada 0 akcji

²⁾ Paweł Ruszczak poprzez Endurance Fundację Rodzinną jako osobę blisko związaną posiada 586.088 akcji

³⁾ Mariusz Poławski poprzez Fundację Rodzinną Polaris jako osobę blisko związaną posiada 997.000 akcji

II. OPIS DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ GRUPĘ W I PÓŁROCZU 2025 ROKU

W I półroczu 2025 Develia S.A. prowadziła działalność deweloperską w ramach segmentu mieszkaniowego, a także realizowała zadania związane z administracją, zarządzaniem oraz nadzorem właścicielskim nad spółkami zależnymi i organizowała finansowanie ich działalności inwestycyjnej. Emitent prowadził również intensywną działalność w zakresie pozyskiwania gruntów pod nowe inwestycje w Warszawie, Krakowie, Gdańsku, Gdyni, Wrocławiu i Poznaniu. Emitent realizował działania założone w „Strategii Develia na lata 2024-2028” związane z dezinwestycją portfela biurowego i handlowego, podejmował intensywne i zarazem skuteczne działania w zakresie nawiązywania partnerstw w ramach projektów JV (projekty Myśliborska, Lizbońska i Ciszewskiego z Grupo Lar Polonia Sp. z o.o., projekt OpCo z The Heart S.A., projekt Malin z Hillwood Malin Development Logistics, LLC z siedzibą w USA, Projekt Morska w Gdyni oraz projekt budowy akademika z I Asset Management), a także prowadził intensywne działania w kierunku budowy segmentu akademikowego dla klienta instytucjonalnego (PBSR). Spółki zależne od Develia S.A. prowadziły działania na rynku deweloperskim kontynuując inwestycje lub przygotowując się do rozpoczęcia inwestycji budowlanych. Dodatkowo Spółka prowadziła intensywne działania związane z procesem due diligence oraz negocjacje w zakresie zawarcia przedwstępnej umowy nabycia 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Bouygues Immobilier Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie realizującej inwestycje mieszkaniowe w Warszawie, Poznaniu i Wrocławiu.

1. Podstawowe produkty, towary i usługi

Głównym źródłem przychodów Grupy w pierwszym półroczu 2025 r. była sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych, która stanowiła 99,5% wszystkich przychodów. Przychody Grupy z pozostałych usług stanowiły 0,5%.

W poniższej tabeli przedstawione zostały dane za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r. dotyczące przychodów i zysków poszczególnych segmentów Grupy (w tys. złotych):

Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024	Usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	RAZEM
Przychody ze sprzedaży razem	65	744 836	3 422	748 323
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży - Wynik segmentu	65	271 996	2 477	274 538

2. Informacja o rynkach zbytu

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

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

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 r. uzyskane przychody wynikały z działalności deweloperskiej spółek z Grupy prowadzonej na rynku krajowym w poszczególnych miastach.

Łącznie w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 r. sprzedano 1699 mieszkań i lokali usługowych (umowy przedsprzedaży: po uwzględnieniu odstąpień, bez umów rezerwacyjnych) – co stanowiło spadek o 13% w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego, a przekazano aktami notarialnymi 1193 mieszkań i lokali usługowych – wzrost o 13% w stosunku do okresu 6 miesięcy zakończonego 30 czerwca 2024 r.

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

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2025 roku

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

przedsprzedaż

miasto	2 kw. 2024	2 kw. 2025	01.01-30.06.2024	01.01-30.06.2025	01.01-31.08.2024	01.01-31.08.2025
Warszawa	327	190	809	470	960	609
Wrocław	127	165	198	335	273	445
Kraków	164	141	382	328	480	413
Trójmiasto	176	139	329	345	438	404
Łódź	0	0	0	0	0	0
Katowice	82	50	130	83	148	108
Poznań	23	55	59	126	79	173
RAZEM DEV	899	740	1907	1687	2378	2152
RAZEM JV	12	8	42	12	47	15
RAZEM	911	748	1949	1699	2425	2167
		-18%		-13%		-11%

* Dane uwzględniają sprzedaż Bouygues Immobilier Polska w okresie od 10.07.2025 do 31.08.2025

przekazania

miasto	2 kw. 2024	2 kw. 2025	01.01-30.06.2024	01.01-30.06.2025	01.01-31.08.2024	01.01-31.08.2025
Warszawa	98	309	200	326	292	362
Wrocław	111	51	114	260	119	277
Kraków	65	97	276	121	303	156
Trójmiasto	74	9	208	18	279	21
Łódź	0	0	0	0	0	0
Katowice	4	22	12	131	44	138
Poznań	11	153	151	153	154	156
RAZEM DEV	363	641	961	1009	1191	1110
RAZEM JV	96	28	96	184	175	190
RAZEM	459	669	1057	1193	1366	1300
		+46%		+13%		-5%

* Dane uwzględniają przekazania Bouygues Immobilier Polska w okresie od 10.07.2025 do 31.08.2025

Ponadto na dzień 30 czerwca 2025 r. w ofercie znajdowało się 3484 mieszkań i lokali usługowych (107 JV i 3377 DEV)

	zrealizowane		z rozpoczętą budową		bez rozpoczętej budowy		bank gruntów
oferta	23222		6445		410		6804
miasto	sprzedane	w ofercie	sprzedane	w ofercie	sprzedane	w ofercie	do wprowadzenia
Warszawa	7458	26	1212	589	0	117	3038
Wrocław	4449	8	611	821	0	143	1249
Kraków	5557	42	554	693	0	0	1558
Trójmiasto	3137	1	772	257	0	0	736
Łódź	60	0	0	0	0	0	114
Katowice	805	15	173	250	0	0	0
Poznań	150	1	134	266	2	148	109
RAZEM DEV	21 616	93	3 456	2 876	2	408	6 804
Mieszkania Nexity Polska sprzedane przed przejęciem kontroli przez Develia i zaprezentowane w budowie.							
Mieszkania Nexity Polska zakończone po 26.07.2023 i mieszkanie nieprzekazane z wcześniejszych etapów.	1 119						
RAZEM	22 735	93	3 456	2 876	2	408	6 804
RAZEM JV	393	1	7	106	0	0	

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2025 roku

Poniżej opisano projekty Grupy zarówno realizowane jak i w przygotowaniu według danych na dzień 30 czerwca 2025 r.

3. Projekty inwestycyjne w realizacji

3.1. Projekty mieszkaniowe

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Planowany termin zakończenia budowy	Liczba mieszkań i lokali użytkowych
Aleje Praskie (etapy III,VI,IX)	Warszawa	Praga Południe	Mieszkania, usługi	4Q'2025	253
				4Q'2026	142
				4Q'2026	89
Krakowska Vita	Warszawa	Włochy	Mieszkania, usługi	3Q'2025	322
Sikorskiego Vita	Warszawa	Mokotów	Mieszkania	3Q'2025	59
Bemowo Vita 1, 2 i 3 (B3/B4 ,B1/B2 ,A1)	Warszawa	Bemowo	Mieszkania	3Q'2025	225
				2Q'2026	136
				3Q'2027	117
Bemosphere (budynki E/C/D)	Warszawa		Mieszkania, usługi	4Q'2025	219
Oliwska Vita 2	Warszawa		Mieszkania	2Q'2026	201
Rokokowa Vita	Warszawa		Mieszkania	1Q'2026	38
Ogrody Wojszyce (etap I-III)	Wrocław	Krzyki	Mieszkania	3Q'2025	31
				1Q'2026	40
Legnicka (etap I-II)	Wrocław		Mieszkania, usługi	1Q'2026	169
				2Q'2026	132
Orawska Vita (etap II i III)	Wrocław	Ołtaszyn	Mieszkania	1Q'2026	205
				4Q'2026	205
Piękna	Wrocław		Mieszkania, usługi	4Q'2026	92
Reszelska	Wrocław		Mieszkania	4Q'2025	84
Krzemieńska	Wrocław		Mieszkania	3Q'2025	37
Traugutta	Wrocław		Mieszkania	3Q'2026	83
Wuwa Vita 1	Wrocław		Mieszkania	2Q'2026	176
Wuwa Vita 2	Wrocław		Mieszkania	2Q'2027	178
Niepołomska	Gdańsk		Mieszkania	4Q'2025	117
Południe Vita (etap II i III)	Gdańsk	Południe	Mieszkania, usługi	4Q'2025	121

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2025 roku

				3Q'2026	186
Szmaragdowy Park (etap I)	Gdańsk	Orunia Górna - Gdańsk Południe	Mieszkania	3Q'2025	41
Przemyska Vita (etap I i II)	Gdańsk		Mieszkania	3Q'2025	146
				1Q'2026	256
Ptasia III	Gdańsk		Mieszkania	1Q'2026	85
Jesionowa	Gdańsk		Mieszkania	1Q'2027	77
Centralna Park (etap XVII i XIV)	Kraków	Czyżyny	Mieszkania, usługi	4Q'2025	376
				1Q'2026	198
City Vibe 5 (F/G)	Kraków		Mieszkania, usługi	4Q'2025	254
				4Q'2026	108
Słoneczne Miasteczko (etap XV)	Kraków	Bieżanów-Prokocim	Mieszkania, usługi	2Q'2026	188
Żabinec	Kraków		Mieszkania, usługi	4Q'2026	123
Ceglana Park (etap VII i VIII)	Katowice	Brynów	Mieszkania, usługi	1Q'2026	214
				4Q'2026	209
Unii Lubelskiej	Poznań		Mieszkania, usługi	2Q'2026	292
Multikino (etap I)	Poznań		Mieszkania	4Q'2026	108
Total (30.06.2025)					6 332

Na dzień 30 czerwca 2025 roku Grupa posiadała 3 463 lokali sprzedanych będących w realizacji (w tym JV - 7 lokali).

Na dzień 30 czerwca 2025 roku Grupa nie przekazała 335 lokali z zakończonych inwestycji (w tym JV - 11 lokali).

4. Projekty deweloperskie w przygotowaniu (pozostające w banku ziemi)

4.1. Projekty mieszkaniowe

Nazwa projektu	Miasto	Liczba mieszkań i lokali użytkowych
Trzciniowa	Warszawa	174
Aleje Praskie	Warszawa	142
Aroniowa	Warszawa	1 448
Drwęcka	Warszawa	20

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2025 roku

Bemowo Vita	Warszawa	545
Sochaczewska	Warszawa	432
Aleja Krakowska IV	Warszawa	249
Józefów Sosnowa	Warszawa	145
Tadeusza Brzozy	Wrocław	187
Brzozy	Wrocław	181
Międzyleska	Wrocław	779
Podhalańska	Wrocław	245
Południe Vita	Gdańsk	460
Zamojska Vita	Gdańsk	89
Kopernika	Gdańsk	56
Żywiecka	Gdańsk	131
Centralna Park	Kraków	1 558
Pustynna 43	Łódź	114
Multikino	Poznań	259
Vratislavia Rezidence (Malin)	Wrocław	-
Dębowa Ostoja	Łódź	-
Total (30.06.2025)		7 214
Lokale wprowadzone do oferty z nierozpoczętą budową		
TRZCINOWA - Etap I	WARSZAWA	-117
Multikino 2	POZNAŃ	-150
Międzyleska II	WROCŁAW	-143
Total (30.06.2025)		6 804

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2025 roku

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

Na dzień 30 czerwca 2025 roku Grupa posiadała 12 374 lokali w tym 2 317 w ramach JV oraz 3 253 lokali zabezpieczonych przez Develia.

4.2. Uzależnienie Grupy od dostawców i odbiorców

- Odbiorcy usług

W I półroczu 2025 r. spółki Grupy, w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych, nie były uzależnione od żadnego odbiorcy usług, z uwagi na to, iż klientami Grupy są głównie osoby fizyczne, należące do szeroko rozumianej grupy konsumenckiej.

- Dostawcy usług

W I półroczu 2025 spółki Grupy nie były uzależnione od szczególnych dostawców – usługi budowlane oferowane są przez wiele firm konkurujących na rozwiniętym rynku budowlanym w Polsce i spółki Grupy korzystają z usług różnych firm budowlanych w celu eliminacji ryzyka uzależnienia od jednego podmiotu. Grupa kontraktuje prace budowlane wylaniając wykonawców w drodze przetargów, wybierając najkorzystniejszą ofertę. Inwestycje Grupy są realizowane głównie w systemie generalnego wykonawstwa.

5. Istotne umowy znaczące, umowy ubezpieczenia

- 1) W dniu 15 kwietnia 2025 r. Emitent zawarł z Grupo Lar Holding Polonia Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Grupo Lar Holding Polonia”) oraz CGLS Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Warszawie („Lar Management Polonia”) – tj. spółkami należącymi do hiszpańskiej grupy kapitałowej Grupo Lar („Partnerzy”), aneks do umowy współpracy w ramach joint venture z dnia 13 sierpnia 2021 r. z zamiarem rozszerzenia dotychczasowej inwestycji polegającej na budowie osiedla mieszkaniowego w Warszawie, poprzez realizację około 150 dodatkowych mieszkań („Nowa Inwestycja”). W ramach Nowej Inwestycji wskutek zawarcia Aneksu nr 3, łączne zaangażowanie kapitałowe Emitenta oraz Grupo Lar Holding Polonia wyniesie 166.193.827,00 PLN, przy czym zaangażowanie Emitenta zostało określone na 80%, a zaangażowanie Grupo Lar Holding Polonia na 20%. W dniu 15 kwietnia 2025 r. nastąpiła zmiana umowy spółki SPV Projekt A Sp. z o.o. sp.k. m.in., na mocy której nastąpiła zmiana umowy spółki i podwyższenie wkładów wspólników w ten sposób, że wkład Develia S.A. jako komandytariusza został podwyższony do kwoty 16.247.229,74 zł (tj. o kwotę 3.974.566,45 zł).
- 2) W dniu 29 kwietnia 2025 r., Spółka, działająca jako kupujący zawarła z Bouygues Immobilier, société anonyme z siedzibą we Francji oraz SAS Reine Participations, société par actions simplifiée z siedzibą we Francji, spółkami założonymi i istniejącymi zgodnie z prawem francuskim, („Sprzedający”) przedwstępną umowę sprzedaży („Umowa Przedwstępna”) dotyczącą nabycia przez Emitenta 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Bouygues Immobilier Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (obecnie pod firmą Develia Vita Sp. z o.o.) („Nabywana Spółka”) – spółki zależnej od Sprzedających („Transakcja”).

Strony ustaliły łączną cenę sprzedaży udziałów Nabywanej Spółki na 66,5 mln EUR („Cena”).

- 3) W dniu 30 czerwca 2025 r., Emitent oraz spółka zależna od Emitenta – Arkady Wrocławskie S.A. w której Emitent posiada 100% akcji uprawniających do 100% głosów na walnym zgromadzeniu, zawarła z Vastint Poland Sp. z o.o. przyrzeczoną umowę sprzedaży w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej w dniu 19 grudnia 2023 r. (z późn. zm) dotyczącą sprzedaży przez: (i) spółkę Arkady Wrocławskie S.A. prawa użytkowania wieczystego i prawa własności nieruchomości zabudowanej budynkiem wielofunkcyjnym o nazwie „Arkady Wrocławskie” położonym we Wrocławiu przy ul. Swobodnej numer 31-33 / Powstańców Śląskich 2-4 („Nieruchomość 1”) oraz sprzedaży przez (ii) Emitenta prawa własności nieruchomości zabudowanej budynkiem handlowo-usługowym położonym we Wrocławiu przy ul. Komandorskiej 7-11 („Nieruchomość 2”).

Cena bazowa za Nieruchomość 1 wynosiła 38.690.409,00 EUR i zgodnie z postanowieniami umowy sprzedaży została pomniejszona o koszty składek na ubezpieczenia tytułu oraz oświadczeń i zapewnień i powiększona o rozliczenie podatku od nieruchomości i opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste i po obniżeniach oraz podwyższeniach, o których mowa powyżej wyniosła finalnie 38.766.934,00 EUR i podlegała zwolnieniu z podatku VAT („Cena 1”). Cena bazowa za Nieruchomość 2 wynosiła 4.209.591,00 EUR i zgodnie z postanowieniami Umowy Przedwstępnej została pomniejszona o koszty składek na ubezpieczenia tytułu oraz oświadczeń i zapewnień i powiększona o rozliczenie podatku od nieruchomości i opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste i po obniżeniach oraz podwyższeniach, o których mowa powyżej wyniosła finalnie 4.200.343,00 EUR netto i została powiększona o należny podatek VAT („Cena 2”).

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2025 roku

Z zapłaconych cen sprzedaży nieruchomości spłacony został w całości tj. w łącznej kwocie 26.000.000 EUR kredyt bankowy wynikający z umowy zawartej przez Emitenta z mBank S.A.

W I półroczu 2025 spółki Grupy poza powyżej opisanymi nie zawierały istotnych umów, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

III. SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA GRUPY W I PÓŁROCZU 2025 ROKU

Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe	Stan na dzień 30 czerwca 2025 tys. zł („PLN”)	Stan na dzień 31 grudnia 2024 tys. zł („PLN”)
Aktywa trwałe	471 178	447 814
Aktywa obrotowe	3 754 062	3 643 590
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	190 505
Kapitał (fundusz) własny	1 632 920	1 717 005
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	2 592 320	2 564 904
Suma bilansowa	4 225 240	4 281 909

Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 tys. zł	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (dane przekształcone) tys. zł
Przychody ze sprzedaży	748 323	648 718
Zysk brutto ze sprzedaży	274 538	236 835
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	182 015	177 132
Zysk brutto	200 224	188 376
Zysk netto	173 363	148 701

W okresie zakończonym 30 czerwca 2025 roku Grupa osiągnęła przychody ze sprzedaży w wysokości 748.323 tys. zł oraz zysk netto w wysokości 173.363 tys. zł.

Główne czynniki i zdarzenia mające znaczący wpływ na wyniki finansowe Grupy w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2025 roku to w szczególności realizacja planu sprzedaży (przekazania) mieszkań i lokali usługowych w inwestycjach deweloperskich - wzrost w stosunku do 2024 roku.

Charakterystyka struktury aktywów i pasywów skonsolidowanego bilansu, w tym z punktu widzenia płynności Grupy Kapitałowej

	30 czerwca 2025	Struktura %
w tys. zł		
Aktywa		
A. Aktywa trwałe	471 178	11,15%
1. Wartość firmy	66 858	1,58%
2. Wartości niematerialne	2 211	0,05%
3. Rzeczowe aktywa trwałe	30 466	0,72%
4. Należności długoterminowe	-	0,00%
5. Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	99 600	2,36%
6. Nieruchomości inwestycyjne	90 379	2,14%
7. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	309	0,01%
8. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	38 652	0,91%
9. Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych	142 703	3,38%
B. Aktywa obrotowe	3 754 062	88,85%
1. Zapasy	2 972 437	70,35%
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	108 047	2,56%

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2025 roku

3. Należności z tytułu podatku dochodowego	7 415	0,18%
4. Aktywa z tytułu instrumentów pochodnych	1 180	0,03%
5. Krótkoterminowe papiery wartościowe	-	0,00%
6. Pozostałe aktywa finansowe	195 650	4,63%
7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	458 263	10,85%
8. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11 070	0,26%
C. Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	0,00%
Aktywa razem	4 225 240	100,00%

Kapitał własny i zobowiązania

A. Kapitał własny	1 632 920	38,65%
I. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1 631 313	38,61%
1. Kapitał podstawowy	457 728	10,83%
2. Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	285 318	6,75%
3. Kapitał zapasowy	553 807	13,11%
4. Kapitał rezerwowy	8 739	0,21%
5. Pozostałe kapitały	99 815	2,36%
6. Niepodzielony wynik finansowy	225 906	5,35%
II. Udziały niekontrolujące	1 607	0,04%
B. Zobowiązania długoterminowe	761 317	18,02%
1. Długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	705 282	16,69%
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	-	0,00%
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	7 857	0,19%
3. Rezerwy	783	0,02%
4. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	47 395	1,12%
C. Zobowiązania krótkoterminowe	1 831 003	43,33%
1. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	48 285	1,14%
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	-	0,00%
3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	58 669	1,39%
4. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	293 243	6,94%
5. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	35 416	0,84%
6. Rezerwy	87 065	2,06%
7. Zobowiązania z tytułu umów z klientami	1 308 325	30,96%
D. Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-	0,00%
Kapitał własny i zobowiązania razem	4 225 240	100,00%

IV. ZDARZENIA ISTOTNIE MAJĄCE LUB MOGĄCE MIEĆ WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY ORAZ FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI GRUPY W I PÓŁROCZU 2025 ROKU

1. Rejestracja Podatkowej Grupy Kapitałowej Develia

W dniu 27 lutego 2025 r. Emitent otrzymał decyzję wydaną przez Naczelnika Pierwszego Mazowieckiego Urzędu Skarbowego w Warszawie o dokonaniu rejestracji umowy o utworzeniu podatkowej grupy kapitałowej pod nazwą Podatkowa Grupa Kapitałowa Develia („PGK”), zawartej 12 lutego 2025 roku na okres trzech lat podatkowych, tj. od 1 kwietnia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r., od 1 stycznia 2026 r. do 31 grudnia 2026 r., od 1 stycznia 2027 r. do 31 grudnia 2027 r. pomiędzy Develia S.A. (jako spółka reprezentująca PGK w zakresie obowiązków wynikających z ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz z przepisów ordynacji podatkowej) oraz spółkami: Arkady Wrocławskie S.A., Develia Wrocław S.A., Develia Warszawa Sp. z o.o., Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o., LC Corp Invest I Sp. z o.o., LC Corp Invest II Sp. z o.o., LC Corp Invest VII Sp. z o.o., LC Corp Invest IX Sp. z o.o., LC Corp Invest XI Sp. z o.o., LC Corp Invest XV Sp. z o.o., 4resident Sp. z o.o., LC Corp Invest XVII Sp. z o.o., Develia Invest Sp. z o.o., LC Corp Service S.A., Develia Construction Sp. z o.o., Develia Land Development Sp. z o.o.,

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2025 roku

Develia 303 Sp. z o.o., NP 7 Sp. z o.o., NP 8 Sp. z o.o., NP 9 Sp. z o.o., NP 10 Sp. z o.o., NP 11 Sp. z o.o., NP 14 Sp. z o.o., NP 15 Sp. z o.o., NP 16 Sp. z o.o., NP 17 Sp. z o.o., NP 19 Sp. z o.o., NP 20 Sp. z o.o., NP Maintenance S.A. Umowa o utworzeniu PGK została zawarta na okres od 1 kwietnia 2025 r. do 31 grudnia 2027 roku. Spółka zakłada, że wdrożenie projektu utworzenia PGK spowoduje ułatwienia w zakresie rozliczeń podatkowych przez spółki z Grupy Kapitałowej Develia.

2. Zmiana warunków emisji obligacji

W dniach 20 i 21 maja 2025 r. odbyły się zgromadzenia obligatariuszy obligacji wyemitowanych przez Spółkę serii: DVL1028OZ11 (ISIN: PLLCCRP00207), DVL0528OZ10 (ISIN: PLO112300077), DVL0726OZ8 (ISIN: PLO112300051), DVL1227OZ9 (ISIN: PLO112300069), na których podjęte zostały uchwały stwierdzające, że wystąpienie spadku wskaźnika kapitałów własnych poniżej poziomu wskazanego w punkcie 11.1(b) warunków emisji Obligacji w okresie do daty wykupu Obligacji nie będzie uprawniało obligatariuszy do skorzystania z opcji wcześniejszego wykupu Obligacji, pod warunkiem, że wskaźnik kapitałów własnych, wykazywany w świadectwie zgodności przekazywanym przez Emitenta zgodnie z punktem 11.2 warunków emisji Obligacji do daty wykupu Obligacji nie będzie niższy niż 25%.

3. Rozpoczęcie negocjacji w zakresie współpracy joint venture

W dniu 15 kwietnia 2025 r. Emitent zawarł z trzema podmiotami niepowiązanymi z Emitentem („Partnerzy”) porozumienie w sprawie nawiązania współpracy w ramach joint venture („Porozumienie”) z zamiarem realizacji wieloetapowej inwestycji mieszkaniowej we Wrocławiu („Projekty”) przy utworzeniu spółki inwestycyjnej, która będzie właścicielem praw i obowiązków wynikających z Projektu oraz z chwilą podpisania porozumienia przez drugą stronę - Partnerów tj. w dniu 15 kwietnia 2025r. rozpoczął negocjacje w sprawie współpracy joint venture.

Wraz z podpisaniem Porozumienia, wszystkie jego strony rozpoczęły negocjacje warunków transakcji polegającej na utworzeniu joint venture z zamiarem budowy wieloetapowej inwestycji mieszkaniowej we Wrocławiu przy utworzeniu spółki inwestycyjnej, która będzie właścicielem praw i obowiązków wynikających z Projektów, a które wniesione mają zostać przez Partnerów. Projekty będą czerpać z doświadczenia stron, a operacyjne zarządzanie będzie realizowane przez Emitenta. Pozostałe warunki Porozumienia, w tym odnoszące się do warunków realizacji transakcji, nie odbiegają od postanowień powszechnie stosowanych dla tego typu dokumentów.

4. Przyjęcie Strategii Zrównoważonego Rozwoju Grupy Develia na lata 2025-2030

W dniu 7 lutego 2025 roku Rada Nadzorcza zatwierdziła przyjętą tego samego dnia przez Zarząd Spółki „Strategię Zrównoważonego Rozwoju Grupy Develia na lata 2025-2030”. Strategia jest dokumentem komplementarnym do dokumentu „Strategii biznesowej Grupy Kapitałowej na lata 2024-2028” z kwietnia 2024 oraz rozszerzeniem zawartego w niej celu wdrożenia strategii ESG, w tym raportowania i operacjonalizacji planu ograniczenia emisji, i modelowych rozwiązań w tym zakresie w budownictwie mieszkaniowym

Przyjęta przez Spółkę „Strategia zrównoważonego rozwoju Grupy na lata 2025-2030” określa priorytetowe cele oraz mierniki (KPI) związane z aspektami środowiskowymi, społecznymi i ładu zarządczego. Stanowi ona również zobowiązanie do intensyfikacji działań ekologicznych i niskoemisyjnych, mających na celu tworzenie zrównoważonej przestrzeni miejskiej oraz minimalizowanie negatywnego wpływu działalności firmy na środowisko. Spółka dąży do ograniczenia emisji gazów cieplarnianych, a do 2030 roku planuje zredukować emisje z zakresów 1 i 2 o 20% w przeliczeniu na przychód, jak również ustalić poziom ambicji dotyczący emisji z zakresu 3. Spółka będzie również wdrażać zasady Gospodarki Obiegu Zamkniętego, aby ograniczać powstawanie odpadów i skuteczniej nimi zarządzać. Wśród kluczowych celów środowiskowych Spółki znajduje się także ograniczanie negatywnego wpływu działalności na bioróżnorodność, opracowanie procedur oceny ryzyka ESG oraz wdrożenie w nowych inwestycjach elementów adaptacyjnych do zmian klimatu od roku 2027.

5. Umowy kredytu zawarte przez spółki Grupy

Zawarcie umowy kredytu przez Spółkę z mBank SA i PKO Bank Polski

w dniu 27 czerwca 2025 roku, Spółka jako kredytobiorca zawarła z mBank S.A. jako organizatorem kredytu, agentem kredytu, agentem zabezpieczenia oraz pierwotnym kredytodawcą oraz Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. jako pierwotnym kredytodawcą umowę kredytu do kwoty 200.000.000 PLN („Umowa Kredytu”) w celu finansowania lub refinansowania Programu Inwestycyjnego Grupy oraz finansowanie lub refinansowanie ceny nabycia gruntów zakontraktowanych przez Bouygues Immobilier Polska sp. z o.o. (obecnie pod firmą Develia Vita sp. z o.o. dalej jako „Nabywana Spółka”).

Kredyt jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej, na którą składa stopa bazowa równa WIBOR 3M (lub odpowiedniemu alternatywnemu wskaźnikowi) powiększona o marżę. Spłata kredytu nastąpi w równych

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2025 roku

kwartalnych ratach kapitałowych, zgodnie z harmonogramem określonym w Umowie Kredytu, a ostateczna data spłaty kredytu przypada na dzień 30 czerwca 2030 roku.

Wierzytelności kredytodawcy względem Spółki z tytułu Umowy Kredytu zostały zabezpieczone na rzecz kredytodawców poprzez, między innymi, umowę zastawów na rachunkach bankowych Spółki, wraz z pełnomocnictwem, umowę podporządkowania (obejmującą również przelew praw z pożyczek), umowę przelewu praw z dokumentów nabycia, ustanowienie hipoteki umownej na nieruchomościach Nabywanej Spółki, ustanowienie zastawów rejestrowych oraz zastawów finansowych na udziałach w Nabywanej Spółce, ustanowienie zastawu rejestrowego na zbiorze rzeczy i praw (lub przedsiębiorstwie) Nabywanej Spółki, ustanowienie zastawów rejestrowych i zastawów finansowych na wszystkich rachunkach bankowych Nabywanej Spółki, wraz z pełnomocnictwami, umowę przelewu praw z umów ubezpieczenia Nabywanej Spółki oraz złożenie przez Spółkę oraz Nabywaną Spółkę oświadczenia o poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego.

Aneks do umowy kredytu zaciągniętego przez Spółkę w mBank S.A. i PKO Bank Polski S.A.

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

Aneks do umowy kredytu zaciągniętego przez Spółkę w mBank S.A.

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

Aneks do umowy kredytu odnawialnego zaciągniętego przez Spółkę w PKO Bank Polski S.A.

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

W dniu 17 czerwca 2025 r. spółka Develia S.A. zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. aneks do umowy kredytu z 29 kwietnia 2021 r. wraz z późniejszymi zmianami, na podstawie którego dokonano zmiany zabezpieczeń spłaty kredytu.

Aneks do umowy kredytu odnawialnego zaciągniętego przez Spółkę w mBank S.A.

W dniu 18 czerwca 2025 r. spółka Develia S.A. zawarła z mBank S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 3 grudnia 2020 r. wraz z późniejszymi zmianami, na podstawie którego zmieniono zabezpieczenia spłaty kredytu.

Aneks do umowy kredytu zaciągniętego przez Spółkę w Velo Bank Polska SA.

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

W dniu 10 czerwca 2025 r. spółka Develia S.A. zawarła z VeloBank S.A. aneks do umowy kredytu z 28 czerwca 2024 r. wraz z późniejszymi zmianami, na podstawie którego dokonano korekty zapisu wprowadzonego w aneksie z 17 kwietnia 2025 r.

Rozwiązanie umowy przez Spółkę w VeloBank SA

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

Aneks do umowy kredytu zaciągniętego przez Spółkę w PKO Bank Polski S.A.

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

W dniu 17 czerwca 2025 r. spółka Develia S.A. zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. aneks do umowy kredytu z 3 grudnia 2024 r., na podstawie którego dokonano wykreślenia kowenantu umownego.

Aneks do umowy kredytu zaciągniętego przez Spółkę w PKO Bank Polski S.A.

W dniu 17 czerwca 2025 r. spółka Develia S.A. zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. aneks do umowy kredytu z 20 grudnia 2024 r., na podstawie którego dokonano zmian porządkowych w umowie kredytu oraz dokonano wykreślenia kowenantu umownego.

Poza powyżej opisanymi, w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku nie zawarto nowych umów kredytu ani ich zmian.

6. Uruchomienia i spłaty kredytów przez spółki Grupy

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2025 roku

- 1) W dniu 30 czerwca 2025 r. spółka Develia S.A. dokonała całkowitej spłaty kredytu zaciągniętego na podstawie umowy kredytu zawartej z mBank S.A. z 11 marca 2024 r.
- 2) W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 r. spółka Develia S.A. dokonała spłaty kredytu zawartego na podstawie umowy kredytu z 14 lipca 2023 r. zgodnie z harmonogramem spłaty w kwocie 20 tys. PLN. Na dzień 30 czerwca 2025 r. całkowita wartość zadłużenia wyniosła 130 tys. PLN.
- 3) W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 r. spółka Develia S.A. dokonała zaciągnięcia oraz spłaty kredytu zawartego na podstawie umowy kredytu z 28 czerwca 2024 r. w kwocie 11.000 tys. PLN.

7. Wypłata dywidendy przez Emitenta

W dniu 10 czerwca 2025 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Develia S.A. podjęło uchwałę w przedmiocie wypłaty dywidendy za 2024 rok na następujących zasadach:

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

Zgodnie z postanowieniami powyższej uchwały w dniu 30 czerwca 2025 r. Spółka dokonała wypłaty dywidendy w kwocie 265.482.116,46 zł.

8. Zmiana Programu emisji obligacji, emisja obligacji, wykup papierów wartościowych

- 1) W dniu 7 stycznia 2025 r. pomiędzy Emitentem a mBank S.A. został zawarty aneks do Umowy Programowej z dnia 2 października 2018 r. (z późn. zmianami), na podstawie którego podwyższona została kwota programu wielokrotnych emisji obligacji ustanowionego na podstawie Umowy Programowej z kwoty 750.000.000,00 PLN do kwoty 800.000.000,00 PLN.
- 2) W dniu 4 lutego 2025 r. Zarząd spółki Develia S.A. podjął uchwałę o przedterminowym wykupie na żądanie Emitenta wszystkich nie umorzonych ani nie pozostających własnością Emitenta obligacji o kodzie ISIN: PLO112300044. Wcześniejszy wykup obligacji wyznaczono na 27 marca 2025 r.
- 3) W dniu 17 lutego 2025 r., na podstawie uchwały zarządu z dnia 22 stycznia 2025 r. Emitent dokonał emisji 160.000 sztuk niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii DVL0229OZ12, o wartości nominalnej 1.000 PLN każda i maksymalnej łącznej wartości nominalnej wynoszącej 160.000.000 PLN, wyemitowanych w ramach programu emisji obligacji Emitenta do łącznej kwoty (wartości nominalnej) wyemitowanych i niewykupionych obligacji wynoszącej 800.000.000 PLN. Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej wynoszącej WIBOR 3M powiększony o marżę w wysokości 2,40 % w skali roku. Dzień wykupu Obligacji będzie przypadał na dzień 16 lutego 2029 r.
- 4) W dniu 27 marca 2025 r. Emitent dokonał przedterminowego wykupu niezabezpieczonych 3-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej obligacji na kwotę 180.000 tys. PLN.
- 5) W dniach 20 maja 2025 r. i 21 maja 2025 r. odbyły się obrady Zgromadzenia Obligatariuszy obligacji serii ISIN: PLLCCRP00207, PLO112300077, PLO112300051, PLO112300069, na których podjęło uchwały stwierdzające, że wystąpienie spadku wskaźnika kapitałów własnych poniżej poziomu wskazanego w punkcie 11.1(b) warunków emisji Obligacji w okresie do daty wykupu Obligacji nie będzie uprawniało obligatariuszy do skorzystania z opcji wcześniejszego wykupu Obligacji, pod warunkiem, że wskaźnik kapitałów własnych, wykazywany w świadectwie zgodności przekazywanym przez Emitenta zgodnie z punktem 11.2 warunków emisji Obligacji do daty wykupu Obligacji nie będzie niższy niż 25%.

Poza powyżej opisanymi w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku nie dokonywano innych emisji ani wykupów obligacji.

9. Status przeglądu opcji strategicznych związanych z dalszym długoterminowym rozwojem Spółki

W dniu 4 lutego 2022 r. Zarząd Spółki podjął decyzję o rozpoczęciu procesu przeglądu opcji strategicznych związanych z dalszym długoterminowym rozwojem Spółki. Zarząd w dalszym ciągu zmierza w kierunku zapewnienia możliwie najlepszej pozycji Spółki na rynku deweloperskim oraz maksymalizacji wzrostu jej wartości dla wszystkich akcjonariuszy i interesariuszy Spółki. Dlatego też proces przeglądu opcji jest w dalszym ciągu kontynuowany z naciskiem na budowanie długotrwałej wartości Spółki. Spółka będzie na bieżąco informować rynek o postępach prac w tym zakresie i tym samym dalszych etapów przeglądu opcji jeśli takie nastąpią.

V. ZDARZENIA JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU 30 CZERWCA 2025 ROKU

- 1) W dniu 2 lipca 2025 roku wobec upływu kadencji i wygaśnięcia mandatów całej Rady Nadzorczej, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało z dniem 2 lipca 2025 r. nowy skład Rady Nadzorczej Emitenta na nową, trzyletnią kadencję, wspólną dla całej Rady Nadzorczej: Pana Jacka Osowskiego, powierzając mu jednocześnie funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej, Pana Piotra Kaczmarka, powierzając mu jednocześnie funkcję Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, Pana Michała Hulbója, Panią Izabelę Olszewską, Pana Filipa Gorczycę, Pana Roberta Wachałę oraz Panią Annę Kubicę. Z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia wygasły mandaty dotychczasowych członków Rady Nadzorczej Roberta Pietruszyna i Adama Chabiora.

W związku z powołaniem Rady Nadzorczej na nową kadencję, w dniu 2 lipca 2025 r. zmianie uległ skład Komitetu Audytu wyłoniony przez Radę Nadzorczą nowej kadencji. i od tego dnia przedstawia się następująco: Filip Gorczyca – Przewodniczący, Piotr Kaczmarek, Michał Hulbój, Anna Kubica.

W związku z powołaniem Rady Nadzorczej na nową kadencję, w dniu 2 lipca 2025 r. zmianie uległ skład Komitetu Nominacji i Wynagrodzeń wyłoniony przez Radę Nadzorczą nowej kadencji i od tego dnia przedstawia się następująco: Jacek Osowski – Przewodniczący, Piotr Kaczmarek, Izabela Olszewska i Robert Wachała.
- 2) W dniu 10 lipca 2025 r., w wykonaniu zawartej w dniu 29 kwietnia 2025 r. umowy przedwstępnej oraz wobec uzyskania w dniu 7 lipca 2025 r. zgody UOKiK na koncentrację, Emitent, działający jako kupujący zawarł z Bouygues Immobilier, société anonyme z siedzibą we Francji oraz SAS Reine Participations, société par actions simplifiée z siedzibą we Francji, przyrzeczoną umowę sprzedaży („Umowa Przyrzeczona”) dotyczącą nabycia przez Emitenta 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Bouygues Immobilier Polska Sp. z o.o. (obecnie Develia Vita Sp. z o.o.) („Nabywana Spółka”) – spółki zależnej od Sprzedających („Transakcja”). Łączna cena sprzedaży udziałów Nabywanej Spółki wyniosła 65,9 mln EUR. Pierwotna cena wskazana w umowie przedwstępnej sprzedaży w wysokości 66,5 mln EUR została poddana korekcie na warunkach uzgodnionych przez strony. Struktura transakcji zakładała, że bieżące przepływy pieniężne od 1 stycznia 2025 roku przypadają Emitentowi. W przypadku pojawienia się niedozwolonych przepływów finansowych pomiędzy Nabywaną Spółką a Sprzedającymi i jego podmiotami powiązanymi w roku 2025, wartość takich przepływów zostanie zwrócona przez Sprzedających Emitentowi. Cena została zapłacona w całości w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej. W dniu 18 sierpnia 2025 r. zarejestrowana została w KRS zmiana nazwy spółki Bouygues Immobilier Polska Sp. z o.o. na Develia Vita Sp. z o.o.
- 3) W dniu 7 sierpnia 2025 r. sąd KRS dokonał rejestracji zmiany wysokości kapitału zakładowego Emitenta wynikających z objęcia akcji serii K w związku z uchwałą nr 35 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych z pozbawieniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy oraz warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego, ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji nowej emisji do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz związanej z tym zmiany Statutu Spółki. Nowa wysokość kapitału zakładowego Emitenta to 463.336.271 zł. Ogólna liczba głosów wynikających ze wszystkich wyemitowanych akcji po dokonaniu rejestracji (pod warunkiem dopuszczenia akcji serii K do obrotu na GPW) wynosi obecnie 463.336.271.
- 4) W dniu 12 sierpnia 2025 r. Emitent otrzymał od Generali Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A. zarządzającego Generali Otwartym Funduszem Emerytalnym z siedzibą w Warszawie zawiadomienie, że w wyniku rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w dniu 7 sierpnia 2025 r., zmniejszył się udział Funduszu w ogólnej liczbie głosów w Spółce poniżej progu 10% ogólnej liczby głosów w Spółce. Po zwiększeniu kapitału Spółki Fundusz posiada 45.927.819 (słownie: czterdzieści pięć milionów dziewięćset dwadzieścia siedem tysięcy osiemset dziewiętnaście) akcji, co stanowi 9,91% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz 45.927.819 (słownie: czterdzieści pięć milionów dziewięćset dwadzieścia siedem tysięcy osiemset dziewiętnaście) głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki, co stanowi 9,91% udziału w ogólnej liczbie głosów.
- 5) W dniu 13 sierpnia 2025 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę nr 1049/2025 w sprawie dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu giełdowego na rynku podstawowym 5.608.484 akcji zwykłych na okaziciela serii K Spółki, o wartości nominalnej 1 zł (jeden złoty) każda, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem „PLCCRP00256”. Jednocześnie Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. postanowił wprowadzić z dniem 20.08.2025 r. do obrotu giełdowego na rynku podstawowym powyższe akcje Spółki, pod warunkiem dokonania przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w dniu 20.08.2025 r. ich asymilacji z notowanymi akcjami Spółki oznaczonymi kodem „PLCCRP00017”. W dniu 13 sierpnia 2025 r. Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. wydał

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2025 roku

oświadczenie w sprawie asymilacji w dniu 20 sierpnia 2025 r. 5.608.484 akcji zwykłych Spółki oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem "PLLCCRP00256" z notowanymi akcjami Spółki emisji podstawowej oznaczonymi kodem "PLLCCRP00017".

- 6) W dniu 18 sierpnia 2025 r. spółka zależna od Emitenta Bouygues Immobilier Polska Sp. z o.o. (obecnie Develia Vita Sp. z o.o.) jako kupujący zawarła w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży, na podstawie której nabyła od podmiotów niepowiązanych z Emitentem prawo własności nieruchomości położonej w Poznaniu przy ulicy Ptasiej, stanowiącej działki o nr 19/2 i 20/3, obręb ewidencyjny 0039 Łazarz, o łącznej powierzchni 0,4024 ha. Cena za nieruchomość oraz pozostałe świadczenia wynikające z umowy sprzedaży została określona na kwotę 15.330.000,00 zł netto, powiększona o podatek od towarów i usług, tj. 18.855.900,00 zł brutto. Na przedmiotowej nieruchomości planowana jest realizacja projektu inwestycyjnego z szacowaną liczbą ok. 116 lokali mieszkalnych. Planowany termin rozpoczęcia sprzedaży w ramach tego projektu to IV kwartał 2025 roku.
- 7) W dniu 27 sierpnia 2025 r. spółka zależna od Emitenta Arkady Wrocławskie S.A. jako kupujący zawarła w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży oraz umowę przeniesienia, na podstawie której nabyła od podmiotów niepowiązanych z Emitentem prawo własności nieruchomości oraz prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, położonych w Katowicach przy ulicy Brackiej, obręb Śródmieście – Załęże, o łącznej powierzchni 38.439 ha za cenę obejmującą dodatkowe świadczenia wynikające z umowy sprzedaży w łącznej kwocie 75.528.348,00 zł netto, powiększona o podatek od towarów i usług tj. 92.899.868,04 zł brutto. Na przedmiotowej nieruchomości planowana jest realizacja projektu inwestycyjnego z szacowaną liczbą ok. 903 lokali mieszkalnych. Planowany termin rozpoczęcia sprzedaży w ramach tego projektu inwestycyjnego to II kwartał 2026 r. W związku z odroczeniem zapłaty części ceny sprzedaży Arkady Wrocławskie S.A. jako kupujący ustanowił na nieruchomościach rzecz sprzedających hipoteki umowne łączne do kwoty 75.528.348,00 zł, a spółki zależne od Emitenta Develia Wrocław S.A. oraz Develia Warszawa sp. z o.o. udzieliły poręczenia za zapłatę pozostałej części ceny do kwoty 75.528.348,00 zł.
- 8) W dniu 29 sierpnia 2025 r. spółka zależna od Emitenta Develia Vita Sp. z o.o. jako kupujący zawarła w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży, na podstawie której nabyła od podmiotów niepowiązanych z Emitentem prawo własności nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ulicy Pilczyckiej, stanowiącej działki o nr 56/1 i 56/2, obręb ewidencyjny 0041 Pilczyce, o łącznej powierzchni 1,2900 ha. Cena za nieruchomość została określona na kwotę 20.000.000,00 zł. Na przedmiotowej nieruchomości planowana jest realizacja projektu inwestycyjnego z szacowaną liczbą ok. 195 lokali mieszkalnych. Planowany termin rozpoczęcia sprzedaży w ramach tego projektu to IV kwartał 2025 roku.
- 9) Emitent po dniu bilansowym udzielił spółkom grupy poręczeń na zakup materiałów budowlanych w ramach realizowanych przez te spółki inwestycji mieszkaniowych:
 - a) spółce Morska Vita 1 sp. z o.o. – w łącznej kwocie udzielonego poręczenia 370.000,00 PLN
 - b) spółce NP 14 sp. z o.o. sp.k. – w łącznej kwocie udzielonego poręczenia 1.800.000,00 PLN
 - c) spółce Develia Warszawa sp. z o.o. – w łącznej kwocie udzielonego poręczenia 245.000,00 PLN
- 10) Z dniem 2 września 2025 r. upłynął okres wykorzystania kredytu zawartego na podstawie umowy kredytu z 3 grudnia 2024 r. przez spółkę Develia S.A. z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A., w wyniku czego rozwiązaniu uległa umowa kredytu.
- 11) W dniu 4 września 2025 r. spółka Develia S.A. zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. aneks do umowy kredytu z 20 grudnia 2024 r., na podstawie którego dokonano zmiany terminu ustanowienia zabezpieczeń oraz zmiany porządkowej w umowie.

Poza powyższymi zdarzeniami nie wystąpiły inne zdarzenia po dniu 30 czerwca 2025 roku, które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Develia.

VI. STANOWISKO ZARZĄDU DOTYCZĄCE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW ZA DANY ROK, W ŚWIELE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE PÓŁROCZNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH

Emitent nie publikował prognoz finansowych na rok 2025.

VII. SPRAWY SĄDOWE

Na dzień 30 czerwca 2025 roku nie toczyły się istotne postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Emitenta lub jednostek zależnych, których wartość byłaby istotna dla sytuacji finansowej spółek Grupy. Spółki zależne od Emitenta są stroną postępowań sądowych i administracyjnych, których wartość nie ma materialnego wpływu na ich działalność lub kondycję finansową.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2025 roku

Pozostałe sprawy w znaczącej większości dotyczą roszczeń Spółek zależnych od Emitenta dochodzonych od ich dłużników. Rezerwy na sprawy sądowe zostały zaprezentowane w notce 35 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

VIII. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU

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

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

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

- realizacja strategii nabywania gruntów pod budownictwo mieszkaniowe oraz prowadzenie inwestycji na tych gruntach celem zwiększenia oferty Grupy w sposób adekwatny do popytu na rynku,
- koszty wykonawstwa w przypadku nowych projektów deweloperskich, które mogą mieć bezpośrednie przełożenie na marże osiąmane w przyszłości,
- koszty finansowania obligacyjnego i utrudniony dostęp do tego rynku, związane z bieżącą sytuacją na rynku kapitałowym oraz potencjalnym zaostrzeniem regulacji,
- dalsza niepewność związana z sytuacją epidemiologiczną w Polsce i na świecie oraz z konsekwencjami wojny w Ukrainie.

IX. INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM EMITENTA SĄ ISTOTNE DLA OCENY JEGO SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ EMITENTA

W okresie sprawozdawczym zakończonym 30 czerwca 2025 roku w Grupie Kapitałowej nie wystąpiły inne zdarzenia istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej i finansowej jak również zdarzenia, które byłyby istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta poza przedstawionymi w sprawozdaniach finansowych i sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej.

X. INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, JEŻELI POJEDYNCZO LUB ŁĄCZNIE SĄ ONE ISTOTNE I ZOSTAŁY ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE

W okresie sprawozdawczym zakończonym 30 czerwca 2025 roku Emitent ani jego jednostki zależne nie zawierały z podmiotami powiązanymi istotnych transakcji, ani również transakcji na warunkach innych niż rynkowe.

XI. INFORMACJE O UDZIELONYCH PORĘCZENIACH I GWARANCJACH PRZEZ EMITENTA I PRZEZ SPÓŁKI GRUPY

- 1) W wyniku zawartej w dniu 11 marca 2024 r. przez Emitenta z mBank S.A. umowy kredytu do kwoty 30.000.000,00 EUR w celu refinansowania istniejącego zadłużenia spółki Arkady Wrocławskie S.A., spółka ta udzieliła Emitentowi poręczenia udzielonego kredytu oraz prefinansowania kwoty, która ma zostać zapłacona za nieruchomości zbywane przez Spółkę oraz Poręczyciela tj. budynek Arkad Wrocławskich wraz z sąsiednim gruntem należącym do Emitenta. Powyższe poręczenie wygasło z dniem zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości w dniu 30 czerwca 2025 r.
- 2) Emitent w okresie sprawozdawczym udzielił spółkom grupy poręczeń na zakup materiałów budowlanych (dostaw stali, betonu, prefabrykatów, usług dźwigowych), w ramach realizowanych przez te spółki inwestycji mieszkaniowych:
 - a) spółce Morska Vita 1 sp. z o.o. – w łącznej kwocie udzielonego poręczenia 2.700.000,00 PLN
 - b) spółce NP 16 sp. z o.o. – w łącznej kwocie udzielonego poręczenia 1.980.000,00 PLN

Poza wyżej opisanymi, w okresie sprawozdawczym zakończonym 30 czerwca 2025 roku Emitent ani jego jednostki zależne nie udzielały istotnych poręczeń ani gwarancji innym podmiotom.

XII. CHARAKTERYSTYKA CZYNNIKÓW RYZYKA ISTOTNYCH DLA DZIAŁALNOŚCI GRUPY

Opisane poniżej czynniki ryzyka, wskazane według najlepszej aktualnej wiedzy Emitenta, są w opinii Emitenta wyczerpujące, jednak Emitent zastrzega, że w wyniku działalności prowadzonej przez spółki Grupy, przedstawiona lista ryzyk może ulec zmianie. W przyszłości mogą powstać ryzyka trudne do przewidzenia w chwili obecnej, na przykład o charakterze losowym i niezależne od Grupy. Przedstawiając czynniki ryzyka w poniższej kolejności, Emitent nie kierował się prawdopodobieństwem ich zaistnienia ani oceną ich ważności.

Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym w Ukrainie.

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

- możliwy spadek popytu na rynku mieszkaniowym wskutek niepewności klientów co do możliwych scenariuszy rozwoju aktualnej sytuacji gospodarczej i politycznej,
- wpływ konfliktu na poziom inflacji w Polsce w szczególności na wzrost cen kluczowych surowców, powodujący wzrost cen dóbr kluczowych dla gospodarki, w tym cen robót budowlanych, usług, urządzeń oraz materiałów,
- ograniczenia w dostępności materiałów budowlanych, urządzeń, usług oraz przerwanie lub zakłócenie ciągłości dostaw,
- ograniczenia w dostępności pracowników pochodzących z Ukrainy, wynikające np. z powoływania rezerwistów do służby wojskowej oraz ich powrotami do kraju w celu uczestniczenia w działaniach wojskowych,
- wpływ konfliktu na poziom stóp procentowych w Polsce w szczególności ich wzrost lub utrzymywanie się na wysokim poziomie,
- sytuacja finansowa kredytobiorców, w tym osłabienie ich zdolności kredytowej, a także polityka kredytowa banków odzwierciedlona w stanowisku UKNF z dnia 7 lutego 2023 roku, a w konsekwencji ograniczenie dostępności kredytów mieszkaniowych,
- dostępność oraz koszt finansowania dłużnego w związku z ograniczonym popytem na rynku obligacji.

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

Ryzyko związane z sytuacją na rynkach finansowych i nieruchomości

Do czynników mogących negatywnie wpłynąć na działalność Grupy należy zaliczyć politykę sektora bankowego w stosunku do firm deweloperskich, gdyż skala kredytowania firm deweloperskich będzie miała istotny wpływ na skalę uruchamiania nowych projektów. Również polityka sektora bankowego w stosunku do osób fizycznych w zakresie kredytów hipotecznych jest istotnym czynnikiem ryzyka.

Związana z tym sytuacja na rynku mieszkaniowym (fluktuacje popytu/podaży) ma również istotny wpływ na działalność Grupy. Niekorzystne zmiany na wskazanych rynkach mogą negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Emitenta i jego zdolność do obsługi zadłużenia.

Ryzyko stopy procentowej

Spółka finansuje swoją działalność emitowanymi obligacjami i kredytami opartymi na zmiennej stopie procentowej. Spółka doświadczyła w przeszłości wzrostu stóp procentowych, choć ich skala była mniejsza niż ostatni cykl podwyżek stóp procentowych z lat 2021-2022.

Spółka na bieżąco śledzi prace związane z reformą IBOR, która może mieć wpływ na instrumenty finansowe oparte na zmiennej stawce procentowej. Na dzień 30 czerwca 2025 r. oraz na datę sporządzenia sprawozdania wszystkie posiadane przez Spółkę obligacje i kredyty są oparte na zmiennej stawce procentowej WIBOR. W przypadku Grupy reforma będzie dotyczyła stawki WIBOR. Zmiana może wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu wskaźnika referencyjnego, który stanowi podstawę do ustalenia wartości oprocentowania i może mieć wpływ na spadek lub wzrost kosztów odsetkowych płaconych przez Spółkę i w konsekwencji na sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

Ryzyko spadku cen mieszkań

Decyzje podejmowane przez Emitenta muszą uwzględniać stosunkowo długi horyzont czasowy dla każdej inwestycji, jak również znaczące wahania cen sprzedaży lokali w trakcie trwania projektów. Czynniki te mogą wywrzeć znaczący wpływ na rentowność Emitenta i jego potrzeby finansowe. Poziom cen kształtowany jest pod wpływem relacji podaży i popytu, na który oddziałuje m.in. siła nabywcza potencjalnych klientów oraz dostępna wysokość kosztów finansowania zakupu lokali.

Rynek nieruchomości zwykle reaguje z opóźnieniem w porównaniu do innych klas aktywów i ewentualne spadki cen mieszkań mogą być widoczne dopiero w dłuższej perspektywie. W przyszłości, w przypadku potencjalnie utrzymującej się tendencji spadkowej cen na rynku mieszkaniowym, może być zmuszony do korekty swoich cenników, aby jego oferta pozostała konkurencyjna na rynku. Spadek cen mieszkań może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta.

Emitent doświadczył podobnego ryzyka w przeszłości, kiedy rynek mieszkaniowy zanotował spadek średnich cen mieszkań po kryzysie finansowym związanym z upadkiem banku Lehman Brothers tj. w latach 2009-2012 (dla Warszawy) i w latach 2009-2013 (w przypadku miast regionalnych takich jak Kraków czy Trójmiasto). W przypadku tego kryzysu wystąpił spadek cen lokali, ale także istotny spadek popytu na mieszkania. Oba te czynniki miały wpływ na działalność Spółki oraz sytuację finansową Grupy. Spółka doświadczyła spadku marż realizowanych w segmencie deweloperskim – marża brutto ze sprzedaży w tym segmencie spadła z 33,9% w 2008 r. do 21,5% w 2012 r. i 21,9% w 2013 r. Dodatkowo w związku z kryzysem Spółka dokonała odpisów aktualizujących wartość zapasów w 2012 roku na kwotę 10,1 mln zł, a w 2013 roku na kwotę 15,5 mln zł. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako małe.

Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Cykl projektu deweloperskiego jest długotrwały (powyżej 24 miesięcy), charakteryzuje się koniecznością ponoszenia znacznych nakładów finansowych i całkowitym zwrotem poniesionych nakładów dopiero po upływie co najmniej 3 lat. Zgodnie z przyjętą strategią, Emitent kupuje także grunty pod wieloetapowe projekty. Kolejne etapy projektów uruchamiane są zazwyczaj w odstępach od 6 do 12 miesięcy. Emitent zazwyczaj musi opłacić nabycie danego gruntu w całości, a całkowite zabudowanie tego gruntu może nastąpić w terminie nawet do kilku lat po jego dacie nabycia. Długotrwałe opóźnienie w sprzedaży może, w szczególności przy niekorzystnej sytuacji makroekonomicznej, skutkować nieodzyskaniem części lub całości zainwestowanych środków. W związku z tym moment uzyskania przychodów może być znacznie oddalony w stosunku do poniesionych nakładów na realizację danego projektu.

Realizacji projektów deweloperskich, ze względu na ich złożoną zarówno pod względem prawnym jak i technicznym naturę, towarzyszy wiele istotnych ryzyk. Ryzyka te obejmują w szczególności nieuzyskanie pozwoleń niezbędnych do wykorzystania gruntów zgodnie z planami Grupy, opóźnienia w zakończeniu budowy, koszty przewyższające koszty założone w budżecie spowodowane niekorzystnymi warunkami pogodowymi, niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców, wzrost kosztów generalnego wykonawstwa, wzrost kosztów materiałów budowlanych, spory pracownicze u wykonawców lub podwykonawców, niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne, brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku lub budynków do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń, czy też zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów.

W razie wystąpienia któregośkolwiek z tych ryzyk, może zaistnieć opóźnienie w realizacji projektu deweloperskiego, zwiększenie kosztów lub utrata przychodów, zamrożenie środków zainwestowanych w nabycie nieruchomości pod projekt deweloperski, a w niektórych przypadkach niezdolność do ukończenia inwestycji, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z wejściem w życie reformy planowania przestrzennego

W dniu 24 września 2023 r. weszła w życie nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. To największa reforma planistyczna od 20 lat. W świetle wprowadzonych zmian, stoi przed branżą deweloperską sytuacja pełna wyzwań, która bez wątpienia przyniesie istotne zmiany w sposobie, w jakim deweloperzy prowadzą swoją działalność. Najbardziej palącym problemem jest wydłużenie procesu inwestycyjnego. Nowe przepisy wprowadziły bardziej złożone i czasochłonne procedury, co nieuchronnie może prowadzić do opóźnień w rozpoczynaniu i realizacji projektów. Dla deweloperów, którzy zawsze działali w rytmie szybkich decyzji i sprawnej realizacji, to poważne utrudnienie. Większe koszty i niepewność, jakie niesie każde opóźnienie, mogą mieć znaczący wpływ na rentowność projektów. Widoczne jest również znaczące ograniczenie w dostępności działek pod nowe inwestycje. Nowe regulacje mogą doprowadzić do znacznego wzrostu cen gruntów, a więc wyższymi kosztami inwestycyjnymi. Z drugiej strony konsekwencje te odczują ostateczni nabywcy w postaci wyższych cen mieszkań co także może wpłynąć na popyt.

By ograniczyć ryzyko, poszukiwane są i będą nowe tereny, głównie te objęte planami miejscowymi. Popyt na te grunty spowoduje oczywiście wzrost ich cen, a to pociągnie za sobą wzrost ceny mieszkań. Duży niepokój budzi

także wprowadzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego (ZPI), wymagającego od deweloperów dodatkowych obowiązków, takich jak budowa infrastruktury technicznej i społecznej. To kolejny czynnik, który zwiększy koszty realizacji projektów. Obawy rodzi także brak jasnych dyrektyw co do zakresu tych inwestycji uzupełniających, co może prowadzić do nierównego traktowania różnych projektów i stwarzać ryzyko nieuzasadnionych oczekiwań. Reforma ma na celu lepsze zarządzanie rozwojem miast i infrastrukturą natomiast jej konsekwencje dla sektora deweloperskiego mogą być daleko idące. Zwiększone ryzyko, wyższe koszty i większa niepewność mogą hamować nowe inwestycje. W obliczu tych wyzwań, deweloperzy będą musieli dostosować swoje strategie, by sprostać nowemu środowisku regulacyjnemu, ale nieuniknione jest, że pewne aspekty tej reformy będą stanowić znaczne wyzwanie.

Ryzyko związane ze wzrostem kosztów budowy oraz zależnością Grupy od wykonawców robót budowlanych

Grupa kontraktuje prace budowlane wyłaniając generalnych wykonawców inwestycji oraz wykonawców w drodze przetargów, wybierając najkorzystniejszą ofertę. Inwestycje Grupy były realizowane głównie w systemie generalnego wykonawstwa, natomiast kilka inwestycji bez udziału generalnego wykonawcy na podstawie własnej kontraktacji wykonawców poszczególnych robót.

Grupa ma zawarte umowy, w których kwoty wynagrodzenia dla wykonawców oraz zleceniobiorców są konkretnie określone i pozwalają na całkowite zakończenie realizowanych inwestycji zgodnie z przyjętymi przez Grupę budżetami. Ryzyko zmiany cen jest po stronie wykonawców oraz zleceniobiorców, a ich kwota wynagrodzenia może ulec zmianie za zgodą Grupy albo na podstawie orzeczenia właściwego sądu. Niemniej Grupa narażona jest na ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością Grupy od wykonawców robót budowlanych. Należy mieć na uwadze, że każdy znaczny wzrost kosztów może negatywnie wpłynąć na rentowność projektów Grupy, co z kolei może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta.

Grupa nie jest uzależniona od szczególnych dostawców – usługi budowlane oferowane są przez wiele firm konkurujących ze sobą na rozwiniętym rynku budowlanym w Polsce, a spółki z Grupy korzystają z usług różnych firm budowlanych w celu eliminacji ryzyka uzależnienia od jednego podmiotu. Dodatkowo spółka zależna od Emitenta Develia Construction sp. z o.o. świadczy na rzecz spółek Grupy usługi zarządzania wybranymi inwestycjami, co pozwala na udział tej spółki w procesie ofertowania inwestycji i ich realizację z pominięciem generalnego wykonawcy.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, a prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

Ryzyko związane z cenami nieruchomości

Zyskowność spółek Grupy zależy m.in. od cen lokali mieszkalnych w Polsce. W razie spadku tych cen może to mieć wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy. Istotnym ryzykiem jest również wzrost cen nieruchomości inwestycyjnych, a także brak na rynku dobrze przygotowanych inwestycji, posiadających uchwalone plany zagospodarowania przestrzennego lub decyzje o warunkach zabudowy, umożliwiających na nich szybką realizację inwestycji. Deweloper musi obecnie akceptować wyższy poziom ryzyka przy zakupie nieruchomości i konieczność uzyskania decyzji administracyjnych umożliwiających ich zabudowę, co rodzi ryzyko znacznego w czasie przesunięcia możliwości rozpoczęcia takich inwestycji.

Ryzyko związane z projektami joint venture

Emitent zawarł z kilkoma podmiotami umowy projektu wspólnego przedsięwzięcia (ang. Joint-Venture, dalej jako „JV”). Projekty wspólnego przedsięwzięcia wiążą się z szeregiem ryzyk prawnych, finansowych oraz wizerunkowych (m.in. ryzyko: wyboru właściwego partnera, faktycznego sprawowania kontroli nad JV, wydłużonego czasu podejmowania decyzji, zmniejszenia elastyczności reagowania na sygnały rynkowe, braku efektów synergii, obniżenia konkurencyjności danego przedsiębiorstwa, zwiększonych kosztów realizowanego przedsięwzięcia, słabszych niż przewidywane wyników, odmiennej polityki marketingowej), które mogą zaistnieć podczas jego trwania. Pomimo wyboru doświadczonych partnerów oraz przeprowadzanych odpowiednio wcześniej analiz potwierdzających opłacalność inwestycji, wyniki tego typu projektów mogą różnić się od pierwotnych założeń i mogą negatywnie wpłynąć na działalność i sytuację finansową Emitenta.

Ryzyko związane z rozpoczęciem przeglądu opcji strategicznych związanych z dalszym długoterminowym rozwojem Spółki

W dniu 4 lutego 2022 r. Zarząd Spółki podjął decyzję o rozpoczęciu procesu przeglądu opcji strategicznych związanych z dalszym długoterminowym rozwojem Spółki. Zarząd w dalszym ciągu zmierza w kierunku zapewnienia możliwie najlepszej pozycji Spółki na rynku deweloperskim oraz maksymalizacji wzrostu jej wartości dla wszystkich akcjonariuszy i interesariuszy Spółki. Dlatego też proces przeglądu opcji jest w dalszym ciągu kontynuowany z naciskiem na budowanie długotrwałej wartości spółki.

Zakończenie przeglądu opcji strategicznych może przynieść rozwiązania, które mogą skutkować np.: zmianą profilu działalności Grupy, sprzedażą kluczowych aktywów Grupy, przejęciem innego konkurencyjnego podmiotu, bądź nowym wezwaniem na akcje Emitenta. Wszystkie te opcje mogą mieć znaczący wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

W przypadku wycofania akcji Emitenta z obrotu na rynku regulowanym (rynku podstawowym) prowadzonym przez GPW, stanowić będzie to podstawę do skorzystania z opcji wcześniejszego wykupu wyemitowanych przez Spółkę obligacji.

Ryzyko związane z płynnością

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

Ryzyko kredytowe

Grupa zawiera transakcje z renomowanymi firmami o dobrej zdolności kredytowej. Ponadto, dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Grupy na ryzyko nieściągalnych należności jest nieznaczne. Nie można jednak wykluczyć ewentualnych opóźnień płatności przez kontrahentów lub pogorszenia się standingu finansowego kontrahenta w czasie, co mogłoby mieć negatywny wpływ na sytuację finansową i płynność Emitenta. W odniesieniu do innych aktywów finansowych Grupy, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty, Grupa lokuje środki w bankach o dobrej, stabilnej kondycji finansowej oraz w inne krótkoterminowe aktywa finansowe. W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

Ryzyko administracyjno-budowlane

Niedoskonałości regulacji polskiego systemu prawnego sprawiają, iż organy administracji budowlanej mogą wydać decyzje administracyjne (np. pozwolenie na budowę) z naruszeniem prawa, co z kolei może skutkować zaskarżeniem tych decyzji przez osoby trzecie mające w tym interes. Zaskarżenie (zarówno uzasadnione jak i nieuzasadnione) takich decyzji może z kolei spowodować wstrzymanie procesu inwestycyjnego, co przekłada się bezpośrednio na pogorszenie rentowności inwestycji, a tym samym wyniku finansowego inwestora. Ponadto istotnym ryzykiem są pojawiające się coraz częściej żądania gmin uzależniające wydanie decyzji pozwolenia na budowę od spełnienia innych dodatkowych warunków nie wynikających z przepisów prawa. Na wydłużenie procesu inwestycyjnego rzutuje także niewydolność organów administracji i sądów administracyjnych owocujące coraz większym wydłużeniem procesu przygotowania inwestycji przed jej uruchomieniem.

Ryzyko dotyczące zmian legislacyjnych

Działalność Emitenta i Grupy podlega licznym przepisom prawa i regulacjom, takim jak wymogi dotyczące planowania i zagospodarowania przestrzennego, przepisy prawa budowlanego, wymogi w zakresie obrotu nieruchomościami i odpowiedzialności sprzedawcy oraz ograniczenia sposobu korzystania z gruntów. Na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat można zaobserwować proces wprowadzania intensywnych zmian w systemie prawa polskiego, a także rozwój prawodawstwa UE. Znacząca liczba zmian w systemie prawnym może mieć istotny wpływ na sposób prowadzenia przez podmioty gospodarcze ich działalności oraz na uzyskiwane przez nie wyniki finansowe. Dotyczy to także działalności Emitenta i Grupy, ponieważ realizacja procesu inwestycyjnego w branży budowlanej wiąże się z koniecznością spełnienia wielu wymogów przewidzianych w prawie cywilnym i administracyjnym.

Wprowadzenie zmian legislacyjnych, które będą nakładały znaczne obowiązki (w tym finansowe) na Emitenta i spółki z Grupy może wpłynąć negatywnie na prowadzoną przez Emitenta działalność, a w konsekwencji na jego zdolność do obsługi zadłużenia.

Ryzyko związane z odpowiedzialnością po sprzedaży lokali mieszkaniowych i domów

Działalność Grupy obejmuje w szczególności sprzedaż mieszkań i domów. W związku z tym Grupa może być narażona na spory i postępowania sądowe związane ze zrealizowanymi inwestycjami, w wyniku których spółki z Grupy mogą zostać zobowiązane do spełnienia określonych świadczeń (np. wynikających z gwarancji wykonania prac budowlanych udzielonych klientom). Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko nałożenia kar pieniężnych w związku z Rozporządzeniem MAR

Zgodnie z Rozporządzeniem MAR, w przypadku, gdy Emitent dopuści się manipulacji, wykorzystania lub bezprawnego ujawniania informacji poufnych organy państwowe mogą nałożyć na niego administracyjne sankcje pieniężne, których maksymalna wysokość powinna stanowić co najmniej równowartość 15 milionów EUR (lub 15% całkowitych rocznych obrotów podmiotu dominującego Emitenta najwyższego szczebla). Ponadto,

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2025 roku

Rozporządzenie MAR przewiduje, że naruszenie przez Emitenta obowiązków związanych z prowadzeniem list osób posiadających dostęp do informacji poufnych lub transakcjami osób pełniących obowiązki zarządcze powinno wiązać się z możliwością nałożenia na niego kary pieniężnej w wysokości co najmniej równoważności 1 miliona EUR.

Zarządzanie ryzykiem w Develia S.A. odbywa się poprzez sformalizowany proces okresowej identyfikacji, analizy i oceny czynników ryzyka. W tym procesie identyfikowania ryzyk ustalane są odpowiednie procedury i procesy, których wprowadzenie ma na celu eliminację bądź ograniczenie ryzyka dla Spółki i Grupy.

Zarządzanie ryzykiem w Develia S.A. odbywa się poprzez sformalizowany proces okresowej identyfikacji, analizy i oceny czynników ryzyka. W tym procesie identyfikowania ryzyk ustalane są odpowiednie procedury i procesy, których wprowadzenie ma na celu eliminację bądź ograniczenie ryzyka dla Spółki i Grupy.

XIII. PODSUMOWANIE

W I półroczu 2025 r. Grupa realizowała rozpoczęte wcześniej inwestycje, uruchamiała nowe projekty, poszukiwała nowych nieruchomości gruntowych pod potencjalne nabycie, a także prowadziła intensywne działania w zakresie przejęcia spółki Bouygues Immobilier Polska sp. z o.o. realizującej inwestycje na terenie Warszawy, Wrocławia i Poznania, co zakończyło się finalizacją transakcji w dniu 10 lipca 2025 r. Będzie to miało istotne przełożenie na wyniki Spółki w II półroczu 2025 r.

Spółki Grupy na bieżąco wywiązywały się i wywiązują się ze swoich zobowiązań wobec Skarbu Państwa, instytucji finansowych oraz kontrahentów. Dobra, stabilna sytuacja finansowa Grupy zapewnia możliwość dalszego jej rozwoju oraz finansowania bieżącej działalności zarówno operacyjnej jak i inwestycyjnej.

Niniejszym Zarząd Develia S.A. oświadcza, iż kontynuacja działalności Spółki i Grupy nie jest zagrożona.

XIV. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zarząd Spółki Develia S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Develia oraz skrócone sprawozdanie finansowe jednostkowe Develia S.A. za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2025 roku i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Grupy Kapitałowej Develia oraz jednostki dominującej Develia S.A.

Półroczne sprawozdanie z działalności zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej Develia oraz jednostki dominującej Develia S.A, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Sporządzono: Wrocław, dnia 11 września 2025 roku

Andrzej Oślizło – Prezes Zarządu

Paweł Ruszczak – Wiceprezes Zarządu

Mariusz Poławski – Wiceprezes Zarządu

Karol Dzieciół – Członek Zarządu