



GRUPA KAPITAŁOWA DEVELIA S.A.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU
WRAZ Z RAPORTEM NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z PRZEGLĄDU**

Wrocław, 11 września 2025 roku

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	4
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	5
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	7
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	8
Dodatkowe noty objaśniające.....	10
1. Informacje ogólne	10
2. Skład Grupy	10
3. Zmiany w strukturze Grupy	13
4. Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej jednostki dominującej	13
5. Zatwierdzenie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	14
6. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	14
7. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach.....	15
8. Istotne zasady (polityka) rachunkowości.....	18
9. Informacja dotycząca wprowadzonych zmian w prezentacji	18
10. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie	19
11. Sezonowość lub cykliczność w działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A.	20
12. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych.....	20
13. Przychody ze sprzedaży	22
14. Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych.....	23
15. Koszty działalności operacyjnej	23
16. Pozostałe przychody oraz koszty operacyjne	26
17. Przychody finansowe	26
18. Koszty finansowe	27
19. Podatek dochodowy.....	27
19.1. Obciążenie podatkowe	27
19.2. Odroczony podatek dochodowy	28
19.3. Podatkowa Grupa Kapitałowa Develia.....	29
20. Wartość firmy	29
21. Wartości niematerialne	30
22. Rzeczowe aktywa trwałe.....	30
23. Należności długoterminowe	31
24. Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	31
25. Nieruchomości inwestycyjne oraz aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	33
26. Zapasy oraz grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych	35
27. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	36
28. Krótkoterminowe papiery wartościowe.....	37
29. Pozostałe aktywa finansowe	37
30. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	38
31. Zobowiązania finansowe.....	39
31.1. Oprocentowane kredyty bankowe i obligacje.....	39
31.2. Aktywa i zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych.....	41
31.3. Emisja, wykup kapitałowych papierów wartościowych	42
31.4. Zaciągnięcie, spłaty kredytów bankowych i pożyczek	42
31.5. Informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego	44
31.6. Sytuacja płynnościowa	44
32. Zabezpieczenia.....	44
32.1. Zabezpieczenia kredytów udzielonych Develia S.A.....	44
32.2. Poręczenie wekslowe umowy kredytowej spółki Derby Investment Sp. z o.o. przez spółkę Morska Vita S.A.	45
33. Zobowiązania z tytułu leasingu	45
34. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	46

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku
(w tysiącach złotych)

35. Rezerwy	46
36. Zobowiązania z tytułu umów z klientami	47
37. Zobowiązania dotyczące aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	47
38. Objasnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych.....	47
38.1. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów.....	47
38.2. Inne korekty	48
38.3. Pozostałe	48
39. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy	48
40. Zobowiązania inwestycyjne.....	48
41. Sprawy sądowe.....	49
42. Zmiany aktywów i zobowiązań warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego	49
43. Transakcje z podmiotami powiązanymi	50
44. Instrumenty finansowe	51
45. Zarządzanie kapitałem.....	52
46. Wpływ sytuacji makroekonomicznej, konfliktu zbrojnego w Ukrainie oraz kwestii klimatycznych na sprawozdanie finansowe.....	52
47. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego.....	53

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku
(w tysiącach złotych)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2025 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	30 czerwca 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024 (badane)
Aktywa			
A. Aktywa trwałe		471 178	447 814
1. Wartość firmy	20	66 858	66 858
2. Wartości niematerialne	21	2 211	4 561
3. Rzeczowe aktywa trwałe	22	30 466	30 276
4. Należności długoterminowe	23	-	612
5. Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	24	99 600	117 484
6. Nieruchomości inwestycyjne	25	90 379	90 379
7. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		309	306
8. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19.2	38 652	24 563
9. Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych	26	142 703	112 775
B. Aktywa obrotowe		3 754 062	3 643 590
1. Zapasy	26	2 972 437	2 689 069
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	27	108 047	96 112
3. Należności z tytułu podatku dochodowego		7 415	8 851
4. Aktywa z tytułu instrumentów pochodnych	31.2	1 180	-
5. Krótkoterminowe papiery wartościowe	28	-	28 042
6. Pozostałe aktywa finansowe	29	195 650	233 032
7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	30	458 263	579 535
8. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		11 070	8 949
C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	25	-	190 505
Aktywa razem		4 225 240	4 281 909
Kapitał własny i zobowiązania			
A. Kapitał własny		1 632 920	1 717 005
I. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		1 631 313	1 715 291
1. Kapitał podstawowy		457 728	457 678
2. Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		285 318	297 238
3. Kapitały zapasowy		553 807	478 560
4. Kapitał rezerwowy		8 739	9 623
5. Pozostałe kapitały		99 815	92 115
6. Niepodzielony wynik finansowy		225 906	380 077
II. Udziały niekontrolujące		1 607	1 714
B. Zobowiązania długoterminowe		761 317	932 199
1. Długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	31.1	705 282	855 936
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	33	7 857	6 978
3. Rezerwy	35	783	811
4. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19.2	47 395	68 474
C. Zobowiązania krótkoterminowe		1 831 003	1 618 438
1. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	31.1	48 285	48 920
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	31.2	-	314
3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	33	58 669	71 962
4. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	34	293 243	331 984
5. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		35 416	47 594
6. Rezerwy	35	87 065	92 250
7. Zobowiązania z tytułu umów z klientami	36	1 308 325	1 025 414
D. Zobowiązania dotyczące aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	37	-	14 267
Kapitał własny i zobowiązania razem		4 225 240	4 281 909

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku
(w tysiącach złotych)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	II kwartał 2025 okres od 01.04.2025 do 30.06.2025 (niebadane)	I półrocze 2025 narastająco okres od 01.01.2025 do 30.06.2025 (niebadane)	II kwartał 2024 okres od 01.04.2024 do 30.06.2024 (niebadane)	I półrocze 2024 narastająco okres od 01.01.2024 do 30.06.2024 (niebadane)
Działalność operacyjna					
Przychody ze sprzedaży	13	494 793	748 323	247 106	648 718
Przychody ze sprzedaży usług		2 371	4 161	5 630	10 282
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów		492 422	744 162	241 476	638 436
Koszt własny sprzedaży	15	(301 069)	(473 785)	(143 767)	(411 883)
Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży		193 724	274 538	103 339	236 835
Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych	14	(3 922)	(5 996)	9 467	6 710
Koszty sprzedaży	15	(16 707)	(28 061)	(13 370)	(21 307)
Koszty ogólnego zarządu	15	(35 846)	(56 468)	(27 741)	(43 613)
Pozostałe przychody operacyjne	16	5 536	6 794	5 987	9 942
Pozostałe koszty operacyjne	16	(6 260)	(8 792)	(9 223)	(11 435)
Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej		136 525	182 015	68 459	177 132
Przychody finansowe	17	5 589	11 948	5 177	11 712
Koszty finansowe	18	(2 396)	(8 932)	(4 601)	(9 261)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	24	1 922	15 193	9 463	8 793
Zysk/(Strata) brutto		141 640	200 224	78 498	188 376
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	19.1	(33 453)	(26 861)	(14 197)	(39 675)
Zysk/(Strata) netto		108 187	173 363	64 301	148 701
Inne całkowite dochody podlegające przeklasyfikowaniu do wyniku w kolejnych okresach sprawozdawczych					
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych		(1 020)	(1 256)	(506)	1 196
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów		194	239	96	(227)
Inne całkowite dochody (netto)		(826)	(1 017)	(410)	969
Całkowite dochody		107 361	172 346	63 891	149 670

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku
(w tysiącach złotych)

	II kwartał 2025 okres od 01.04.2025 do 30.06.2025 (niebadane)	I półrocze 2025 narastająco okres od 01.01.2025 do 30.06.2025 (niebadane)	II kwartał 2024 okres od 01.04.2024 do 30.06.2024 (niebadane)	I półrocze 2024 narastająco okres od 01.01.2024 do 30.06.2024 (niebadane)
Zysk/(Strata) netto przypadający:	108 187	173 363	64 301	148 701
Akcjonariuszom jednostki dominującej	108 442	173 720	64 610	149 274
Akcjonariuszom niekontrolującym	(255)	(357)	(309)	(573)
Całkowite dochody przypadające:	107 361	172 346	63 891	149 670
Akcjonariuszom jednostki dominującej	107 616	172 703	64 200	150 243
Akcjonariuszom niekontrolującym	(255)	(357)	(309)	(573)
Zysk/(Strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję w zł (podstawowy)	0,24	0,38	0,14	0,33
Zysk/(Strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję w zł (rozwodniony)	0,24	0,38	0,14	0,33

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku
(w tysiącach złotych)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (niebadane) (przekształcone)
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I. Zysk/(Strata) brutto		200 224	188 376
II. Korekty razem		10 969	(59 247)
1. Amortyzacja		3 811	2 894
2. Zysk/Strata z tytułu różnic kursowych		1 477	(493)
3. Odsetki i udziały w zyskach		33 834	25 458
4. Udział w zyskach/stratach jednostek ujmowanych metodą praw własności		(15 193)	(8 793)
5. Zysk/Strata z nieruchomości inwestycyjnych (w tym wycena do wartości godziwej)		8 948	(1 140)
6. Zmiana stanu rezerw		(5 213)	(29 359)
7. Zmiana stanu zapasów oraz gruntów pod zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych		(327 053)	(384 428)
8. Zmiana stanu należności	38.3	(11 323)	91 975
9. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i obligacji	38.1	6 250	(16 455)
10. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	38.3	306 529	300 305
11. Zmiana stanu środków na rachunkach powierniczych		305	(41 842)
12. Inne korekty	38.2	8 597	2 631
III. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+II)		211 193	129 129
1. Podatek dochodowy zapłacony		(72 532)	(86 682)
IV. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		138 661	42 447
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy		278 435	78 691
1. Wpływy z tytułu zbycia inwestycji w nieruchomości oraz rzeczowych aktywów trwałych		144 023	4 875
2. Wpływy z tytułu aktywów finansowych		87 218	25 000
3. Wpływy z tytułu odsetek od lokat		9 095	9 502
4. Inne wpływy inwestycyjne (m.in. wycofanie wkładów/dywidendy od jednostek współzależnych)	38.3	38 099	39 314
II. Wydatki		(75 090)	(70 756)
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(4 958)	(4 181)
2. Inwestycje w nieruchomości		-	(5 913)
3. Wydatki na nabycie aktywów finansowych (m.in. nabycie obligacji i jednostek uczestnictwa)		(20 009)	(18 273)
4. Inne wydatki inwestycyjne (m.in. wkłady do jednostek współzależnych i stowarzyszonych)		(50 123)	(42 389)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)		203 345	7 935
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy		171 000	229 849
1. Kredyty i pożyczki		11 000	129 849
2. Emisja dłużnych papierów wartościowych		160 000	100 000
II. Wydatki		(633 022)	(200 545)
1. Spłaty kredytów i pożyczek		(143 612)	(75 270)
2. Wykup dłużnych papierów wartościowych		(180 000)	(85 570)
3. Spłaty zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(1 280)	(509)
4. Odsetki	38.3	(42 648)	(39 196)
5. Dywidendy wypłacone akcjonariuszom jednostki dominującej		(265 482)	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)		(462 022)	29 304
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.IV+B.III+C.III)		(120 016)	79 686
E. Zmiana stanu środków pieniężnych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, w tym:		(121 272)	79 686
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		(1 256)	-
F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		579 535	498 970
G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu (F+D)		458 263	578 656

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku
(w tysiącach złotych)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku (w tysiącach złotych)

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Pozostałe kapitały **	Niepodzielony wynik finansowy	Razem kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały akcjonariuszy niekontrolujących	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2025 roku (badane)	457 678	297 238	478 560	9 623	92 115	380 077	1 715 291	1 714	1 717 005
<i>Zysk/(Strata) netto za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku</i>	-	-	-	-	-	173 720	173 720	(357)	173 363
<i>Inne całkowite dochody za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku</i>	-	-	-	-	(1 017)	-	(1 017)	-	(1 017)
Całkowite dochody za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku	-	-	-	-	(1 017)	173 720	172 703	(357)	172 346
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	75 247	-	-	(75 247)	-	-	-
Pokrycie strat z lat ubiegłych	-	(11 954)	-	-	-	11 954	-	-	-
Podwyższenie kapitałów w spółkach zależnych	-	-	-	-	(1)	-	(1)	250	249
Rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego *	50	34	-	-	(84)	-	-	-	-
Wycena programu motywacyjnego	-	-	-	-	8 802	-	8 802	-	8 802
Wypłata dywidendy	-	-	-	(884)	-	(264 598)	(265 482)	-	(265 482)
Na dzień 30 czerwca 2025 roku (niebadane)	457 728	285 318	553 807	8 739	99 815	225 906	1 631 313	1 607	1 632 920

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

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

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku
(w tysiącach złotych)

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Pozostałe kapitały **	Niepodzielony wynik finansowy	Razem kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały akcjonariuszy niekontrolujących	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2024 roku (badane/przekształcone)	447 558	287 997	287 651	16 369	97 172	410 111	1 546 858	1 564	1 548 422
Zysk/(Strata) netto za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku	-	-	-	-	-	149 274	149 274	(573)	148 701
Inne całkowite dochody za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku	-	-	-	-	969	-	969	-	969
Całkowite dochody za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku	-	-	-	-	969	149 274	150 243	(573)	149 670
Podwyższenie kapitałów w spółkach zależnych	-	-	(1 273)	-	-	-	(1 273)	1 278	5
Rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego *	4 722	5 595	-	-	(10 317)	-	-	-	-
Wycena programu motywacyjnego	-	-	-	-	2 034	-	2 034	-	2 034
Przeznaczenie na wypłatę dywidendy	-	-	(6 746)	-	-	(219 394)	(226 140)	-	(226 140)
Na dzień 30 czerwca 2024 roku (niebadane/przekształcone)	452 280	293 592	279 632	16 369	89 858	339 991	1 471 722	2 269	1 473 991

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

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

Dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne

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

Develia S.A. („Spółka dominująca”, „Spółka”, „Emitent”) została utworzona aktem notarialnym z dnia 3 marca 2006 roku. Siedziba Spółki dominującej mieści się w Polsce we Wrocławiu, ul. gen. Romualda Traugutta 45. Spółka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000253077. Spółce dominującej nadano numer statystyczny REGON 020246398.

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

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

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Develia obejmuje okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku. Szczegółowy opis elementów skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiony został w notcie 6.

2. Skład Grupy

W skład Grupy Kapitałowej Develia S.A. na 30 czerwca 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku wchodziły następujące spółki zależne konsolidowane metodą pełną oraz jednostki współzależne wyceniane metodą praw własności:

Nazwa spółki	Siedziba	Wysokość kapitału na dzień 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)
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%

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku
(w tysiącach złotych)

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	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
Flatte Sp. z o.o. ³⁾	Warszawa	31.000	64,41%	63,87%
Flatte Management Sp. z o.o. ⁸⁾	Warszawa	16.500	64,41% (pośrednio)	63,87% (pośrednio)
Develia Construction Sp. z o.o.	Warszawa	9.350.000	100%	100%
Develia 303 Sp. z o.o.	Warszawa	450.000	100%	100%
NP 7 Sp. z o.o.	Warszawa	30.055.000	100%	100%
NP 8 Sp. z o.o.	Warszawa	3.583.000	100%	100%
NP 9 Sp. z o.o.	Warszawa	14.153.000	100%	100%
NP 10 Sp. z o.o.	Warszawa	50.155.000	100%	100%
NP 11 Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	100%
NP 14 Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	100%
NP 15 Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	100%
NP 16 Sp. z o.o.	Warszawa	52.000	100%	100%
NP 17 Sp. z o.o.	Warszawa	95.000	100%	100%
NP 19 Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	100%
NP 20 Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	100%
Develia Land Development Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	100%
NP 8 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	5.000	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
NP 11 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	92.364.650	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
NP 14 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	7.331.038	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
NP 19 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	32.745.000	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
NP 20 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	17.362.369	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
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 Myśluborska Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	80%	80%

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku
(w tysiącach złotych)

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 Myśluborska 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 r. 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 Myśluborska 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.

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.

3. Zmiany w strukturze Grupy

Oprócz zdarzeń opisanych w nocie 2 powyżej, w okresie od 1 stycznia 2025 roku do dnia 30 czerwca 2025 roku nie nastąpiły inne istotne zmiany w składzie Grupy.

4. Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej jednostki dominującej

Skład Zarządu Spółki Develia S.A. na dzień 1 stycznia 2025 roku oraz na dzień 30 czerwca 2025 roku nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

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

Skład Rady Nadzorczej na dzień 1 stycznia 2025 roku oraz na dzień 30 czerwca 2025 roku nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

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

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 roku do składu Rady Nadzorczej Emitenta na nową trzyletnią kadencję, wspólną dla całej Rady Nadzorczej, nowy skład: Pana Jacka Osowskiego, powierzając mu jednocześnie funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej, Pana Piotra Kaczmarka, powierzając mu jednocześnie funkcję Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, Pana Michała Hulboja, Panią Izabelę Olszewską, Pana Filipa Gorczycę, Pana Roberta Wachałę oraz Panią Annę Kubicę.

Począwszy od dnia 2 lipca 2025 roku skład Rady Nadzorczej przedstawia się następująco:

- Jacek Osowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Piotr Kaczmarek – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Michał Hulbój – Członek Rady Nadzorczej
- Izabela Olszewska – Członkini Rady Nadzorczej
- Anna Kubica – Członkini Rady Nadzorczej
- Filip Gorczyca – Członek Rady Nadzorczej
- Robert Wąchała – Członek Rady Nadzorczej

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

Skład Komitetu Audytu Rady Nadzorczej na dzień 1 stycznia 2025 roku oraz na dzień 30 czerwca 2025 roku nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

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

W związku z powołaniem Rady Nadzorczej na nową kadencję, w dniu 2 lipca 2025 roku zmianie uległ skład Komitetu Audytu wyłoniony przez Radę Nadzorczą nowej kadencji w dniu 2 lipca 2025 roku i od tego dnia przedstawia się następująco:

- Filip Gorczyca – Przewodniczący Komitetu
- Piotr Kaczmarek – Członek Komitetu
- Michał Hulbój – Członek Komitetu
- Anna Kubica – Członkini Komitetu

Skład Komitetu Nominacji i Wynagrodzeń Rady Nadzorczej na dzień 1 stycznia 2025 roku oraz na dzień 30 czerwca 2025 roku nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

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

W związku z powołaniem Rady Nadzorczej na nową kadencję, w dniu 2 lipca 2025 roku zmianie uległ skład Komitetu Nominacji i Wynagrodzeń wyłoniony przez Radę Nadzorczą nowej kadencji w dniu 2 lipca 2025 roku i od tego dnia przedstawia się następująco:

- Jacek Osowski – Przewodniczący Komitetu
- Piotr Kaczmarek – Członek Komitetu
- Izabela Olszewska – Członkini Komitetu
- Robert Wąchała – Członek Komitetu

5. Zatwierdzenie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku zostało przez Zarząd zatwierdzone w dniu 11 września 2025 roku.

6. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

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

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

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Jednostki Dominującej sporządził plan finansowy na kolejne lata, który wskazuje na możliwość utrzymania źródeł finansowania działalności. Grupa analizuje również na bieżąco spełnienie kowenantów wynikających z umów finansowania. Wpływ sytuacji makroekonomicznej na działalność Grupy został opisany w nocie 46 poniżej. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Grupę.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym

sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku opublikowanym w dniu 4 kwietnia 2025 roku.

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

7. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

Zarząd jednostki dominującej wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowanych standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji załączonego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnego z MSSF wymagało od Zarządu Spółki dokonania pewnych szacunków i założeń, które znajdują odzwierciedlenie w tym sprawozdaniu. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków. Zaprezentowane dane finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku oraz II kwartał 2025 roku nie podlegały badaniu audytora.

Profesjonalny osąd

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

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

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

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

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

Wartość firmy w segmencie deweloperskim

Transakcja zakupu Nexity dała możliwość zwiększenia i umocnienia pozycji w segmencie deweloperskim poprzez poszerzenie działalności na rynku polskim o nowe lokalizacje. W wyniku transakcji Zarząd oczekuje wygenerowania synergii w postaci redukcji kosztów ogólnego zarządu w segmencie deweloperskim oraz optymalizacji kosztów w segmencie działalności deweloperskiej związanych z nabyciem kompetencji prowadzenia budowy w systemie pakietowania robót oraz land development. W ocenie Zarządu zintegrowana grupa spółek Nexity stanowiąca całość jej operacji w Polsce spełniła definicję przedsięwzięcia zgodną z MSSF 3 ze względu na pozyskane w ramach transakcji m.in. procesy operacyjne związane z pozyskiwaniem gruntów, projektowaniem, zarządzaniem oraz realizacją inwestycji deweloperskiej, a także procesy zarządzania zasobami. Rozpoznana wartość firmy to składnik aktywów reprezentujący przyszłe korzyści ekonomiczne dotyczące segmentu działalności deweloperskiej, a wartość firmy została przypisana do segmentu deweloperskiego Grupy Kapitałowej Develia S.A. Coroczny obligatoryjny test utraty wartości został wykonany na 31 grudnia 2024 roku i nie wykazał utraty wartości. W ocenie Zarządu na dzień 30 czerwca 2025 roku Grupa realizuje oczekiwane korzyści związane z nabyciem Nexity, Zarząd nie stwierdził istnienia przesłanek do wykonania testu na utratę wartości.

Klasyfikacja umów leasingowych

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

Metoda wyceny jednostek ujmowanych metodą praw własności

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

Wycena programu motywacyjnego na lata 2025-2028

Program motywacyjny na lata 2025-2028 składa się z czterech transz. W ocenie Zarządu w momencie przystąpienia uczestników do 4-letniego programu na lata 2025-2028 nastąpiło formalne rozpoczęcie okresu świadczenia usług („service date”) w ramach wszystkich czterech transz programu, w tym dla transz, dla których nie nastąpiło formalne podpisanie porozumienia z określeniem liczby warrantów („grant date”).

Niepewność szacunków

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

Utrata wartości firmy

Na dzień 30 czerwca 2025 roku Grupa nie zidentyfikowała przesłanek wskazujących na konieczność przeprowadzenia testu na utratę wartości firmy. Na dzień 31 grudnia 2025 roku Grupa przeprowadzi test na utratę wartości firmy poprzez oszacowanie wartości użytkowej ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego przypisana została wartość firmy - segment deweloperski. Kalkulacja wartości użytkowej polegała na ustaleniu przyszłych przepływów pieniężnych generowanych przez ośrodki wypracowujące środki pieniężne, a następnie ustaleniu ich wartości bieżącej przy zastosowaniu odpowiedniej stopy dyskontowej.

Stawki amortyzacyjne

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

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Grupa rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione. Odroczonego podatku dochodowego przedstawiony jest w notce 19.2.

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

Na koniec każdego kwartału roku obrotowego Grupa samodzielnie dokonuje wyceny wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży lub utrzymuje wartość wyceny sporządzonej przez niezależnego rzeczoznawcę na koniec poprzedniego roku (o ile nie zaistniały istotne przesłanki do zaktualizowania wyceny). Na koniec każdego roku obrotowego wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych jest poddawana weryfikacji przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego.

Na dzień 30 czerwca 2025 roku nieruchomości inwestycyjne wycenione są w oparciu o wyceny rzeczoznawców. Nieruchomości inwestycyjne oraz Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży zostały przedstawione w notce 25.

Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward

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

Cykl operacyjny

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

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

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

Odpisy aktualizujące wartość zapasów

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Zarząd dokonuje oceny utraty wartości realizowanych inwestycji deweloperskich poprzez analizę raportów sprzedażowych, badania rynku oraz innych dostępnych dowodów. Dla każdego projektu deweloperskiego przygotowywane są budżety, które obejmują zarówno rzeczywiste jak i przyszłe przepływy środków pieniężnych dla każdego realizowanego projektu. Dla celów badania utraty wartości budżety projektów obejmują wszelkie przeszłe i przewidywane przychody netto pomniejszone o bezpośrednie koszty. Przyjęte przez Zarząd szacowane ceny sprzedaży netto uwzględniają uzyskiwane bieżące ceny rynkowe z uwzględnieniem parametrów jakościowych i funkcjonalnych lokali, a także przewidywane tendencje cenowe na rynku nieruchomości. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów jest wielkością oszacowaną na dzień sprawozdawczy i może ulec zmianie w zależności od wahań cen rynkowych gruntów, sprzedaży mieszkań, kosztów budowy, harmonogramów realizacji projektów oraz kalkulacji stopy dyskonta w przyszłości. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków, które zostały skalkulowane na podstawie danych dostępnych na dzień ich sporządzenia. Jest to również związane z niepewnością dotyczącą właściwej estymacji warunków rynkowych w następnych latach. W konsekwencji wartości odpisów aktualizujących mogą ulegać zmianie w kolejnych okresach obrotowych. Odpisy aktualizujące wartość zapasów zaprezentowane są w nocie 26.

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

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

Z dniem 15 lipca 2016 r. do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unikanie opodatkowania jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisów 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 wymagają znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

Klauzulę GAAR należy stosować w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie oraz do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści

były lub są nadal osiągane. Wdrożenie powyższych przepisów umożliwi polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników prawnych ustaleń i porozumień, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja grupy, o ile byłyby one związane z w/w klauzulą.

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

W poniższej tabeli zaprezentowano stany bilansowe pozycji opisanych powyżej na dzień 30 czerwca 2025 roku oraz na 31 grudnia 2024 roku:

	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	38 652	24 563
Nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg wartości godziwej	90 379	90 379
Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży wyceniane w wartości godziwej	-	190 505
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	1 180	(314)
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	(47 395)	(68 474)
Odpis aktualizujący wartość zapasów	(18 486)	(19 442)

8. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

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

9. Informacja dotycząca wprowadzonych zmian w prezentacji

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

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

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (dane publikowane)	Zmiana prezentacji	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 (dane przekształcone)
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I. Zysk/(Strata) brutto	188 376	-	188 376
II. Korekty razem	(59 247)	-	(59 247)
9. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i obligacji	(13 599)	(2 856)	(16 455)
10. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	297 449	2 856	300 305
III. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+II)	129 129	-	129 129
IV. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	42 447	-	42 447
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy	78 691	-	78 691
II. Wydatki	(70 756)	-	(70 756)
3. Wydatki na nabycie aktywów finansowych (m.in. nabycie obligacji i jednostek uczestnictwa)	(60 662)	42 389	(18 273)
4. Inne wydatki inwestycyjne (m.in. wkłady do jednostek współzależnych i stowarzyszonych)	-	(42 389)	(42 389)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)	7 935	-	7 935
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			

I. Wpływy	229 849	-	229 849
II. Wydatki	(200 545)	-	(200 545)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)	29 304	-	29 304
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.IV+B.III+C.III)	79 686	-	79 686
E. Zmiana stanu środków pieniężnych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	79 686	-	79 686
F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	498 970	-	498 970
G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu (F+D)	578 656	-	578 656

Ponadto wprowadzone zostały zmiany w sposobie prezentacji w skonsolidowanym sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym na dzień 30 czerwca 2024 roku (dane porównywalne).

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

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

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

W poniższych tabelach przedstawione zostały dane dotyczące przychodów i zysków poszczególnych segmentów Grupy za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku oraz 30 czerwca 2024 roku oraz aktywów i zobowiązań na dzień 30 czerwca 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 roku.

Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025	Usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	RAZEM
Działalność operacyjna				
Przychody ze sprzedaży	65	744 836	3 422	748 323
Przychody ze sprzedaży usług	65	674	3 422	4 161
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	-	744 162	-	744 162
Koszt własny sprzedaży (przed alokacją ceny nabycia Nexity)	-	(463 251)	(945)	(464 196)
Koszt własny sprzedaży (alokacja ceny nabycia Nexity) *	-	(9 589)	-	(9 589)
Koszt własny sprzedaży, RAZEM	-	(472 840)	(945)	(473 785)
Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży	65	271 996	2 477	274 538
Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych	(5 996)	-	-	(5 996)
Koszt sprzedaży	-	(28 061)	-	(28 061)
Koszty ogólnego zarządu	(3 452)	(52 099)	(917)	(56 468)
Pozostałe przychody operacyjne	358	1 685	4 751	6 794
Pozostałe koszty operacyjne	-	(3 401)	(5 391)	(8 792)
Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej	(9 025)	190 120	920	182 015
Przychody finansowe	582	8 153	3 213	11 948
Koszty finansowe	(210)	(1 451)	(7 271)	(8 932)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	(4)	15 197	-	15 193
Zysk/(Strata) brutto	(8 657)	212 019	(3 138)	200 224
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	-	(23 156)	(3 705)	(26 861)
Zysk/(Strata) netto	(8 657)	188 863	(6 843)	173 363
Inne całkowite dochody podlegające przeklasyfikowaniu do wyniku w kolejnych okresach sprawozdawczych				
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych	-	-	(1 256)	(1 256)
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów	-	-	239	239
Inne całkowite dochody (netto)	-	-	(1 017)	(1 017)
Całkowite dochody	(8 657)	188 863	(7 860)	172 346

* Koszt własny sprzedaży (alokacja ceny nabycia Nexity) dotyczy rozliczenia wyceny zapasów do wartości godziwej rozpoznanych na dzień nabycia spółek z dawnej Grupy Nexity

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku
(w tysiącach złotych)

Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024	Usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	RAZEM
Działalność operacyjna				
Przychody ze sprzedaży	2 447	642 391	3 880	648 718
Przychody ze sprzedaży usług	2 447	3 955	3 880	10 282
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	-	638 436	-	638 436
Koszt własny sprzedaży (przed alokacją ceny nabycia Nexity)	(5 448)	(384 952)	-	(390 400)
Koszt własny sprzedaży (alokacja ceny nabycia Nexity)*	-	(21 483)	-	(21 483)
Koszt własny sprzedaży	(5 448)	(406 435)	-	(411 883)
Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży	(3 001)	235 956	3 880	236 835
Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych	6 710	-	-	6 710
Koszty sprzedaży	(613)	(20 692)	(2)	(21 307)
Koszty ogólnego zarządu	(1 610)	(39 621)	(2 382)	(43 613)
Pozostałe przychody operacyjne	449	8 837	656	9 942
Pozostałe koszty operacyjne	(273)	(11 272)	110	(11 435)
Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej	1 662	173 208	2 262	177 132
Przychody finansowe	73	406	11 233	11 712
Koszty finansowe	(1 087)	(76)	(8 098)	(9 261)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	(70)	8 863	-	8 793
Zysk/(Strata) brutto	578	182 401	5 397	188 376
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	-	(36 671)	(3 004)	(39 675)
Zysk/(Strata) netto	578	145 730	2 393	148 701
Inne całkowite dochody podlegające przeklasyfikowaniu do wyniku w kolejnych okresach sprawozdawczych				
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych	707	-	489	1 196
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów	(134)	-	(93)	(227)
Inne całkowite dochody (netto)	573	-	396	969
Całkowite dochody	1 151	145 730	2 789	149 670

* Koszt własny sprzedaży (alokacja ceny nabycia Nexity) dotyczy rozliczenia wyceny zapasów do wartości godziwej rozpoznanych na dzień nabycia spółek z dawnej Grupy Nexity

Na dzień 30 czerwca 2025	Usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	RAZEM
Aktywa i zobowiązania				
Aktywa ogółem, w tym:	152 917	3 712 846	359 477	4 225 240
Wartość firmy	-	66 858	-	66 858
Należności długoterminowe	-	-	-	-
Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	769	98 831	-	99 600
Nieruchomości inwestycyjne	90 379	-	-	90 379
Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych	-	142 703	-	142 703
Zapasy	-	2 972 437	-	2 972 437
Aktywa z tytułu instrumentów pochodnych	-	-	1 180	1 180
Krótkoterminowe papiery wartościowe	-	-	-	-
Pozostałe aktywa finansowe	-	187 895	7 755	195 650
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	30 340	169 343	258 580	458 263

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku
(w tysiącach złotych)

Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

- - - -

Zobowiązania ogółem, w tym:

7 383 2 534 214 50 723 2 592 320

Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji

- 748 925 4 642 753 567

Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych

- - - -

Zobowiązania z tytułu umów z klientami

22 1 308 303 - 1 308 325

Na dzień 31 grudnia 2024

Usługi najmu

Działalność deweloperska

Działalność holdingowa (pozostała)

RAZEM

Aktywa i zobowiązania

Aktywa ogółem, w tym:

285 757 3 615 204 380 948 4 281 909

Wartość firmy

- 66 858 - 66 858

Należności długoterminowe

- - 612 612

Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności

778 116 706 - 117 484

Nieruchomości inwestycyjne

90 379 - - 90 379

Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych

- 112 775 - 112 775

Zapasy

- 2 689 069 - 2 689 069

Aktywa z tytułu instrumentów pochodnych

- - - -

Krótkoterminowe papiery wartościowe

- 28 042 - 28 042

Pozostałe aktywa finansowe

- 197 054 35 978 233 032

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

7 071 323 875 248 589 579 535

Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

170 228 - 20 277 190 505

Zobowiązania ogółem, w tym:

67 025 2 407 648 90 231 2 564 904

Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji

29 641 869 123 6 092 904 856

Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych

- - 314 314

Zobowiązania z tytułu umów z klientami

8 541 999 063 17 810 1 025 414

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku nie wystąpiły zmiany w zakresie wyodrębniania segmentów operacyjnych oraz zasad wyceny przychodów, wyników oraz aktywów segmentów, które zostały zaprezentowane w ostatnim rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy.

13. Przychody ze sprzedaży

Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025

Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024

Przychody z tytułu najmu powierzchni biurowych i centrum handlowo-usługowego oraz usług powiązanych

- 3 107

Pozostałe (m.in. usługi pośrednictwa finansowego, usługi najmu powierzchni do czasu rozpoczęcia budowy)

4 161 7 175

Przychody ze sprzedaży usług

4 161 10 282

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych

686 989 637 907

Pozostałe (m.in. sprzedaż gruntów, odsprzedaż infrastruktury)*

57 173 529

Przychody ze sprzedaży towarów i produktów (MSSF 15)

744 162 638 436

Przychody razem

748 323 648 718

* Kwota 54.145 tys. zł dotyczy sprzedaży gruntu przy ulicy Krakowskiej w Warszawie

Działalność Grupy prowadzona jest na terytorium Polski. Działalność deweloperska jest realizowana w Trójmieście, Katowicach, Krakowie, Łodzi, Warszawie, Poznaniu oraz we Wrocławiu.

14. Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych

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

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	181 733	4 875
Wartość sprzedanych nieruchomości	(181 733)	(4 875)
Zmiany wartości nieruchomości w PLN w okresie	-	3 112
Zmiana wyceny nieruchomości z tytułu zmiany kursu EUR/PLN w okresie	988	(1 411)
Zmiana wyceny nieruchomości z tytułu nakładów poniesionych w okresie	(127)	(1 311)
Koszty sprzedaży oraz aktualizacja wartości rezerw związanych ze sprzedażą nieruchomości (w tym korekta z tytułu VAT)	(6 857)	5 911
Korekta z tytułu linearyzacji przychodów z najmu	-	409
Razem	(5 996)	6 710

Poniższa tabela przedstawia szczegóły dotyczące zmian w zakresie pozycji Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku:

Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025	Arkady Wrocławskie	Sky Tower	Silesia Star	Wola Retro	Malin	RAZEM
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	181 733	-	-	-	-	181 733
Wartość sprzedanych nieruchomości	(181 733)	-	-	-	-	(181 733)
Zmiana wyceny nieruchomości z tytułu zmiany kursu EUR/PLN w okresie	988	-	-	-	-	988
Zmiana wyceny nieruchomości z tytułu nakładów poniesionych w okresie	-	-	-	-	(127)	(127)
Koszty sprzedaży oraz aktualizacja wartości rezerw związanych ze sprzedażą nieruchomości (w tym korekta z tytułu VAT)	(6 492)	41	167	(573)	-	(6 857)
Korekta z tytułu linearyzacji przychodów z najmu	-	-	-	-	-	-
Pozostałe	-	-	-	-	-	-
Razem	(5 504)	41	167	(573)	(127)	(5 996)

15. Koszty działalności operacyjnej

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024
Koszt własny sprzedaży, w tym:	473 785	411 883
- zmiana wysokości odpisów aktualizujących wartość zapasów	-	(24 638)
Koszt sprzedaży	28 061	21 307
Koszty ogólnego zarządu	56 468	43 613
Razem	558 314	476 803

Program akcji pracowniczych

Program na lata 2021-2024

W roku 2021 Spółka (Grupa Kapitałowa) wprowadziła program motywacyjny dla Członków Zarządu oraz kluczowych pracowników Spółki. Program obowiązywał w latach 2021-2024.

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

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

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

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

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

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

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

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

Zmiany w zakresie liczby przyznanych uprawnień przedstawiają się następująco:

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku
(w tysiącach złotych)

	Liczba uprawnień
Aktywne w dniu 31 grudnia 2024	12 008 444
Przyznane w roku 2025	290 000
Umorzone w roku 2025	(290 271)
Wykonane w roku 2025	-
Wygasłe w roku 2025	-
Aktywne w dniu 30 czerwca 2025	12 008 173

Uprawnienia aktywne w dniu 30 czerwca 2025 roku mają średnią cenę realizacji równą 1,1049 PLN oraz średni ważony liczbą instrumentów pozostały czas do daty kontraktowej zapadalności wynoszący 1 rok i 6 miesięcy (wszystkie mają ten sam kontraktowy termin zapadalności w dniu 31.12.2026 r.).

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku z tytułu przyznanego programu motywacyjnego Grupa Kapitałowa ujęła, na zasadach określonych w MSSF 2, w kosztach ogólnego zarządu (koszty wynagrodzeń) kwotę 3.492 tys. PLN. W latach 2021-2024 Grupa Kapitałowa ujęła w kosztach łączną kwotę 27.862 tys. PLN.

Program na lata 2025-2028

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

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

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

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

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

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

Zmiany w zakresie liczby przyznaných uprawnień przedstawiają się następująco:

	Liczba uprawnień
Aktywne w dniu 31 grudnia 2024	-
Przyznane w roku 2025	4 849 075
Umorzone w roku 2025	-
Wykonane w roku 2025	-
Wygasłe w roku 2025	-
Aktywne w dniu 30 czerwca 2025	4 849 075

Uprawnienia aktywne w dniu 30 czerwca 2025 roku mają średnią cenę realizacji równą 4,3621 PLN oraz średni ważony liczbą instrumentów pozostały czas do daty kontraktowej zapadalności wynoszący 5 lat i 6 miesięcy (wszystkie mają ten sam kontraktowy termin zapadalności w dniu 31.12.2030 r.).

W momencie przystąpienia uczestników do 4-letniego programu na lata 2025-2028 nastąpiło formalne rozpoczęcie okresu świadczenia usług („service date”) w ramach wszystkich czterech transz programu, w tym dla transz, dla których nie nastąpiło formalne podpisanie porozumienia z określeniem liczby warrantów („grant date”). Skutkuje to rozpoznaniem kosztów w rachunku zysków i strat wszystkich transz programu, w których będzie uczestniczyła dana osoba od momentu przystąpienia (podpisania pierwszego porozumienia), w tym transz za lata następujące po roku przystąpienia do programu, zgodnie z założeniami opisanymi szczegółowo w regulaminie programu oraz w raporcie z wyceny.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku z tytułu przyznanego programu motywacyjnego Grupa Kapitałowa ujęła, na zasadach określonych w MSSF 2, w kosztach ogólnego zarządu (koszty wynagrodzeń) kwotę 5.308 tys. PLN.

16. Pozostałe przychody oraz koszty operacyjne

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024
Zmiana w zakresie oczekiwanych strat kredytowych	53	-
Rozwiązanie rezerw pozostałych	-	6 118
Wynik na sprzedaży środków trwałych	4 880	-
Otrzymane odszkodowania i kary	267	1 650
Wynik na odsprzedaży mediów	184	813
Partycypacja generalnych wykonawców w usunięciu szkód	44	-
Prowizja z tytułu realizacji usługi "mieszkanie pod klucz"	209	119
Pozostałe	1 157	1 242
Pozostałe przychody operacyjne	6 794	9 942

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024
Zmiana w zakresie oczekiwanych strat kredytowych	-	872
Utworzenie rezerw na sprawy sporne i sądowe, netto	390	1 667
Utworzenie rezerw pozostałych	1 551	6 300
Zapłacone kary i odszkodowania oraz koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego	155	1 703
Spisanie nakładów lub utworzenie odpisów aktualizujących wartość wartości niematerialnych	4 922	-
Pozostałe (obejmuje m.in. likwidację środków trwałych, koszty partycypacji w usuwaniu szkód i remontów)	1 774	893
Pozostałe koszty operacyjne	8 792	11 435

17. Przychody finansowe

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024
Przychody z tytułu odsetek bankowych	9 333	10 531
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	479	-

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku
(w tysiącach złotych)

Wycena instrumentów pochodnych	-	1
Wycena i zyski z instrumentów finansowych (nabyte obligacje oraz jednostki uczestnictwa w TFI)	2 090	789
Pozostałe	46	391
Przychody finansowe	11 948	11 712

18. Koszty finansowe

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024
Odsetki, prowizje od obligacji (część nieskapitalizowana)	5 533	4 348
Odsetki, prowizje od kredytów (część nieskapitalizowana)	2 453	3 981
Odsetki od leasingu	537	347
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	-	394
Pozostałe	409	191
Koszty finansowe	8 932	9 261

19. Podatek dochodowy

19.1. Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku i 30 czerwca 2024 roku przedstawiają się następująco:

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024
Ujęte w zysku lub stracie		
Bieżący podatek dochodowy		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	(61 703)	(77 448)
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	(87)	123
Odroczony podatek dochodowy		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych i strat podatkowych	34 929	37 650
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym zysku lub stracie	(26 861)	(39 675)
Ujęte w innych całkowitych dochodach		
Podatek od zysku/(straty) netto z tytułu zmiany efektywnej części zabezpieczeń przepływów pieniężnych	239	(227)
Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe) ujęta/e w innych całkowitych dochodach	239	(227)

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Grupy za okres zakończony 30 czerwca 2025 roku i 30 czerwca 2024 roku przedstawiają się następująco:

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku
(w tysiącach złotych)

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024
Zysk/(Strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	200 224	188 376
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	-	-
Zysk/(Strata) brutto przed opodatkowaniem	200 224	188 376
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce (19%)	38 043	35 791
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	5 007	2 694
Straty podatkowe, na które w latach ubiegłych nie zostało utworzone aktywo	(247)	(40)
Nieujęte/Skorygowane straty podatkowe	354	8 838
Nieujęte/Skorygowane inne niż straty podatkowe różnice przejściowe, od których nie utworzono podatku odroczonego *	(13 514)	(5 639)
Korekty podatku za lata poprzednie	87	123
Pozostałe	(2 869)	(2 092)
Podatek według efektywnej stawki podatkowej: 13,4% (2024: 21,1 %)	26 861	39 675

* Zmiana w roku 2025 wynika przede wszystkim z ujęcia aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego związanego z różnicą przejściową w wartości aktywów powstałą w spółce Arkady Wrocławskie S.A., które nie zostało utworzone w latach poprzednich.

19.2. Odroczonego podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Sprawozdanie z sytuacji finansowej			Obciążenia z tytułu odroczonego podatku dochodowego za okres zakończony	
	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024	1 stycznia 2024	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego					
Naliczone odsetki, dyskonta od pożyczek, obligacji oraz lokat	(18 130)	(15 520)	(8 700)	(2 610)	(6 820)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	-	(273)	(400)	273	127
Różnica pomiędzy wynikiem podatkowym a księgowym dotycząca przychodów oraz kosztów sprzedanych wyrobów gotowych (lokalii) *	(31 831)	(62 373)	(56 410)	30 542	(5 963)
Nierozliczona wycena zapasów Nexity na dzień nabycia do wartości godziwej	(17 418)	(19 240)	(26 746)	1 822	7 506
Pozostałe	(6)	(240)	(430)	234	190
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	(67 385)	(97 646)	(92 686)		
Aktywa z tytułu podatku odroczonego					
Różnica w wartości środków trwałych (amortyzacja podatkowa i bilansowa)	393	953	755	(560)	198
Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	8 573	8 057	7 373	516	684
Naliczone odsetki, dyskonta od pożyczek, obligacji	8 108	6 404	4 866	1 704	1 538
Różnice kursowe	-	-	6	-	(6)
Różnica w wartości innych aktywów (podatkowa i bilansowa)	13 959	8 681	9 156	5 278	(475)
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania (w tym poprzez PGK)	23 695	24 425	25 844	(730)	(1 419)
Koszty finansowania dłużnego możliwe do rozliczenia w okresie 5 lat	2 414	5 013	5 427	(2 599)	(414)
Pozostałe	1 500	202	-	1 298	202

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku
(w tysiącach złotych)

Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	58 642	53 735	53 427
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego			35 168 (4 652)
Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego	38 652	24 563	34 377
Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	(47 395)	(68 474)	(73 636)

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

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

Na dzień 30 czerwca 2025 roku Grupa przeprowadziła analizę odzyskiwalności zawiązanego i potencjalnego aktywa na podatek odroczony i nie utworzyła aktywa z tytułu podatku odroczonego m.in. z tytułu strat podatkowych w spółkach w kwocie 9.794 tys. zł (odpowiednio 8.613 tys. zł na 31 grudnia 2024 roku) oraz kosztów finansowania dłużnego w kwocie 2.194 tys. zł (odpowiednio 4.428 tys. zł na 31 grudnia 2024 roku), które mogą być wykorzystane w okresie maksymalnie do pięciu lat od końca okresu sprawozdawczego, w którym powstały. Dodatkowo Grupa nie utworzyła aktywa z tytułu podatku odroczonego w kwocie 8.787 tys. zł dotyczącego przejściowych różnic w wartości bilansowej i podatkowej poszczególnych pozycji aktywów i pasywów (odpowiednio 31.988 tys. zł na dzień 31 grudnia 2024 roku), które powstały głównie w spółkach Develia Construction Sp. z o.o., LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A., oraz LC Corp Invest II Sp. z o.o.

19.3. Podatkowa Grupa Kapitałowa 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., 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 r. Poszczególne spółki co kwartał ustalają i przekazują spółce dominującej (która działa jako pośrednik we wpłacie do Urzędu Skarbowego zaliczki na poczet CIT), kalkulacje dochodów/strat podatkowych, a następnie uzgadniany jest dochód/strata dla całej Podatkowej Grupy Kapitałowej. Spółki ujmują zobowiązania i ustalają aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w związku z przejściowymi różnicami pomiędzy wartością bilansową a podatkową aktywów i zobowiązań z uwzględnieniem planów rozliczenia różnic przejściowych na poziomie Podatkowej Grupy Kapitałowej.

20. Wartość firmy

W dniu 26 lipca 2023 r., Develia S.A. zawarła z Nexity S.A. z siedzibą w Paryżu przyrzeczoną umowę zakupu 100% udziałów w kapitale zakładowym 19 polskich spółek z ograniczoną odpowiedzialnością, zależnych od Nexity S.A. Łączna cena sprzedaży udziałów nabywanych spółek wyniosła 99,8 mln EUR, a w przeliczeniu na PLN wyniosła łącznie 451,7 mln zł. Kwota ustalonej wartości możliwych do zidentyfikowania nabytych aktywów i przejętych zobowiązań jest niższa niż wartość przekazanej przez Grupę Develia zapłaty, w związku z czym rozpoznana została wartość firmy w kwocie 66.858 tys. zł. W ocenie Zarządu Spółki transakcja dała możliwość zwiększenia i umocnienia pozycji w segmencie deweloperskim, rozpoczęcia działalności na rynku poznańskim, a także możliwość wygenerowania synergii w postaci redukcji kosztów ogólnego zarządu w segmencie deweloperskim oraz optymalizacji kosztów w segmencie

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku
(w tysiącach złotych)

działalności deweloperskiej związanych z nabyciem kompetencji prowadzenia budowy w systemie pakietowania robót. Rozpoznana wartość firmy to składnik aktywów reprezentujący przyszłe korzyści ekonomiczne dotyczące segmentu działalności deweloperskiej, a wartość firmy została przypisana do segmentu deweloperskiego Grupy Kapitałowej Develia S.A. Biorąc powyższe pod uwagę, w ocenie Zarządu test na utratę wartości firmy powinien być przeprowadzany na poziomie segmentu deweloperskiego. Na dzień 30 czerwca 2025 roku Grupa nie zidentyfikowała przesłanek wskazujących na konieczność przeprowadzenia testu na utratę wartości firmy.

21. Wartości niematerialne

	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Na początek okresu sprawozdawczego	4 561	4 775
Zwiększenia – zakup	3 090	3 762
Zmniejszenia – sprzedaż, likwidacja	(4 922)	-
Odpis amortyzacyjny za rok obrotowy	(518)	(1 672)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości w okresie	-	(2 304)
Na koniec okresu sprawozdawczego	2 211	4 561
Na początek okresu sprawozdawczego		
Wartość brutto	11 566	8 672
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(7 005)	(3 897)
Wartość netto	4 561	4 775
Na koniec okresu sprawozdawczego		
Wartość brutto	10 885	11 566
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(8 674)	(7 005)
Wartość netto	2 211	4 561

22. Rzeczowe aktywa trwałe

	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Środki trwałe własne	20 472	21 399
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	9 994	8 877
Rzeczowe aktywa trwałe ogółem	30 466	30 276

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

Rok zakończony 30 czerwca 2025	Grunty i budynki	Środki transportu	Maszyny i urządzenia	Środki trwałe w budowie	Ogółem
Na początek okresu sprawozdawczego	19 290	1 468	7 963	1 555	30 276
Zwiększenia – zakup	-	-	-	1 868	1 868
Zwiększenia – leasing	2 121	502	-	-	2 623
Zwiększenia - ze środków trwałych w budowie	758	-	1 294	(2 052)	-
Zmniejszenia – sprzedaż, likwidacja	(971)	(29)	(8)	-	(1 008)
Odpis amortyzacyjny w okresie	(1 770)	(308)	(1 215)	-	(3 293)
Na koniec okresu sprawozdawczego	19 428	1 633	8 034	1 371	30 466

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku
(w tysiącach złotych)

Na początek okresu sprawozdawczego

Wartość brutto	26 270	3 149	11 993	1 555	42 967
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(6 980)	(1 681)	(4 030)	-	(12 691)
Wartość netto	19 290	1 468	7 963	1 555	30 276

Na koniec okresu sprawozdawczego

Wartość brutto	26 762	3 567	13 209	1 371	44 909
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(7 334)	(1 934)	(5 175)	-	(14 443)
Wartość netto	19 428	1 633	8 034	1 371	30 466

Na dzień 30 czerwca 2025 roku oraz na 31 grudnia 2024 roku żaden ze składników rzeczowych aktywów trwałych nie stanowił zabezpieczenia, nie był przedmiotem zastawu, ani nie był objęty hipoteką.

23. Należności długoterminowe

	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Blokady z tytułu umów najmu powierzchni biurowych	-	612
Należności długoterminowe ogółem	-	612

24. Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności

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

	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp. k.	1 217	1 336
Projekt Lizbońska Sp. z o.o.	55	110
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp. k.	2 070	24 712
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o.	-	-
Projekt Myśluborska Sp. z o.o. Sp. k.	4 370	3 220
Projekt Myśluborska Sp. z o.o.	-	-
SPV Projekt A Sp. z o.o. Sp. k.	16 095	12 234
SPV Projekt A Sp. z o.o.	-	-
Malin Development 1 Sp. z o.o.	769	778
Luisetaines Sp. z o.o.	512	495
Morska Vita S.A.	74 512	74 599
RAZEM	99 600	117 484

Wybrane dane finansowe wspólnych przedsięwzięć dotyczące rachunku zysków i strat za okres 6 miesięcy 2025 roku

	Przychody ze sprzedaży [100%]	Zysk (Strata) netto [przypisany Develia S.A.]
Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp. k.	9 097	1 094
Projekt Lizbońska Sp. z o.o.	-	(55)
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp. k.	143 110	14 243
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o.	-	-
Projekt Myśluborska Sp. z o.o. Sp. k.	-	(8)

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku
(w tysiącach złotych)

Projekt Myśluborska Sp. z o.o.	-	-
SPV Projekt A Sp. z o.o. Sp. k.	-	(8)
SPV Projekt A Sp. z o.o.	-	-
Malin Development 1 Sp. z o.o.	-	(4)
Luisetaines Sp. z o.o.	-	(8)
Morska Vita S.A.	-	(61)
RAZEM	152 207	15 193

Wybrane dane finansowe wspólnych przedsięwzięć dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej na 30 czerwca 2025 roku

	Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp. k.	Projekt Lizbońska Sp. z o.o.	Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp. k.	Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o.	Projekt Myśluborska Sp. z o.o. Sp. k.	Projekt Myśluborska Sp. z o.o.
Aktywa trwałe	45	-	395	-	1 207	-
Aktywa obrotowe, w tym:	3 138	71	24 499	3	4 255	2
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty	471	71	5 722	3	558	1
AKTYWA RAZEM	3 183	71	24 894	3	5 462	2
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	90	-	5 809	107	-	107
- długoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	-	107	-	107
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	1 065	3	15 636	-	-	-
- krótkoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania RAZEM	1 155	3	21 445	107	-	107
Kapitał własny	2 028	68	3 449	(104)	5 462	(105)
Udział % Grupy Develia S.A.	80% / 60% *	80%	80% / 60% *	80%	80%	80%
Udział Grupy Develia S.A. w aktywach netto	1 217	55	2 070	(83)	4 370	(84)
Korekty, w tym:	-	-	-	83	-	84
Alokacja ceny nabycia	-	-	-	-	-	-
Udzielone pożyczki	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa inwestycji wycenianej metodą praw własności na 30 czerwca 2025	1 217	55	2 070	-	4 370	-

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

	SPV Projekt A Sp. z o.o. Sp. k.	SPV Projekt A Sp. z o.o.	Malin Development 1 Sp. z o.o.	Luisetaines Sp. z o.o.	Dane skonsolidowane Morska Vita S.A.
Aktywa trwałe	32	-	1 889	4 861	57 592
Aktywa obrotowe, w tym:	20 396	28	1 170	271	186 580
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty	757	28	892	173	33 081
AKTYWA RAZEM	20 428	28	3 059	5 132	244 172
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	-	32	2 845	5 699	96 330
- długoterminowe zobowiązania finansowe	-	32	2 830	5 699	71 311
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	399	-	8	17	9 946
- krótkoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	-	-	5 200
Zobowiązania RAZEM	399	32	2 853	5 716	106 276
Kapitał własny	20 029	(4)	206	(584)	137 896
Udział % Grupy Develia S.A.	80%	80%	25%	10%	50,01%

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku
(w tysiącach złotych)

Udział Grupy Develia S.A. w aktywach netto	16 023	(3)	51	(59)	68 962
Korekty, w tym:	72	3	718	571	5 550
Alokacja ceny nabycia	-	-	-	-	5 550
Udzielone pożyczki	-	-	688	571	-
Wartość bilansowa inwestycji wycenianej metodą praw własności na 30 czerwca 2025	16 095	-	769	512	74 512

Umowa JV z Grupo Lar

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

Umowa JV z Hillwood

Grupa Kapitałowa Develia S.A. dokonała szczegółowej analizy umowy JV zawartej z Hillwood Malin Development Logistics, LLC. Na bazie przeprowadzonej analizy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Develia S.A. inwestycja została zaklasyfikowana jako wspólne ustalenie umowne (wspólne przedsięwzięcie) i jest wyceniana metodą praw własności.

Umowa JV z IAM

Grupa Kapitałowa Develia S.A. dokonała szczegółowej analizy umowy JV zawartej ze spółką zarządzaną przez I Asset Management. Na bazie przeprowadzonej analizy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Develia S.A. inwestycja została zaklasyfikowana jako wspólne ustalenie umowne (wspólne przedsięwzięcie) i jest wyceniana metodą praw własności.

Umowa JV dotycząca realizacji inwestycji Morska Park w Gdyni

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

25. Nieruchomości inwestycyjne oraz aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Nieruchomości inwestycyjne

Na dzień 30 czerwca 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 roku nieruchomości inwestycyjne w Grupie stanowi grunt inwestycyjny w miejscowości Malin k/Wrocławia.

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

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku
(w tysiącach złotych)

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

Na dzień 30 czerwca 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 roku wartość gruntu w Malinie została zaprezentowana w wartości z wyceny rzeczoznawcy, oszacowanej w podejściu porównawczym metodą porównania nieruchomości parami. Wycena nieruchomości została określona na poziomie 2 hierarchii wartości godziwej zgodnie z MSSF 13.

Uzgodnienie zmian wartości bilansowych nieruchomości inwestycyjnych w okresie zakończonym 30 czerwca 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 roku zaprezentowano w tabeli poniżej:

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025	Rok zakończony 31 grudnia 2024
Na początek okresu sprawozdawczego	90 379	147 488
Rozpoznanie i rozliczenie prawa wieczystego użytkowania zgodnie z MSSF 16	-	(6)
Poniesione nakłady inwestycyjne	127	5 012
Reklasyfikacja do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży*	-	(64 679)
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości (m.in.: z tytułu zmian wyceny nieruchomości w EUR, prac wykończeniowych oraz kosztów sprzedaży)	(127)	2 564
Na koniec okresu sprawozdawczego	90 379	90 379

* dotyczy nieruchomości Kolejowa we Wrocławiu

Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

W związku ze sprzedażą nieruchomości Arkady Wrocławskie, opisaną poniżej, Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży nie występują na dzień 30 czerwca 2025 roku.

Poniżej przedstawiono stan aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży na dzień 31 grudnia 2024 roku:

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

Uzgodnienie zmian wartości bilansowych aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży w okresie zakończonym 30 czerwca 2025 roku oraz roku 31 grudnia 2024 roku zaprezentowano w tabeli poniżej:

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025	Rok zakończony 31 grudnia 2024
Na początek okresu sprawozdawczego	190 505	194 305
Rozpoznanie i rozliczenie prawa wieczystego użytkowania zgodnie z MSSF 16	(14 267)	(15 365)
Poniesione nakłady inwestycyjne	-	84
Reklasyfikacja z nieruchomości inwestycyjnych*	-	64 679
Sprzedaż nieruchomości	(181 733)	(55 375)
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości (zmiana kursu EUR/PLN)	(1 537)	(1 048)
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości (m.in.: z tytułu zmian wyceny nieruchomości w EUR, prac wykończeniowych oraz kosztów sprzedaży)**	7 032	3 225
Na koniec okresu sprawozdawczego	-	190 505

* dotyczy nieruchomości Kolejowa we Wrocławiu

** kwota zaprezentowana w roku 2025 dotyczy przede wszystkim kosztów dodatkowych związanych ze sprzedażą nieruchomości Arkady Wrocławskie we Wrocławiu. Szczegóły zostały zaprezentowane w nocie 14.

Sprzedaż nieruchomości Arkady Wrocławskie we Wrocławiu

W dniu 30 czerwca 2025 r., Emitent oraz spółka zależna od Emitenta – Arkady Wrocławskie S.A., 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 („Nieruchomość 1”) oraz sprzedaży przez (ii) Emitenta prawa własności nieruchomości zabudowanej budynkiem handlowo-usługowym położonym we Wrocławiu przy ul. Komandorskiej 7-11 („Nieruchomość 2”). Sprzedaż została rozpoznana w dniu 30 czerwca 2025 roku.

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”).

W związku z zawarciem umowy przyrzeczonej, wygasła udzielona przez Emitenta gwarancja korporacyjna do kwoty 12.000.000 EUR na zabezpieczenie roszczeń Kupującego względem spółki Arkady Wrocławskie S.A. o zwrot kwot wypłaconych zaliczek oraz zapłatę kar umownych.

Ponadto 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. zaciągnięty na refinansowania istniejącego zadłużenia spółki Arkady Wrocławskie S.A. oraz prefinansowania kwoty, która miała zostać zapłacona za nieruchomości zbywane przez sprzedających.

26. Zapasy oraz grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych

Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych

Na dzień 30 czerwca 2025 roku w pozycji tej zostały zaprezentowane grunty, które przeznaczone są do dewelopowania w okresie przekraczającym normalny cykl operacyjny zdefiniowany przez Grupę. Poniższa tabela przedstawia zestawienie gruntów:

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku
(w tysiącach złotych)

	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Centralna Vita III, Kraków (etap 7-8)	44 059	44 059
Aroniowa, Warszawa (etap 4-8)	35 946	35 946
Przy Parku Vita, Wrocław (etap 5)	33 367	32 770
Sochaczewskiego, Warszawa (etap 3)	29 331	-
Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych ogółem	142 703	112 775

Zapasy

	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Produkcja w toku	2 848 228	2 502 347
Produkty gotowe	84 607	135 880
Korekta wartości PWUG zgodnie z MSSF 16	56 543	69 153
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	(18 486)	(19 442)
Pozostałe zapasy	1 545	1 131
Zapasy ogółem	2 972 437	2 689 069

Zmiany odpisów aktualizujących wartość zapasów były następujące:

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025	Rok zakończony 31 grudnia 2024
Na początek okresu sprawozdawczego	19 442	47 999
Zwiększenie	-	5 572
Wykorzystanie	(956)	(5 763)
Zmniejszenie	-	(28 366)
Na koniec okresu sprawozdawczego	18 486	19 442

Na dzień 30 czerwca 2025 roku oraz na 31 grudnia 2024 roku żaden ze składników zapasów nie był przedmiotem zastawu, ani nie był objęty hipoteką, za wyjątkiem hipoteki opisanej w notce 32.

27. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Należności z tytułu dostaw i usług	9 926	21 550
Należności budżetowe (bez podatku dochodowego)	11 746	19 680
Należności wynikające z blokady środków pieniężnych na rachunkach związanych z zakupami gruntu	28 629	10 072
Należności wynikające z blokady środków pieniężnych na rachunkach związanych z umowami sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych *	28 279	11 397
Należności wynikające z blokady środków pieniężnych na rachunkach związanych z realizowanymi inwestycjami (przede wszystkim w infrastrukturę komunalną)	27 434	27 704
Pozostałe należności od osób trzecich	2 033	5 709
Należności ogółem (netto)	108 047	96 112
Odpis aktualizujący należności z tytułu dostaw i usług	(7 052)	(7 155)
Odpis aktualizujący pozostałe należności	(128)	(128)
Należności brutto	115 227	103 395

* Kwota 11.312 tys. zł dotyczy umów gwarancyjnych w okresie do 3 lat od dnia sprzedaży nieruchomości Wola Retro, która nastąpiła w dniu 27 kwietnia 2023 roku.
Kwota 16.967 tys. zł dotyczy sprzedaży nieruchomości Arkady Wrocławskie, otrzymana w dniu 01.08.2025 r.

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku
(w tysiącach złotych)

Należności z tytułu dostaw i usług (wartość brutto) na dzień 30 czerwca 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku o terminie wymagalności do 1 roku, według daty zapadalności zostały przedstawione poniżej:

	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
do 1 miesiąca	15 858	26 616
od 1 do 3 miesięcy	42	968
od 3 do 12 miesięcy	1 078	1 121
Krótkoterminowe należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, ogółem	16 978	28 705

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

Zmiany oczekiwanych strat kredytowych w zakresie należności były następujące:

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025	Rok zakończony 31 grudnia 2024
Na początek okresu	7 283	7 913
Zwiększenie	232	1 927
Wykorzystanie	(80)	(886)
Zmniejszenie	(255)	(1 671)
Na koniec okresu	7 180	7 283

28. Krótkoterminowe papiery wartościowe

	Stopa procentowa	Termin spłaty	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Obligacje komercyjne (Santander Factoring Sp. z o.o.)	WIBOR 1M + 0,0%	23-06-2025	-	19 025
Obligacje komercyjne (Santander Factoring Sp. z o.o.)	WIBOR 1M + 0,0%	19-02-2025	-	9 017
Obligacje komercyjne (Santander Factoring Sp. z o.o.)	WIBOR 1M + 0,0%	20-06-2025	-	-
Obligacje komercyjne (Santander Factoring Sp. z o.o.)	WIBOR 1M + 0,0%	23-06-2025	-	-
Krótkoterminowe papiery wartościowe ogółem			-	28 042

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

Krótkoterminowe papiery wartościowe - zmiany w okresie	31 grudnia 2024	Nabycie	Wykup / Wypłata odsetek	Wynik w okresie	30 czerwca 2025
Obligacje komercyjne (Santander Factoring Sp. z o.o.)	19 025	-	(19 569)	544	-
Obligacje komercyjne (Santander Factoring Sp. z o.o.)	9 017	-	(9 275)	258	-
Obligacje komercyjne (Santander Factoring Sp. z o.o.)	-	9 000	(9 000)	-	-
Obligacje komercyjne (Santander Factoring Sp. z o.o.)	-	10 000	(10 070)	70	-
RAZEM	28 042	19 000	(47 914)	872	-

29. Pozostałe aktywa finansowe

	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	7 755	44 832
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych	187 895	188 200
Pozostałe aktywa finansowe ogółem	195 650	233 032

Fundusze inwestycyjne

Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	31 grudnia 2024	Nabycie	Wykup / Umorzenie	Wynik w okresie	30 czerwca 2025
Subfundusz QUERCUS Dłużny Krótkoterminowy	7 189	9	(7 429)	233	2
Subfundusz QUERCUS Ochrony Kapitału	2	-	(2)	-	-
Allianz Specjalistyczny FIO / Allianz Trezor	3 498	-	(3 584)	86	-
Allianz SFIO Stabilnego Dochodu (d. Aviva)	8 027	-	(8 241)	214	-
GAMMA PARASOL BIZNES SFIO	11 233	-	(10 000)	244	1 477
Generali Korona Obligacji Uniwersalny	3 011	-	-	111	3 122
Generali Obligacji Krótkoterminowy	3 017	-	-	104	3 121
Allianz Specjalistyczny FIO / Allianz Trezor	5 584	-	(5 702)	138	20
VIG/ C-QUADRAT Konserwatywny	3 271	1 000	(4 346)	88	13
RAZEM	44 832	1 009	(39 304)	1 218	7 755

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

Rachunki powiernicze

Rachunki powiernicze - zmiany	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025	Rok zakończony 31 grudnia 2024
Na początek okresu sprawozdawczego	188 200	143 923
Wpłaty klientów w okresie	1 022 018	1 973 594
Zwolnienia środków w okresie	(1 022 323)	(1 929 317)
Na koniec okresu sprawozdawczego	187 895	188 200

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

30. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Środki pieniężne w banku i w kasie	116 279	78 946
Lokaty bankowe	341 984	500 589
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty ogółem, w tym:	458 263	579 535

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

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku
(w tysiącach złotych)

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

Lokaty terminowe - terminy zapadalności	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
do 1 miesiąca	341 869	500 589
od 1 do 3 miesięcy	115	-
Lokaty bankowe ogółem	341 984	500 589

31. Zobowiązania finansowe

31.1. Oprocentowane kredyty bankowe i obligacje

Długoterminowe	Podmiot	Stopa procentowa	Termin spłaty	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Kredyt bankowy w PLN (a)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	30-11-2026	-	-
Kredyt bankowy w PLN (b)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	30-04-2026	-	-
Kredyt bankowy w PLN (c)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	12-11-2026	-	-
Kredyt bankowy w PLN (d)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	13-07-2028	89 161	108 899
Kredyt bankowy w PLN (e)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	05-05-2025	-	-
Kredyt bankowy w EUR (f)	Develia S.A.	Euribor 3M+marża	30-06-2025	-	110 635
Kredyt bankowy w PLN (g)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	31-12-2026	-	-
Kredyt bankowy w PLN (h)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	13-11-2027	-	-
Kredyt bankowy w PLN (i)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	31-10-2026	-	-
Kredyt bankowy w PLN (j)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	31-12-2027	-	-
Kredyt bankowy w PLN (k)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	15-12-2026	-	-
Kredyt bankowy w PLN (l)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	30-06-2030	-	-
Program obligacji (m)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	27-03-2025	-	179 425
Program obligacji (n)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	06-07-2026	99 841	99 686
Program obligacji (o)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	08-12-2027	159 251	159 005
Program obligacji (p)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	19-05-2028	99 315	99 196
Program obligacji (q)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	30-10-2028	99 208	99 090
Program obligacji (r)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	16-02-2029	158 506	-
				705 282	855 936

Krótkoterminowe	Podmiot	Stopa procentowa	Termin spłaty	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Kredyt bankowy w PLN (a)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	30-06-2026	-	-
Kredyt bankowy w PLN (b)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	30-04-2026	-	-
Kredyt bankowy w PLN (c)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	30-06-2026	-	-
Kredyt bankowy w PLN (d)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	30-06-2026	41 916	42 351
Kredyt bankowy w PLN (e)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	05-05-2025	-	-
Kredyt bankowy w EUR (f)	Develia S.A.	Euribor 3M+marża	30-06-2025	-	1 135
Kredyt bankowy w PLN (g)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	30-06-2026	-	-
Kredyt bankowy w PLN (h)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	30-06-2026	-	-
Kredyt bankowy w PLN (i)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	30-06-2026	-	-
Kredyt bankowy w PLN (j)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	30-06-2026	-	-
Kredyt bankowy w PLN (k)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	30-06-2026	-	-
Kredyt bankowy w PLN (l)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	30-06-2026	-	-
Program obligacji (m)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	27-03-2025	-	143
Program obligacji (n)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	04-07-2025	2 117	2 165
Program obligacji (o)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	08-09-2025	578	751
Program obligacji (p)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	20-08-2025	887	967

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku
(w tysiącach złotych)

Program obligacji (q)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	30-07-2025	1 297	1 408
Program obligacji (r)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	18-08-2025	1 490	-
				48 285	48 920

- (a) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty z mBank S.A. na podstawie umowy o kredyt odnawialny z dnia 3 grudnia 2020 r. wraz z późniejszymi zmianami, kwota kredytu wynosi 50 mln PLN, termin spłaty kredytu wyznaczono na 30 listopada 2026 r.
- (b) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty w dniu 29 kwietnia 2021 r. z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A. na podstawie umowy kredytu w rachunku bieżącym wraz z późniejszymi zmianami, kwota kredytu wynosi 50 mln PLN, termin spłaty wyznaczono na 30 kwietnia 2026 r.
- (c) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty w dniu 12 kwietnia 2022 r. z Santander Bank Polska S.A. na podstawie umowy kredytu wraz z późniejszymi zmianami, kwota kredytu wynosi 30 mln PLN, termin spłaty kredytu wyznaczono na 12 listopada 2026 r.
- (d) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty w dniu 14 lipca 2023 r. z mBank S.A. i Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. na podstawie umowy kredytu wraz z późniejszymi zmianami, kwota kredytu wynosi 200 mln PLN, termin spłaty kredytu wyznaczono na 13 lipca 2028 r.
- (e) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty w dniu 29 września 2023 r. z VeloBank S.A. na podstawie umowy kredytu w rachunku bieżącym wraz z późniejszymi zmianami, kwota kredytu wynosi 20 mln PLN, kredyt został zamknięty z dniem 05 maja 2025 r.
- (f) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty w dniu 11 marca 2024 r. z mBank S.A. na podstawie umowy kredytu, kwota kredytu wynosi 30 mln EUR, kredyt spłacono w dniu 30 czerwca 2025 r.
- (g) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty w dniu 28 czerwca 2024 r. z VeloBank S.A. na podstawie umowy korporacyjnej linii kredytowej, kwota kredytu wynosi 70 mln PLN, termin spłaty kredytu wyznaczono na 31 grudnia 2026 r.
- (h) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty w dniu 14 listopada 2024 r. z ING Bank Śląski S.A. na podstawie umowy kredytu w rachunku bieżącym, kwota kredytu wynosi 50 mln PLN, termin spłaty kredytu wyznaczono na 13 listopada 2027 r.
- (i) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty w dniu 3 grudnia 2024 r. z PKO Bank Polski S.A. na podstawie umowy o kredyt nieodnawialny, kwota kredytu wynosi 85,3 mln PLN, termin spłaty kredytu wyznaczono na 31 października 2026 r.
- (j) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty w dniu 20 grudnia 2024 r. z PKO Bank Polski S.A. na podstawie umowy o kredyt nieodnawialny, kwota kredytu wynosi 80 mln PLN, termin spłaty kredytu wyznaczono na 31 grudnia 2027 r.
- (k) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty w dniu 23 grudnia 2024 r. z Alior Bank S.A. na podstawie umowy o kredyt nieodnawialny, kwota kredytu wynosi 57.774 tys. PLN, termin spłaty kredytu wyznaczono na 15 grudnia 2026 r.
- (l) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty w dniu 27 czerwca 2025 r. z mBank S.A. i Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. na podstawie umowy kredytu, kwota kredytu wynosi 200 mln PLN, termin spłaty kredytu wyznaczono na 30 czerwca 2030 r.
- (m) Obligacje kuponowe seria PLO112300044, emisja z dnia 27 marca 2023 r., wartość emisji 180 mln PLN, data wykupu 27 marca 2026 r. W dniu 27 marca 2025 r. Develia S.A. dokonała przedterminowego wykupu obligacji.
- (n) Obligacje kuponowe seria PLO112300051, emisja z dnia 6 lipca 2023 r., wartość emisji 100 mln PLN, data wykupu 6 lipca 2026 r.
- (o) Obligacje kuponowe seria PLO112300069, emisja z dnia 8 grudnia 2023 r., wartość emisji 160 mln PLN, data wykupu 8 grudnia 2027 r.
- (p) Obligacje kuponowe seria PLO112300077, emisja z dnia 20 maja 2024 r., wartość emisji 100 mln PLN, data wykupu 19 maja 2028 r.
- (q) Obligacje kuponowe seria PLLCCRP00207, emisja z dnia 30 października 2024 r., wartość emisji 100 mln PLN, data wykupu 30 października 2028 r.
- (r) Obligacje kuponowe seria PLLCCRP00249, emisja z dnia 17 lutego 2025 r., wartość emisji 160 mln PLN, data wykupu 16 lutego 2029 r.

Umowy kredytowe zawierają standardowe dla tego typu umów obowiązki Emitenta jako kredytobiorcy, w szczególności w zakresie uzyskania zgody Banku na dokonanie określonych czynności, utrzymywania wskazanych kowenantów finansowych oraz obowiązków informacyjnych wobec Banku. Dokumenty dotyczące emisji obligacji zawierają obowiązki Emitenta w zakresie utrzymywania wskazanych kowenantów finansowych oraz obowiązków informacyjnych wobec

Obligatariuszy. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Emitent potwierdza spełnienie kowenantów wynikających z zawartych umów kredytowych i dokumentów z emisji Obligacji.

Przypisanie poszczególnych kredytów, obligacji do segmentów operacyjnych zaprezentowano w nocie 12.

Średnie ważone oprocentowanie obligacji w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku oraz w roku 2024 wyniosło odpowiednio: 8,89% oraz 9,14%.

Średnie ważone oprocentowanie kredytów w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku oraz w roku 2024 wyniosło odpowiednio: 7,20% oraz 7,49%.

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

	<1 miesiąca	1-3 miesiące	3-12 miesiące	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje (WIBOR)	3 572	3 125	-	100 000	260 000	260 000	-	-	626 697
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	11 915	-	30 000	40 000	40 000	10 000	-	-	131 915
	15 487	3 125	30 000	140 000	300 000	270 000	-	-	758 612

31.2. Aktywa i zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych

Na dzień 30 czerwca 2025 roku wycena wartości godziwych transakcji typu forward przedstawia się następująco:

	Nominał transakcji w walucie [w tys.]	Wartość bilansowa (godziwa) instrumentów		Termin realizacji	
		Aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe	Od	Do
FX forward [EUR]	2 000	233	-	3.06.2024	29.12.2025
FX forward [EUR]	2 000	337	-	11.06.2024	29.12.2025
FX forward [EUR]	2 000	268	-	8.10.2024	29.12.2025
FX forward [EUR]	2 000	342	-	24.10.2024	29.12.2025
Razem		1 180	-		

Wycena instrumentów zabezpieczających traktowana jest jako poziom 2 hierarchii określania i wykazywania w wartości godziwej. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku oraz w roku 2024 nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1 a poziomem 3 hierarchii wartości godziwej.

Rachunkowość zabezpieczeń przyszłych przepływów pieniężnych

Do 30 czerwca 2025 roku, w związku z zawarciem przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości Arkady Wrocławskie określonej w EUR oraz zawarciem umowy kredytu w części na pre-finansowanie ceny sprzedaży Nieruchomości, Grupa zdecydowała o zastosowaniu rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych. Rachunkowość zabezpieczeń była ujmowana zgodnie z MSSF 9.

W związku z transakcją nabycia 100% udziałów spółki Bouygues Immobilier Polska Sp. z o.o. (obecnie Develia Vita Sp. z o.o.), której cena jest wyrażona w EUR, Grupa zdecydowała o zastosowaniu rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych.

Pozycją zabezpieczaną są przyszłe przepływy pieniężne w wysokości 66.500.000,00 EUR z tytułu ceny zakupu udziałów płatne do sprzedającego. Na dzień 30 czerwca 2025 roku instrumentem zabezpieczającym przyszłe przepływy pieniężne są środki pochodzące z zakupu waluty poprzez zawarcie transakcji wymiany walutowej FX spot (posiadane środki w EUR są lokowane na depozytach terminowych zgodnie ze strategią lokowania środków w Grupie).

Rachunkowość zabezpieczeń jest ujmowana zgodnie z MSSF 9. W przypadkach, gdzie instrumentem zabezpieczającym nie jest instrument pochodny, jest nim niederywat w postaci różnic kursowych z walutowych depozytów, na których zdeponowano środki z powyższych źródeł.

Na 30 czerwca 2025 roku, Grupa ujęła z tego tytułu w innych całkowitych dochodach kwotę 1.256 tys. zł.

31.3. Emisja, wykup kapitałowych papierów wartościowych

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

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

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

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

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 podjęto 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%.

31.4. Zaciągnięcie, spłaty kredytów bankowych i pożyczek

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

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

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

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

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

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

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.

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.

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.

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.

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 oraz kwotę dostępnego kredytu obniżono do wysokości 29,3 mln PLN.

W dniu 27 czerwca 2025 r. spółka Develia S.A. zawarła z mBank S.A. oraz Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. umowę kredytu do kwoty 200 mln PLN, termin spłaty ustalono na 30 czerwca 2030 r.

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.

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 20.000 tys. PLN.

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.

Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 9 lipca 2025 r. spółka Develia S.A. dokonała uruchomienia kredytu udzielonego przez Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. na podstawie umowy kredytu z 29 kwietnia 2021 r. wraz z późniejszymi zmianami w wysokości 40.000 tys. PLN. W dniu 16 lipca 2025 r. spółka Develia dokonała spłaty zaciągniętego kredytu. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego saldo kredytu wynosi 0,00 PLN.

W dniu 9 lipca 2025 r. spółka Develia S.A. dokonała uruchomienia kredytu udzielonego przez ING Bank Śląski S.A. na podstawie umowy kredytu z 14 listopada 2024 r. w wysokości 50.000 tys. PLN. W dniu 8 sierpnia 2025 r. spółka Develia dokonała spłaty zaciągniętego kredytu. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego saldo kredytu wynosi 0,00 PLN.

W dniu 9 lipca 2025 r. spółka Develia S.A. dokonała uruchomienia transzy kredytu udzielonego przez VeloBank S.A. na podstawie umowy kredytu z 28 czerwca 2024 r. wraz z późniejszymi zmianami w wysokości 10.000 tys. PLN. W dniu 6 sierpnia 2025 r. spółka Develia dokonała spłaty w wysokości 9.999 tys. PLN. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego saldo kredytu wynosi 100,00 PLN.

W dniu 7 sierpnia 2025 r. spółce Develia S.A. po spełnieniu określonych w umowie kredytu warunków zawieszających, wypłacona została pierwsza transza kredytu w wysokości 150.000 tys. PLN.

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.

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.

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

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku takie zdarzenia nie wystąpiły.

31.6. Sytuacja płynnościowa

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

W ocenie Zarządu sytuacja płynnościowa Grupy jest bardzo dobra – środki pieniężne i krótkoterminowe aktywa finansowe zapewniają terminową obsługę krótkoterminowych zobowiązań finansowych. Realizowane wpływy ze sprzedaży mieszkań z inwestycji stanowią źródło spłat obligacji finansujących segment mieszkaniowy Grupy, natomiast wpływy z projektów przejętych wraz z zakupem spółek z Nexity stanowią źródło spłaty kredytu zaciągniętego na akwizycję tych spółek. Zarząd Jednostki Dominującej sporządził plan finansowy na kolejne lata, który wskazuje na możliwość utrzymania źródeł finansowania działalności.

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

32. Zabezpieczenia

Zmiany w zakresie zabezpieczeń spłaty kredytów dokonane w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku zostały przedstawione poniżej:

32.1. Zabezpieczenia kredytów udzielonych Develia S.A.

1. Zabezpieczenia do umowy kredytu odnawialnego zawartej dnia 3 grudnia 2020 roku przez Develia S.A. z mBank S.A.:
 - dokonano zmiany nieruchomości, których właścicielem lub użytkownikiem wieczystym jest Develia S.A. lub spółki zależne, na których ustanowiono hipotekę umowną do kwoty 75.000 tys. PLN.
2. Zabezpieczenia do umowy kredytu w rachunku bieżącym zawartej dnia 29 kwietnia 2021 roku przez Develia S.A. z PKO Bank Polski S.A.:
 - dokonano zmiany nieruchomości, których właścicielem lub użytkownikiem wieczystym jest Develia S.A. lub spółki zależne, na których ustanowiono hipotekę umowną do kwoty 150.000 tys. PLN,
 - podpisano umowę przystąpienia do długu przez spółkę zależną Develia Wrocław S.A.,
 - wprowadzono przelew wierzytelności z umów ubezpieczenia inwestycji realizowanych na zabezpieczonych nieruchomościach,
 - wprowadzono przelew wierzytelności pieniężnych z tytułu Umów Rachunków MRP prowadzonych dla inwestycji realizowanych na zabezpieczonych nieruchomościach,
 - podpisano oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez spółkę Develia S.A. oraz spółkę zależną Develia Wrocław S.A.
3. Zabezpieczenia do umowy kredytu zawartej dnia 28 czerwca 2024 roku przez Develia S.A. z VeloBank S.A.:
 - ustanowiono hipotekę na dodatkowej nieruchomości, której właścicielem lub użytkownikiem wieczystym jest spółka zależna LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.,
 - podpisano oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez spółkę zależną LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.
4. Zabezpieczenia do umowy kredytu nieodnawialnego zawartej dnia 3 grudnia 2024 roku przez Develia S.A. z PKO Bank Polski S.A.:
 - zastawy finansowe i rejestrowe do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 127.950 tys. PLN na wierzytelnościach z tytułu wszystkich rachunków Develia S.A. (z wyjątkiem Rachunku MRP i innych rachunków powierniczych), prowadzonych w PKO BP S.A. zastąpiono przelewem wierzytelności pieniężnych z tytułu Umowy Rachunku MRP.

5. Zabezpieczenia do umowy kredytu nieodnawialnego zawartej dnia 20 grudnia 2024 roku przez Develia S.A. z PKO Bank Polski S.A.:
- zastawy finansowe i rejestrowe do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 120.000 tys. PLN, na wierzytelnościach z tytułu wszystkich rachunków Develia S.A. (z wyjątkiem Rachunku MRP i innych rachunków powierniczych), prowadzonych w PKO BP S.A. zastąpiono przelewem wierzytelności pieniężnych z tytułu Umowy Rachunku MRP.

Zdarzenia po dniu bilansowym

Po dniu 30 czerwca 2025 r. ustanowione zostały wszystkie wymagane zabezpieczenia do kredytu bankowego do kwoty 200.000.000 PLN zawartego pomiędzy Emitentem jako kredytobiorcą a mBank S.A. i PKO BP S.A. jako kredytodawcami 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.):

- zastawy rejestrowe i finansowe na rachunkach bankowych Develia S.A.,
- pełnomocnictwa i blokady dotyczące rachunków bankowych Develia S.A.,
- zastaw rejestrowy i finansowy na udziałach Develia Vita Sp. z o.o.,
- zastawy rejestrowe i finansowe na rachunkach bankowych Develia Vita Sp. z o.o.,
- pełnomocnictwa i blokady dotyczące rachunków bankowych Develia Vita Sp. z o.o.,
- zastaw rejestrowy na zbiorze aktywów Develia Vita Sp. z o.o.,
- przelew wierzytelności na zabezpieczenie Develia Vita Sp. z o.o.,
- podporządkowanie oraz przelew wierzytelności na zabezpieczenie Develia Vita Sp. z o.o. i Develia S.A.,
- oświadczenie o poddaniu spółki Develia Vita Sp. z o.o. egzekucji,
- oświadczenie o ustanowieniu hipoteki umownej łącznej Develia Vita Sp. z o.o. i Develia Warszawa Sp. z o.o. do kwoty 300 mln zł.

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

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

33. Zobowiązania z tytułu leasingu

	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Zobowiązania z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów	55 401	69 158
Zobowiązania z tytułu najmu powierzchni biurowej	9 453	8 325
Zobowiązania z tytułu leasingu samochodów	1 672	1 457
Razem, w tym:	66 526	78 940
Długoterminowe	7 857	6 978
Krótkoterminowe	58 669	71 962

Poniżej zostały zaprezentowane zdyskontowane płatności z tytułu leasingu na dzień 30 czerwca 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 roku w podziale na okresy zapadalności:

	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
do 1 miesiąca	277	177
od 1 do 3 miesięcy	555	497
od 3 do 12 miesięcy	6 060	7 454
od 1 roku do 2 lat	5 486	6 040
od 2 do 3 lat	5 284	5 858

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku
(w tysiącach złotych)

od 3 do 4 lat	4 925	5 402
od 4 do 5 lat	4 059	4 753
powyżej 5 lat	39 880	48 759
Razem	66 526	78 940

Zobowiązania z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów przedstawiają zobowiązanie wynikające z całego okresu umownego na dzień sprawozdawczy, ale ich realizacja będzie uzależniona od zakończenia realizacji cyklu deweloperskiego oraz przekazania lokali nabywcom.

34. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	205 555	187 969
Zobowiązania budżetowe (bez podatku dochodowego)	17 018	20 863
Zobowiązania z tytułu kaucji	37 538	38 761
Zobowiązania z tytułu podwyższenia kapitału w spółce stowarzyszonej	-	44 991
Zobowiązanie z tytułu wynagrodzeń	28 519	28 047
Zobowiązania z tytułu kosztów ekwiwalentów urlopowych	3 780	3 604
Zobowiązanie z tytułu badania sprawozdania finansowego	464	1 225
Pozostałe zobowiązania	369	6 524
RAZEM, w tym:	293 243	331 984
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	293 243	331 984

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

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

Poniżej zostało przedstawione wiekowanie zobowiązań z tytułu dostaw i usług na dzień 30 czerwca 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku o terminie wymagalności do 1 roku, według daty zapadalności:

	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
do 1 miesiąca	147 909	126 505
od 1 do 3 miesięcy	15 398	34 915
od 3 do 12 miesięcy	42 248	26 549
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	205 555	187 969

35. Rezerwy

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

	Na odprawy emerytalne, rentowe, pośmiertne	Na sprawy sporne i sądowe	Rezerwy związane ze sprzedażą nieruchomości inwestycyjnych	Pozostałe	Ogółem
Na dzień 1 stycznia 2025 roku	1 114	4 186	5 145	82 616	93 061
Utworzone	-	466	1 128	3 915	5 509

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku
(w tysiącach złotych)

Reklasyfikacja	-	-	-	(3 952)	(3 952)
Wykorzystanie	-	(152)	(3 288)	(2 374)	(5 814)
Rozwiązane	-	(80)	(763)	(113)	(956)
Na dzień 30 czerwca 2025 roku, w tym:	1 114	4 420	2 222	80 092	87 848
-długoterminowe	783	-	-	-	783
-krótkoterminowe	331	4 420	2 222	80 092	87 065

Rezerwy pozostałe obejmują przede wszystkim koszty związane z pracami budowlanymi dotyczącymi zakończonych projektów deweloperskich, w przypadku których realizacja jeszcze się nie rozpoczęła.

	<i>Na odprawy emerytalne, rentowe, pośmiertne</i>	<i>Na sprawy sporne i sądowe</i>	<i>Rezerwy związane ze sprzedażą nieruchomości inwestycyjnych</i>	<i>Pozostałe</i>	<i>Ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2024 roku	867	2 182	24 247	82 711	110 007
Utworzone	273	2 739	2 106	14 377	19 495
Reklasyfikacja	-	-	-	10 118	10 118
Wykorzystanie	-	(333)	(15 558)	(21 817)	(37 708)
Rozwiązane	(26)	(402)	(5 650)	(2 773)	(8 851)
Na dzień 31 grudnia 2024 roku, w tym:	1 114	4 186	5 145	82 616	93 061
-długoterminowe	782	-	29	-	811
-krótkoterminowe	332	4 186	5 116	82 616	92 250

36. Zobowiązania z tytułu umów z klientami

	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Wpłaty na poczet ceny sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	25 742
Wpłaty na poczet sprzedaży mieszkań/lokalii	1 307 986	998 306
Wpłaty pozostałe	339	1 366
Zobowiązania z tytułu umów z klientami ogółem	1 308 325	1 025 414

37. Zobowiązania dotyczące aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży

Zobowiązania dotyczące aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży na 31 grudnia 2024 roku dotyczyły zobowiązań z tytułu wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości inwestycyjnych Arkady Wrocławskie.

W dniu 30 czerwca 2025 roku nastąpiła sprzedaż nieruchomości Arkady Wrocławskie. Szczegóły opisano w notce 25.

38. Objasnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych

38.1. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem kredytów i obligacji	(38 741)	254 676
Zobowiązania związane z podwyższeniem kapitału jednostek stowarzyszonych	44 991	(44 991)

Zobowiązania z tytułu wypłaty dywidendy	-	(226 140)
Zmiana stanu zobowiązań	6 250	(16 455)

38.2. Inne korekty

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024
Wycena instrumentów finansowych typu forward	(1 494)	-
Rachunkowość zabezpieczeń	239	1 104
Wynik z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	(4 643)	-
Spisanie nakładów oraz utworzenie odpisów aktualizujących wartość wartości niematerialnych oraz środków trwałych	5 930	-
Wycena programu motywacyjnego w formie akcji	8 802	2 034
Pozostałe	(237)	(507)
Inne korekty	8 597	2 631

38.3. Pozostałe

Pozycja „Zmiana stanu należności” wykazana w przepływach środków pieniężnych z działalności operacyjnej zawiera również zmianę z tytułu kwoty należnej w związku z transakcją sprzedaży nieruchomości Arkady Wrocławskie w kwocie 4 mln EUR, która Grupa otrzymała po dacie bilansowej.

Pozycja „Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych” wykazana w przepływach środków pieniężnych z działalności operacyjnej różni się od zmiany bilansowej o kwotę zaliczki otrzymanej w latach poprzednich w związku z transakcją sprzedaży nieruchomości Arkady Wrocławskie w kwocie 6 mln EUR.

Pozycja „Inne wpływy inwestycyjne” wykazana w przepływach środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej obejmuje przede wszystkim wycofanie wkładów oraz wypłatę zysku ze spółek wycenianych metodą praw własności (odpowiednio kwoty 26.686 tys. zł oraz 11.413 tys. zł).

Pozycja „Odsetki” wykazana w przepływach środków pieniężnych z działalności finansowej obejmuje kwotę zapłaconych odsetek, w tym również część odsetek, która została aktywowana w zapasach.

39. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy

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

- Wysokość dywidendy: 265.482.116,46 zł
- Wartość dywidendy przypadającej na jedną akcję: 0,58 zł
- Liczba akcji objętych dywidendą: 457.727.787 akcje
- Dzień dywidendy: 16 czerwca 2025 r.
- 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.

40. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 30 czerwca 2025 roku Grupa nie planuje ponieść znaczących nakładów na rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne i nie posiada żadnych istotnych zobowiązań umownych, których przedmiotem jest nabycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych.

41. Sprawy sądowe

Na dzień 30 czerwca 2025 roku ani obecnie nie toczą się postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Develia S.A. lub jednostek zależnych, których wartość byłaby istotna dla sytuacji finansowej spółek Grupy. Spółki zależne od Develia S.A. są stroną postępowań sądowych i administracyjnych, których wartość nie ma materialnego wpływu na ich działalność lub kondycję finansową. Pozostałe sprawy w znaczącej większości dotyczą roszczeń spółek zależnych od Develia S.A. dochodzonych od ich dłużników. Rezerwy na sprawy sądowe zostały zaprezentowane w notce 35.

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

Zmiany w zakresie aktywów i zobowiązań warunkowych dokonane w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku zostały przedstawione poniżej:

- 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.
- W wyniku nabycia grupy spółek Morska Vita S.A. Grupa Develia stała się stroną umowy poręczenia wekslowego na kwotę pozostałego do spłaty kredytu w spółce Derby Investment Sp. z o.o. (3,5 mln PLN plus odsetki). Grupa posiada wierzytelność regresową w stosunku do Derby Investment Sp. z o.o. w zakresie tego zobowiązania, w postaci poddania się egzekucji na podstawie art. 777 par. 1 KPC z całego majątku spółki Derby Investment Sp. z o.o. do kwoty 3.657.729,00 PLN. Poręczenie wekslowe wygasło w dniu 17 lutego 2025 roku.
- 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.
- Łączna wysokość zobowiązań warunkowych wynikających z działalności deweloperskiej, a dotyczących opłat warunkowych za wycinkę drzew, zwiększyła się z kwoty 1.875 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2024 r. do kwoty 1.916 tys. PLN na dzień 30 czerwca 2025 r.

Zdarzenia po dniu bilansowym

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.

Poza zobowiązaniami warunkowymi stanowiącymi zabezpieczenia do kredytów bankowych opisanymi szczegółowo w notce 32 oraz powyżej opisanymi opłatami warunkowymi z tytułu wycinki drzew i w związku z zawartymi umowami sprzedaży nieruchomości, na dzień 30 czerwca 2025 roku spółki Grupy nie posiadają innych istotnych zobowiązań warunkowych.

43. Transakcje z podmiotami powiązanymi

30 czerwca 2025 roku

<i>Podmiot powiązany</i>	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Należności od podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Przychody finansowe (odsetki)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)
Akcjonariusze	-	-	-	-	-	-
Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza						
Zarząd jednostki dominującej i spółek zależnych	2 905 (***)	2 016 (*) 53 (**)	-	-	-	-
Rada Nadzorcza	2 948 (****)	563 (*)	-	-	-	-

(*) Wynagrodzenia wypłacone

(**) Pozostałe zakupy

(***) w tym podmioty powiązane z Zarządem na kwotę 882 tys. zł

(****) w tym podmioty powiązane z Radą Nadzorcą na kwotę 2.948 tys. zł

31 grudnia 2024 roku

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

(*) Wynagrodzenia wypłacone

(**) Pozostałe zakupy

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

30 czerwca 2024 roku

<i>Podmiot powiązany</i>	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Należności od podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Przychody finansowe (odsetki)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)
Akcjonariusze	-	-	-	-	-	-
Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza						
Zarząd jednostki dominującej i spółek zależnych	-	9 736 (*) 62 (**)	-	-	-	-
Rada Nadzorcza	-	442 (*)	-	-	-	-

(*) Wynagrodzenia wypłacone

(**) Pozostałe zakupy

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

44. Instrumenty finansowe

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

	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Aktywa wyceniane w amortyzowanym koszcie	742 459	872 821
Należności długoterminowe	-	612
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	96 301	76 432
Obligacje skarbowe / komercyjne	-	28 042
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych	187 895	188 200
Lokaty bankowe powyżej 3 miesięcy	-	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	458 263	579 535
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	7 755	44 832
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	-	-
Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych	7 755	44 832
Instrumenty finansowe zabezpieczające	1 180	-
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	1 180	-
Zobowiązania finansowe wyceniane w amortyzowanym koszcie	1 096 318	1 294 917
Zobowiązania z tytułu kredytów	131 077	263 020
Zobowiązania z tytułu obligacji	622 490	641 836
Zobowiązania z tytułu leasingu	66 526	78 940
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	276 225	311 121
Zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-
Instrumenty finansowe zabezpieczające	-	314
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	-	314

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

	30 czerwca 2025		Hierarchia wartości godziwej		
	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Aktywa wyceniane w amortyzowanym koszcie	-	-	-	-	-
Należności długoterminowe	-	-	-	-	-
Obligacje skarbowe / komercyjne	-	-	-	-	-
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	7 755	7 755	-	7 755	-
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	-	-	-	-	-
Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych	7 755	7 755	-	7 755	-
Instrumenty finansowe zabezpieczające	1 180	1 180	-	1 180	-
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	1 180	1 180	-	1 180	-
Zobowiązania finansowe wyceniane w amortyzowanym koszcie	753 567	767 447	-	767 447	-
Zobowiązania z tytułu kredytów	131 077	136 421	-	136 421	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	622 490	631 026	-	631 026	-

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku
(w tysiącach złotych)

Zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

- - - - -

Instrumenty finansowe zabezpieczające

- - - - -

Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward

- - - - -

Zgodnie z MSSF 13 poziomy hierarchii są definiowane następująco:

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

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

45. Zarządzanie kapitałem

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

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Grupa może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

Grupa monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, który jest liczony jako stosunek zadłużenia do kapitału własnego. Do zadłużenia Grupa wlicza oprocentowane kredyty, obligacje, zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej, zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania.

	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	753 567	904 856
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	293 243	331 984
A. Zadłużenie	1 046 810	1 236 840
B. Kapitał własny	1 632 920	1 717 005
Wskaźnik dźwigni (A/B)	0,6	0,7

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

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

- możliwy spadek popytu na rynku mieszkaniowym wskutek niepewności klientów co do możliwych scenariuszy rozwoju aktualnej sytuacji gospodarczej i politycznej,
- wzrost cen kluczowych surowców, powodujący wzrost cen dóbr kluczowych dla gospodarki, w tym cen robót budowlanych, usług, urządzeń oraz materiałów,
- ograniczenia w dostępności materiałów budowlanych, urządzeń, usług oraz przerwanie lub zakłócenie ciągłości dostaw,
- ograniczenia w dostępności pracowników pochodzących z Ukrainy, wynikające z powoływania rezerwistów do służby wojskowej oraz ich powrotami do kraju w celu uczestniczenia w działaniach wojskowych,

- wzrost i ryzyko dalszego wzrostu stóp procentowych,
- sytuacja finansowa kredytobiorców, w tym osłabienie ich zdolności kredytowej, a także polityka kredytowa banków odzwierciedlona w stanowisku UKNF z dnia 7 lutego 2023 roku, a w konsekwencji ograniczenie dostępności kredytów mieszkaniowych,
- dostępność oraz koszt finansowania dłużnego w związku z ograniczonym popytem na rynku obligacji.

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

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

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

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

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

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

47. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

W dniu 10 lipca 2025 roku, w wykonaniu zawartej w dniu 29 kwietnia 2025 r. umowy przedwstępnej oraz wobec uzyskania w dniu 7 lipca 2025 roku 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 spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (obecnie Develia Vita Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie („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.

Umowa przewiduje następujące istotne, typowe dla tego rodzaju transakcji postanowienia:

- zakaz prowadzenia przez Sprzedających i ich podmiotów zależnych działalności konkurencyjnej na terenie Polski po zamknięciu Transakcji, podlegający pewnym wyjątkom oraz ograniczeniom, w tym czasowym;

- zobowiązania Sprzedających dotyczące okresu przejściowego do dnia zamknięcia Transakcji.

Umowa Przedwstępna zawiera standardowe dla tego typu transakcji postanowienia dotyczące oświadczeń i zapewnień Sprzedających i Emitenta oraz zasady dotyczące odpowiedzialności Stron i zabezpieczenia ryzyk. W związku z Transakcją, w celu zabezpieczenia odpowiedzialności Sprzedających za naruszenia oświadczeń i zapewnień, Emitent uzyska polisę ubezpieczeniową pokrywającą odpowiedzialność Sprzedających z tytułu złożonych oświadczeń i zapewnień.

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

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

Przejęcie kontroli nad spółką nastąpiło wraz z nabyciem udziałów tj. 10 lipca 2025 roku, tym samym od tego dnia Grupa Develia będzie prezentowała wynik spółki w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Grupa jest w trakcie analizy transakcji zgodnie z zapisami MSSF 3.

Ponadto po dniu bilansowym, tj. po 30 czerwca 2025 roku nie odnotowano innych istotnych zdarzeń, nie ujętych w tym sprawozdaniu, które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na prezentowane wyniki finansowe, natomiast miały miejsce inne zdarzenia:

- 1) 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.
- 2) 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.
- 3) 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 „PLLCCRP00256”. 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 „PLLCCRP00017”. W dniu 13 sierpnia 2025 r. Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. wydał 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".

- 4) 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, powiększoną 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.
- 5) 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.

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Andrzej Oślizło
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Paweł Ruszczak
Wiceprezes Zarządu

Karol Dzieciot
Członek Zarządu

Lidia Kotowska
Dyrektor Departamentu
Rachunkowości

Anna Gremblewska-Nowak
Główny Księgowy

Michał Michalczyk
Zastępca Dyrektora
Departamentu Rachunkowości

Wrocław, dnia 11 września 2025 roku