



GRUPA KAPITAŁOWA DEVELIA S.A.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU
WRAZ Z RAPORTEM NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z PRZEGLĄDU**

SPIS TREŚCI

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 jednostki dominującej	14
5. Zatwierdzenie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	15
6. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	15
7. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osadzie i szacunkach	16
8. Istotne zasady (polityka) rachunkowości	19
9. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie	20
10. Sezonowość lub cykliczność w działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A.	21
11. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych	21
12. Przychody ze sprzedaży	24
13. Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych	25
14. Koszty działalności operacyjnej	25
15. Pozostałe przychody oraz koszty operacyjne	27
16. Przychody finansowe	28
17. Koszty finansowe	28
18. Podatek dochodowy	28
18.1. Obciążenie podatkowe	28
18.2. Odroczone podatki dochodowe	29
19. Wartość firmy, wartości niematerialne oraz rzeczowe aktywa trwałe	30
20. Należności długoterminowe	31
21. Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	31
22. Nieruchomości inwestycyjne oraz Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczony do sprzedaży	33
23. Zapasy oraz grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych	36
24. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	37
25. Krótkoterminowe papiery wartościowe	38
26. Pozostałe aktywa finansowe	38
27. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	39
28. Zobowiązania finansowe	39
28.1. Oprocentowane kredyty bankowe i obligacje	39
28.2. Aktywa i zobowiązania z tytułu instrumentów finansowych	42
28.3. Emisja, wykup kapitałowych papierów wartościowych	42
28.4. Zaciągnięcie, spłaty kredytów bankowych i pożyczek	43
28.5. 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	43
28.6. Sytuacja płynnościowa	43
29. Zabezpieczenia	43
29.1. Zabezpieczenia kredytów udzielonych Develia S.A.	43
29.2. Zabezpieczenia kredytów udzielonego spółce LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	44
29.3. Wygaśnięcie zabezpieczenia kredytu udzielonego Arkady Wrocławskie S.A.	45
29.4. Poręczenie wekslowe umowy kredytowej spółki Derby Investment Sp. z o.o. przez spółkę Morska Vita S.A.	45
30. Zobowiązania z tytułu leasingu	45
31. 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 2024 roku
(w tysiącach złotych)

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

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach złotych)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2024 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	30 czerwca 2024 (niebadane)	31 grudnia 2023 (badane) (przekształcone)
Aktywa			
A. Aktywa trwałe		436 618	432 208
1. Wartość firmy	19	66 858	66 858
2. Wartości niematerialne	19	4 966	4 775
3. Rzeczowe aktywa trwałe	19	19 139	10 409
4. Należności długoterminowe	20	6 419	11 858
5. Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	21	115 563	58 087
6. Nieruchomości inwestycyjne	22	85 914	147 488
7. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		589	268
8. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18.2	37 973	34 377
9. Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych	23	99 197	98 088
B. Aktywa obrotowe		3 599 446	3 181 553
1. Zapasy	23	2 596 736	2 213 417
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	24	157 939	244 475
3. Należności z tytułu podatku dochodowego		9 816	7 036
4. Aktywa z tytułu instrumentów pochodnych	28.2	83	-
5. Krótkoterminowe papiery wartościowe	25	17 500	25 000
6. Pozostałe aktywa finansowe	26	223 470	179 414
7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	27	578 656	498 970
8. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		15 246	13 241
C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	22	260 081	194 305
Aktywa razem		4 296 145	3 808 066
Kapitał własny i zobowiązania			
A. Kapitał własny		1 473 991	1 548 422
I. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		1 471 722	1 546 858
1. Kapitał podstawowy		452 280	447 558
2. Pozostałe kapitały		870 168	823 677
3. Zysk/(Strata) netto		149 274	275 623
II. Udziały niekontrolujące		2 269	1 564
B. Zobowiązania długoterminowe		841 061	707 757
1. Długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	28.1	791 840	600 382
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	30	7 291	15 517
3. Rezerwy	32	2 121	18 222
4. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18.2	39 809	73 636
C. Zobowiązania krótkoterminowe		1 951 475	1 537 627
1. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	28.1	158 465	281 382
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	30	55 993	56 540
3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	31	548 510	290 978
4. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		49 942	56 679
5. Rezerwy	32	50 132	63 390
6. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	33	1 088 433	788 658
D. Zobowiązania dotyczące aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	34	29 618	14 260
Kapitał własny i zobowiązania razem		4 296 145	3 808 066

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach złotych)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	II kwartał 2024 okres od 01.04.2024 do 30.06.2024	I półrocze 2024 narastająco okres od 01.01.2024 do 30.06.2024	II kwartał 2023 okres od 01.04.2023 do 30.06.2023	I półrocze 2023 narastająco okres od 01.01.2023 do 30.06.2023
		(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
Działalność operacyjna					
Przychody ze sprzedaży	12	247 106	648 718	161 973	419 197
Przychody ze sprzedaży usług	12	5 630	10 282	8 032	20 442
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	12	241 476	638 436	153 941	398 755
Koszt własny sprzedaży	14	(143 767)	(411 883)	(101 514)	(268 346)
Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży		103 339	236 835	60 459	150 851
Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych	13	9 467	6 710	(17 699)	(22 416)
Koszt sprzedaży i dystrybucji	14	(13 370)	(21 307)	(5 946)	(11 543)
Koszty ogólnego zarządu	14	(27 741)	(43 613)	(24 601)	(35 998)
Pozostałe przychody operacyjne	15	5 987	9 942	117	3 491
Pozostałe koszty operacyjne	15	(9 223)	(11 435)	985	(922)
Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej		68 459	177 132	13 315	83 463
Przychody finansowe	16	5 177	11 712	14 611	21 871
Koszty finansowe	17	(4 601)	(9 261)	(6 365)	(10 967)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności		9 463	8 793	(396)	(1 118)
Zysk/(Strata) brutto		78 498	188 376	21 165	93 249
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	18.1	(14 197)	(39 675)	319	(13 723)
Zysk/(Strata) netto		64 301	148 701	21 484	79 526
Inne całkowite dochody podlegające przeklasyfikowaniu do zysku (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych					
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych		(506)	1 196	(7 675)	(7 981)
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów		96	(227)	1 458	1 516
Inne całkowite dochody (netto)		(410)	969	(6 217)	(6 465)
Całkowite dochody		63 891	149 670	15 267	73 061

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach złotych)

	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)	II kwartał 2023 okres od 01.04.2023 do 30.06.2023 (niebadane)	I półrocze 2023 narastająco okres od 01.01.2023 do 30.06.2023 (niebadane)
Zysk/(Strata) netto przypadający:	64 301	148 701	21 484	79 526
Akcjonariuszom jednostki dominującej	64 610	149 274	21 504	79 555
Akcjonariuszom niekontrolującym	(309)	(573)	(20)	(29)
Całkowite dochody przypadające:	63 891	149 670	15 267	73 061
Akcjonariuszom jednostki dominującej	64 200	150 243	15 287	73 090
Akcjonariuszom niekontrolującym	(309)	(573)	(20)	(29)
Zysk/(Strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (w zł) - podstawowy	0,14	0,33	0,05	0,18
Zysk/(Strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (w zł) - rozwodniony	0,14	0,33	0,05	0,18

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach złotych)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku (w tysiącach złotych)

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023
	(niebadane)	(niebadane) (przekształcone)
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk/(Strata) brutto	188 376	93 249
II. Korekty razem	(59 247)	(3 520)
1. Amortyzacja	2 894	1 160
2. Zysk/Strata z tytułu różnic kursowych	(493)	(8 517)
3. Odsetki i udziały w zyskach	25 458	12 884
4. Udział w zyskach/stratach jednostek ujmowanych metodą praw własności	(8 793)	1 118
5. Zysk/Strata z nieruchomości inwestycyjnych (wycena do wartości godziwej)	(1 140)	22 872
6. Zmiana stanu rezerw	(29 359)	(2 387)
7. Zmiana stanu zapasów	(384 428)	(111 334)
8. Zmiana stanu należności	91 975	(57 639)
9. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i obligacji	35.1 (13 599)	17 867
10. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	297 449	82 199
11. Zmiana stanu środków na rachunkach powierniczych	(41 842)	31 800
12. Inne korekty	35.2 2 631	6 457
III. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+II)	129 129	89 729
1. Podatek dochodowy zapłacony	(86 682)	(46 340)
IV. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	42 447	43 389
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	78 691	376 019
1. Zbycie inwestycji w nieruchomości	4 875	317 932
2. Wpływy z tytułu aktywów finansowych	25 000	39 488
3. Wpływy z tytułu odsetek od lokat	9 502	12 007
4. Inne wpływy inwestycyjne	35.3 39 314	6 592
II. Wydatki	(70 756)	(32 973)
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(4 181)	(1 038)
2. Inwestycje w nieruchomości	(5 913)	(2 748)
3. Wydatki na nabycie aktywów finansowych	(60 662)	(29 187)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)	7 935	343 046
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	229 849	180 000
1. Kredyty i pożyczki	129 849	-
2. Emisja dłużnych papierów wartościowych	100 000	180 000
II. Wydatki	(200 545)	(252 814)
1. Spłaty kredytów i pożyczek	(75 270)	(125 836)
2. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(85 570)	(97 890)
3. Spłaty zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(509)	(224)
4. Odsetki	35.3 (39 196)	(28 864)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)	29 304	(72 814)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)	79 686	313 621
E. Zmiana stanu środków pieniężnych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, w tym:	79 686	306 726
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	(6 895)
F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	498 970	352 119
G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu, w tym: (F+D)	578 656	658 845

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach złotych)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku (w tysiącach złotych)

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały		Zysk/(Strata) netto	Razem kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały akcjonariuszy niekontrolujących	Kapitał własny ogółem
		Kapitały zapasowy, rezerwy i zyski zatrzymane	Inne kapitały **				
Na dzień 1 stycznia 2024 roku	447 558	797 758	25 919	275 623	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
Przeniesienie niepodzielonego zysku Grupy z poprzedniego okresu	-	56 229	-	(56 229)	-	-	-
Podwyższenie kapitałów w spółkach zależnych	-	(1 273)	-	-	(1 273)	1 278	5
Rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego *	4 722	(4 722)	-	-	-	-	-
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)	452 280	841 246	28 922	149 274	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. Kwota 5.595 tys. zł wynikająca z podwyższenia kapitału (agio) jest prezentowana w kapitale zapasowym.

** - kwota Innych kapitałów na 30 czerwca 2024 roku obejmuje przede wszystkim wycenę programu motywacyjnego w kwocie 26.542 tys. zł

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach złotych)

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały		Zysk/(Strata) netto	Razem kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały akcjonariuszy niekontrolujących	Kapitał własny ogółem
		Kapitały zapasowy, rezerwy i zyski zatrzymane	Inne kapitały				
Na dzień 1 stycznia 2023 roku (dane przekształcone)	447 558	735 975	12 545	230 941	1 427 019	353	1 427 372
Zysk/(Strata) netto za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku	-	-	-	79 555	79 555	(29)	79 526
Inne całkowite dochody za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku	-	-	(6 465)	-	(6 465)	-	(6 465)
Całkowite dochody za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku	-	-	(6 465)	79 555	73 090	(29)	73 061
Przeniesienie zysku/straty poprzedniego okresu na niepodzielony wynik finansowy	-	51 918	-	(51 918)	-	-	-
Objęcie kontroli na spółkami zależnymi	-	(50)	-	-	(50)	555	505
Wycena programu motywacyjnego	-	-	7 310	-	7 310	-	7 310
Przeznaczenie na wypłatę dywidendy	-	-	-	(179 023)	(179 023)	-	(179 023)
Na dzień 30 czerwca 2023 roku (niebadane)	447 558	787 843	13 390	79 555	1 328 346	879	1 329 225

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 Nocie 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 IV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000253077. Spółce dominującej nadano numer statystyczny REGON 020246398.

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

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

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Develia obejmuje okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku. Szczegółowy opis elementów skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiony został przedstawiony w Nocie 6.

2. Skład Grupy

W skład Grupy Kapitałowej Develia S.A. na 30 czerwca 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku wchodziły następujące spółki zależne konsolidowane metodą pełną oraz jednostki współzależne wyceniane metodą praw własności:

Nazwa spółki	Siedziba	Wysokość kapitału na dzień 30.06.2024 r. w zł *	Efektywny udział Develia S.A.	
			30 czerwca 2024 Udział w kapitale	31 grudnia 2023 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 Złocięń Sp. z o.o.	Wrocław	13.530.000	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	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%
LC Corp Invest X Sp. z o.o. ¹⁾	Wrocław	10.300.000	100%	100%

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach złotych)

LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	Wrocław	41.000.000	100%	100%
LC Corp Invest XII Sp. z o.o. ²⁾	Wrocław	24.800.000	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.	Wrocław	710.000	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	Wrocław	91.905.080	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
Develia Invest Sp. z o.o.	Wrocław	1.339.000	100%	100%
LC Corp Service S.A.	Wrocław	1.138.039,00	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
Flatte Sp. z o.o. ⁴⁾	Warszawa	31.000	63,87%	76,47%
Flatte Management Sp. z o.o.	Warszawa	16.500	63,87% (pośrednio)	76,47% (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 12 Sp. z o.o. ³⁾	Warszawa	-	-	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. ³⁾	Warszawa	95.000	100%	100%
NP 18 Sp. z o.o. ³⁾	Warszawa	-	-	100%
NP 19 Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	100%
NP 20 Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	100%
NP 21 Sp. z o.o. ³⁾	Warszawa	-	-	100%
NP 22 Sp. z o.o. ³⁾	Warszawa	-	-	100%
NP 23 Sp. z o.o. ³⁾	Warszawa	-	-	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 8 Sp. z o.o. Bogucicka Sp. k. ¹²⁾	Warszawa	10.000	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
NP 11 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	92.364.650	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
NP17 Sp. z o.o. Projekt 1 Sp.k. ¹¹⁾	Warszawa	10.521.968	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach złotych)

NP 14 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	7.331.038	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
NP17 Sp. z o.o. Projekt 2 Sp.k. ¹¹⁾	Warszawa	10.000	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)
NP17 Sp. z o.o. Projekt 3 Sp.k. ¹¹⁾	Warszawa	10.000	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
NP17 Sp. z o.o. Projekt 4 Sp.k. ¹¹⁾	Warszawa	7.205.000	100% (pośrednio)	100% (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%
Projekt Lizbońska Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	80%	80%
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	33.358.736	80% (bezpośrednio i pośrednio)	80% (bezpośrednio i pośrednio)
Projekt Myśluborska Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	4.235.021	80% (bezpośrednio i pośrednio)	80% (bezpośrednio i pośrednio)
Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp. k. ¹⁰⁾	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. ⁹⁾	Warszawa	5.000	10%	-

Jednostki stowarzyszone

Morska Vita S.A. ⁵⁾	Warszawa	2.000.400,20	50,01% (pośrednio)	-
Morska Vita 1 Sp. z o.o. ⁶⁾	Warszawa	19.770.800	50,01% (pośrednio)	-
Morska Vita 2 Sp. z o.o. ⁷⁾	Warszawa	114.305.910	50,01% (pośrednio)	-
Morska Vita 3 Sp. z o.o. ⁸⁾	Warszawa	5.000	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 20 marca 2024 r. Emitent zawarł ze spółką LC Corp Invest X Sp. z o.o. umowę zbycia 10.250 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki, o wartości nominalnej 1.000,00 zł każdy i o łącznej wartości nominalnej 10.250.000,00 zł, celem ich dobrowolnego umorzenia za wynagrodzeniem wynoszącym łącznie 15.374.487,50 zł

²⁾ W dniu 20 marca 2024 r. Emitent zawarł ze spółką LC Corp Invest XII Sp. z o.o. umowę zbycia 24.700 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki, o wartości nominalnej 1.000,00 zł każdy i o łącznej wartości nominalnej 24.700.000,00 zł, celem ich dobrowolnego umorzenia za wynagrodzeniem wynoszącym łącznie 27.351.792,00 zł

³⁾ W dniu 27 marca 2024 r. zostało zarejestrowane połączenie spółek NP 17 Sp. z o.o. ze spółkami NP 12 Sp. z o.o., NP 18 Sp. z o.o., NP 21 Sp. z o.o., NP 22 Sp. z o.o., NP 23 Sp. z o.o. Połączenie ww. spółek nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku spółek NP 12 Sp. z o.o., NP 18 Sp. z o.o., NP 21 Sp. z o.o., NP 22 Sp. z o.o., NP 23 Sp. z o.o. (spółki przejmowane) na spółkę NP 17 Sp. z o.o. (spółka przejmująca). Z chwilą połączenia spółka NP 17 Sp. z o.o. wstąpiła we wszystkie prawa i obowiązki (zobowiązania) spółek NP 12 Sp. z o.o., NP 18 Sp. z o.o., NP 21 Sp. z o.o., NP 22 Sp. z o.o., NP 23 Sp. z o.o.

⁴⁾ W dniu 4 kwietnia 2024 r. dokonane zostało podwyższenie kapitału zakładowego Flatte Sp. z o.o. do kwoty 31.000 zł, w wyniku którego Develia S.A. posiada łącznie 396 udziałów stanowiących 63,87% w kapitale zakładowym.

⁵⁾ W dniu 11 marca 2024 r. Emitent zawarł z podmiotami niepowiązanymi z Emitentem, tj. m.in. z funduszami inwestycyjnymi zarządzanymi przez Rockbridge TFI S.A. oraz podmiotami niepowiązanymi z Emitentem („Partnerzy”) umowę w przedmiocie współpracy w ramach joint venture („Umowa JV”) z zamiarem realizacji za pośrednictwem spółki projektowej Morska Park Development S.A. („Spółka JV”) oraz jej poszczególnych spółek zależnych, wspólnej, wieloetapowej inwestycji polegającej na budowie i komercjalizacji lokali mieszkalnych i usługowych o maksymalnej powierzchni użytkowej 90 000,00 m² (dziewięćdziesiąt tysięcy metrów kwadratowych) na nieruchomości w Gdyni Leszczynki („Wspólna Inwestycja”). Na podstawie dwóch podwyższeń kapitału zakładowego Spółki JV Emitent obejmie łącznie 50,01% akcji w Spółce JV (59,05% głosów) w zamian za wniesienie łącznego wkładu pieniężnego w kwocie 75 000 000,00 zł (siedemdziesiąt pięć milionów złotych), stanowiącego wstępne zaangażowanie kapitałowe Emitenta w ramach Wspólnej Inwestycji. Partnerzy będą posiadać łącznie 49,99% akcji w Spółce JV. Zgodnie z Umową JV Develia S.A. dokonała w dniu 11 marca podwyższenia kapitału w kwocie 30 009 000,00 zł, natomiast drugie podwyższenie kapitału (zaklasyfikowane jako odroczone płatność) w kwocie 44 991 000,00 zł nastąpi do 10 stycznia 2025 roku. Żaden z uczestników Wspólnej Inwestycji nie jest podmiotem powiązanym z Emitentem w rozumieniu definicji podmiotu powiązanego wskazanej w międzynarodowych standardach rachunkowości.

W dniu 11 lipca 2024 r. została zarejestrowana zmiana statutu spółki Morska Park Development S.A. na mocy której nowa nazwa spółki to Morska Vita S.A. a jej siedziba to Warszawa

- ⁶⁾ W dniu 11 lipca 2024 r. została zarejestrowana zmiana umowy spółki Semeko Morska Park 1 Sp. z o.o. na mocy której nowa nazwa spółki to Morska Vita 1 sp. z o.o. a jej siedziba to Warszawa
- ⁷⁾ W dniu 5 lipca 2024 r. została zarejestrowana zmiana umowy spółki Semeko Morska Park 2 Sp. z o.o. na mocy której nowa nazwa spółki to Morska Vita 2 sp. z o.o. a jej siedziba to Warszawa
- ⁸⁾ W dniu 4 lipca 2024 r. została zarejestrowana zmiana umowy spółki Semeko Morska Park 3 Sp. z o.o. na mocy której nowa nazwa spółki to Morska Vita 3 sp. z o.o. a jej siedziba to Warszawa
- ⁹⁾ W dniu 18 stycznia 2024 r. Develia S.A. oraz spółka zarządzana przez I Asset Management zawarły umowę współpracy w zakresie wspólnej inwestycji polegającej na budowie obiektu zamieszkania dla studentów we Wrocławiu przez powołaną w tym celu spółkę celową w której Develia S.A. posiada 10% udziałów w kapitale zakładowym
- ¹⁰⁾ W dniu 7 czerwca 2024 r. wspólnicy spółki Projekt Lizbońska sp. z o.o. sp. k. podjęli uchwałę o zmianie umowy spółki i obniżeniu wkładów wniesionych przez wspólników to jest: (1) Develia S.A. z kwoty 31.874.974 zł do kwoty 798,68 zł tj. o kwotę 31.874.175,32 zł (2) Grupo Lar Holding Polonia sp. z o.o. z kwoty 8.034.084,69 zł do kwoty 201,31 zł, tj. o kwotę 1.661.628 zł; (3) Projekt Lizbońska sp. z o.o. z kwoty 70 zł do kwoty 0,01 zł, tj. o kwotę 69,99 zł
- ¹¹⁾ W dniu 29 kwietnia 2024 roku spółka NP 7 Sp. z o.o. jako zbywca zawarła ze spółką Develia S.A. jako nabywcą umowy zbycia ogółu praw i obowiązków komandytariusza w spółkach: NP17 Sp. z o.o. Projekt 1 Sp.k. (poprzednia nazwa: NP12 Sp. z o.o. Sp.k.), NP17 Sp. z o.o. Projekt 2 Sp.k. (poprzednia nazwa: NP18 Sp. z o.o. Sp.k.), NP17 Sp. z o.o. Projekt 3 Sp.k. (poprzednia nazwa: NP21 Sp. z o.o. Sp.k.), NP17 Sp. z o.o. Projekt 4 Sp.k. (poprzednia nazwa: NP23 Sp. z o.o. Sp.k.).
- ¹²⁾ W dniu 17 lipca 2024 roku spółka NP 8 Sp. z o.o. Bogucicka Sp.k. została wykreślona z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w wyniku uchwały wspólników podjętej w dniu 28 czerwca 2024 roku w sprawie rozwiązania spółki i uzgodnienia innego niż likwidacja sposobu zakończenia jej działalności.

Na dzień 30 czerwca 2024 roku i na 31 grudnia 2023 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Spółkę dominującą w podmiotach zależnych był równy jej udziałowi w kapitałach tych jednostek.

3. Zmiany w strukturze Grupy

Zawarcie umów współpracy JV w przedmiocie wspólnych przedsięwzięć

W dniu 18 stycznia 2024 r. Develia S.A. oraz spółka zarządzana przez I Asset Management zawarły umowę współpracy w zakresie wspólnej inwestycji polegającej na budowie obiektu zamieszkania dla studentów we Wrocławiu przez powołaną w tym celu spółkę celową w której Develia S.A. posiada 10% udziałów w kapitale zakładowym. Na mocy umowy Spółka będzie pełnił w projekcie rolę dewelopera, odpowiedzialnego za nabycie gruntu, nadzór nad budową oraz fit-out inwestycji. Po zakończeniu budowy partner wykupi udziały Spółki w projekcie i zajmie się komercjalizacją oraz zarządzaniem obiektem.

W dniu 11 marca 2024 r. Emitent zawarł z podmiotami niepowiązanymi z Emitentem, tj. m.in. z funduszami inwestycyjnymi zarządzanymi przez Rockbridge TFI S.A. oraz podmiotami niepowiązanymi z Emitentem („Partnerzy”) umowę w przedmiocie współpracy w ramach joint venture („Umowa JV”) z zamiarem realizacji za pośrednictwem spółki projektowej Morska Park Development S.A. („Spółka JV”) oraz jej poszczególnych spółek zależnych, wspólnej, wieloetapowej inwestycji polegającej na budowie i komercjalizacji lokali mieszkalnych i usługowych o maksymalnej powierzchni użytkowej 90 000,00 m² (dziewięćdziesiąt tysięcy metrów kwadratowych) na nieruchomości w Gdyni Leszczynki („Wspólna Inwestycja”). Na podstawie dwóch podwyższeń kapitału zakładowego Spółki JV Emitent obejmie łącznie 50,01% akcji w Spółce JV (59,05% głosów) w zamian za wniesienie łącznego wkładu pieniężnego w kwocie 75 000 000,00 zł (siedemdziesiąt pięć milionów złotych), stanowiącego wstępne zaangażowanie kapitałowe Emitenta w ramach Wspólnej Inwestycji. Partnerzy będą posiadać łącznie 49,99% akcji w Spółce JV. Zgodnie z Umową JV Develia S.A. dokonała w dniu 11 marca podwyższenia kapitału w kwocie 30 009 000,00 zł, natomiast drugie podwyższenie kapitału (zaklasyfikowane jako odroczonego płatność) w kwocie 44 991 000,00 zł nastąpi do 10 stycznia 2025 roku. Żaden z uczestników Wspólnej Inwestycji nie jest podmiotem powiązanym z Emitentem w rozumieniu definicji podmiotu powiązanego wskazanej w międzynarodowych standardach rachunkowości. Emitent jako podmiot zarządzający Wspólną Inwestycją, zarówno na poziomie zarządu Spółki JV jak i na podstawie osobnych umów o zarządzanie Wspólną Inwestycją, będzie odpowiedzialny za całokształt czynności związanych z realizacją Wspólnej Inwestycji, w tym będzie świadczył odpłatne usługi zarządzania projektem oraz budową i komercjalizacją lokali mieszkalnych i usługowych na nieruchomości położonej w Gdyni Leszczynki. Pozostałe założenia Umowy JV, w tym odnoszące się do założeń realizacji Wspólnej Inwestycji, nie odbiegają od postanowień powszechnie stosowanych dla tego typu porozumień.

W dniu 29 kwietnia 2024 r. Emitent zawarł z Grupo Lar Holding Polonia sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Grupo Lar Holding Polonia”) oraz CGLS sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Warszawie („Lar Management Polonia”) – tj. spółkami należącymi do hiszpańskiej grupy kapitałowej Grupo Lar („Partnerzy”), aneks do umowy współpracy w ramach joint venture z dnia 13 sierpnia 2021 r. zawartej przez Emitenta oraz Partnerów z zamiarem realizacji inwestycji mieszkaniowej w Warszawie przy utworzeniu kolejnej spółki inwestycyjnej, która będzie właścicielem praw i obowiązków wynikających

z nowego projektu deweloperskiego („Nowa Inwestycja”). Współpraca w ramach Nowej Inwestycji objętej aneksem będzie polegać na utworzeniu kolejnej spółki inwestycyjnej z zamiarem budowy osiedla mieszkaniowego na około 550-600 mieszkań, zlokalizowanego w Warszawie, która będzie właścicielem praw i obowiązków wynikających z projektu deweloperskiego, oraz będzie prowadzona co do zasady na tożsamych warunkach jak te określone w Umowie JV, o zawarciu której Emitent informował w raporcie bieżącym numer 46/2021 z dnia 13.08.2021 r. W ramach Nowej Inwestycji łączne zaangażowanie kapitałowe Emitenta oraz Grupa Lar Holding Polonia wyniesie 125.375.000 PLN, przy czym zaangażowanie Emitenta zostało określone na 80%, a zaangażowanie Grupa Lar Holding Polonia na 20%. W dniu 3 lipca 2024 r. po uzyskaniu zgody UOKiK nastąpiło zamknięcie transakcji i przystąpienie Emitenta do spółki projektowej SPV Projekt A sp. z o.o. sp.k. oraz do SPV Projekt A sp. z o.o. (jedynej komplementariusz Spółki Projektowej).

Pozostałe zmiany

W dniu 27 marca 2024 r. zostało zarejestrowane połączenie spółek NP 17 Sp. z o.o. ze spółkami NP 12 Sp. z o.o., NP 18 Sp. z o.o., NP 21 Sp. z o.o., NP 22 Sp. z o.o., NP 23 Sp. z o.o. Połączenie ww. spółek nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku spółek NP 12 Sp. z o.o., NP 18 Sp. z o.o., NP 21 Sp. z o.o., NP 22 Sp. z o.o., NP 23 Sp. z o.o. (spółki przejmowane) na spółkę NP 17 Sp. z o.o. (spółka przejmująca). Z chwilą połączenia spółka NP 17 Sp. z o.o. wstąpiła we wszystkie prawa i obowiązki (zobowiązania) spółek NP 12 Sp. z o.o., NP 18 Sp. z o.o., NP 21 Sp. z o.o., NP 22 Sp. z o.o., NP 23 Sp. z o.o.

W dniu 20 marca 2024 r. Emitent zawarł ze spółką LC Corp Invest X Sp. z o.o. umowę zbycia 10.250 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki, o wartości nominalnej 1.000,00 zł każdy i o łącznej wartości nominalnej 10.250.000,00 zł, celem ich dobrowolnego umorzenia za wynagrodzeniem wynoszącym łącznie 15.374.487,50 zł,

W dniu 20 marca 2024 r. Emitent zawarł ze spółką LC Corp Invest XII Sp. z o.o. umowę zbycia 24.700 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki, o wartości nominalnej 1.000,00 zł każdy i o łącznej wartości nominalnej 24.700.000,00 zł, celem ich dobrowolnego umorzenia za wynagrodzeniem wynoszącym łącznie 27.351.792,00 zł.

W dniu 29 kwietnia 2024 roku spółka NP 7 Sp. z o.o. jako zbywca zawarła ze spółką Develia S.A. jako nabywcą umowę zbycia ogółu praw i obowiązków komandytariusza w spółce NP17 Sp. z o.o. Projekt 1 Sp.k. (poprzednia nazwa: NP12 Sp. z o.o. Sp.k.) za cenę 116.550,00 zł.

W dniu 29 kwietnia 2024 roku spółka NP 7 Sp. z o.o. jako zbywca zawarła ze spółką Develia S.A. jako nabywcą umowę zbycia ogółu praw i obowiązków komandytariusza w spółce NP17 Sp. z o.o. Projekt 2 Sp.k. (poprzednia nazwa: NP18 Sp. z o.o. Sp.k.), a Nabywca nabył ogół praw i obowiązków za cenę 100,00 zł.

W dniu 29 kwietnia 2024 roku spółka NP 7 Sp. z o.o. jako zbywca zawarła ze spółką Develia S.A. jako nabywcą umowę zbycia ogółu praw i obowiązków komandytariusza w spółce NP17 Sp. z o.o. Projekt 3 Sp.k. (poprzednia nazwa: NP21 Sp. z o.o. Sp.k.), a Nabywca nabył ogół praw i obowiązków za cenę 459.675,00 zł.

W dniu 29 kwietnia 2024 roku spółka NP 7 Sp. z o.o. jako zbywca zawarła ze spółką Develia S.A. jako nabywcą umowę zbycia ogółu praw i obowiązków komandytariusza w spółce NP17 Sp. z o.o. Projekt 4 Sp.k. (poprzednia nazwa: NP23 Sp. z o.o. Sp.k.), a Nabywca nabył ogół praw i obowiązków za cenę 226.442,00 zł.

W dniu 7 czerwca 2024 r. wspólnicy spółki Projekt Lizbońska sp. z o.o. sp. k. podjęli uchwałę o zmianie umowy spółki i obniżeniu wkładów wniesionych przez wspólników to jest: (1) Develia S.A. z kwoty 31.874.974 zł do kwoty 798,68 zł tj. o kwotę 31.874.175,32 zł (2) Grupa Lar Holding Polonia sp. z o.o. z kwoty 8.034.084,69 zł do kwoty 201,31 zł, tj. o kwotę 1.661.628 zł; (3) Projekt Lizbońska sp. z o.o. z kwoty 70 zł do kwoty 0,01 zł, tj. o kwotę 69,99 zł

4. Skład Zarządu jednostki dominującej

Skład Zarządu Spółki Develia S.A. na dzień 1 stycznia 2024 roku oraz na dzień 30 czerwca 2024 roku nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

- Prezes Zarządu – Andrzej Oślizło
- Wiceprezes Zarządu – Paweł Ruszczak
- Wiceprezes Zarządu – Mariusz Poławski

Skład Rady Nadzorczej na dzień 1 stycznia 2024 r. przedstawiał się następująco:

- Jacek Osowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Piotr Kaczmarek – Członek Rady Nadzorczej
- Robert Pietryszyn – Członek Rady Nadzorczej
- Piotr Pinior – Członek Rady Nadzorczej

- Piotr Borowiec – Członek Rady Nadzorczej
- Michał Hulbój – Członek Rady Nadzorczej
- Filip Gorczyca – Członek Rady Nadzorczej

W dniu 16 maja 2024 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki dokonało zmian w składzie Rady Nadzorczej odwołując z jej składu Piotra Pinióra oraz Piotra Borowca i powołując na ich miejsce Adama Chabiora i Roberta Wąchałę.

Od tego dnia skład Rady Nadzorczej przedstawia się następująco:

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

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

Skład Komitetu Audytu Rady Nadzorczej na dzień 1 stycznia 2024 r. przedstawiał się następująco i nie uległ zmianie do daty publikacji niniejszego sprawozdania:

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

Skład Komitetu Nominacji i Wynagrodzeń Rady Nadzorczej na dzień 1 stycznia 2024 r. przedstawiał się następująco:

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

W związku z odwołaniem ze składu Rady Nadzorczej z dniem 16 maja 2024 r. Piotra Pinióra i Piotra Borowca skład Komitetu Nominacji i Wynagrodzeń Rady Nadzorczej od dnia 16 maja 2024 r. przedstawia się następująco:

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

5. Zatwierdzenie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku zostało przez Zarząd zatwierdzone w dniu 11 września 2024 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 34.

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

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

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

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. 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 43 poniżej. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki Grupy.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku opublikowanym w dniu 29 marca 2024 roku.

Informacja o zasadach rachunkowości przyjętych przez Grupę została zaprezentowana w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Develia za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku opublikowanym w dniu 29 marca 2024 roku. Zmiany w zakresie zasad rachunkowości w okresie zostały opisane w notach 8 i 9.

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 2024 roku oraz II kwartał 2024 roku nie podlegały badaniu audytora.

Profesjonalny osąd

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

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

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

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

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

Wartość firmy w segmencie deweloperskim

Transakcja zakupu Nexity daje możliwość zwiększenia i umocnienia pozycji w segmencie deweloperskim poprzez poszerzenie działalności na rynku polskim o nowe lokalizacje. W wyniku transakcji Zarząd oczekuje wygenerowania synergii w postaci redukcji kosztów ogólnego zarządu w segmencie deweloperskim oraz optymalizacji kosztów w segmencie działalności deweloperskiej związanych z nabyciem kompetencji prowadzenia budowy w systemie pakietowania robót oraz land development. W ocenie Zarządu zintegrowana grupa spółek Nexity stanowiąca całość jej operacji w Polsce spełnia definicję przedsięwzięcia zgodną z MSSF 3 ze względu na pozyskane w ramach transakcji m.in. procesy operacyjne związane z pozyskiwaniem gruntów, projektowaniem, zarządzaniem oraz realizacją inwestycji deweloperskiej, a także procesy zarządzania zasobami. Rozpoznana wartość firmy to składnik aktywów reprezentujący przyszłe korzyści ekonomiczne dotyczące segmentu działalności deweloperskiej, a wartość firmy została przypisana do

segmentu deweloperskiego Grupy Kapitałowej Develia S.A. W ocenie Zarządu na dzień 30 czerwca 2024 roku Grupa realizuje oczekiwane korzyści związane z nabyciem Nexity i 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 metoda praw własności

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

Niepewność szacunków

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

Utrata wartości firmy

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

Stawki amortyzacyjne

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

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Grupa rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione. Odroczonego podatek dochodowy przedstawiony jest w Nocie 18.2.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych

Na koniec każdego kwartału roku obrotowego Grupa samodzielnie dokonuje wyceny wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (o ile nie zaistniały istotne przesłanki do zaktualizowania wyceny). Na koniec każdego roku obrotowego wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych ustalana jest bądź poddawana weryfikacji przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego. Na dzień 30 czerwca 2024 roku nieruchomości inwestycyjne wycenione są w oparciu o wyceny rzeczoznawców lub zostały zaprezentowane na podstawie zawartej umowy sprzedaży pomniejszonej o koszty sprzedaży. Na koniec każdego roku obrotowego wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych ustalana jest bądź poddawana weryfikacji przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego. Nieruchomości inwestycyjne oraz aktywa dostępne do sprzedaży zaprezentowane są w Nocie 22.

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 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 23.

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. 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

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach złotych)

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 2024 roku oraz na 31 grudnia 2023 roku:

	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	37 973	34 377
Nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg wartości godziwej	85 914	147 488
Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży wyceniane w wartości godziwej	260 081	194 305
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	83	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	(39 809)	(73 636)
Odpis aktualizujący wartość zapasów	(23 360)	(47 999)

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 2023 roku, za wyjątkiem przedstawionych poniżej. Poniższe zmiany do MSSF, zostały zastosowane w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zgodnie z ich datą wejścia w życie:

- Zobowiązanie z tytułu leasingu w transakcjach sprzedaży i leasingu zwrotnego – zmiany do MSSF 16
- Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe – zmiany do MSR 1
- Zmiany Umowy finansowania zobowiązań wobec dostawców – Zmiany do MSR 7 i MSSF 7

Wdrożenie powyżej wymienionych standardów oraz zmiany do istniejących standardów nie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Develia S.A.

Informacja dotycząca wprowadzonych zmian w prezentacji zobowiązań z tytułu wynagrodzeń o kosztów ekwiwalentów urlopowych

Grupa zdecydowała się na wprowadzenie zmiany w prezentacji zobowiązań z tytułu wynagrodzeń o kosztów ekwiwalentów urlopowych. Wpływ dokonanych zmian w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych został zaprezentowany poniżej:

	31 grudnia 2023 (dane publikowane)	Zmiana prezentacji	31 grudnia 2023 (dane przekształcone)
Aktywa			
A. Aktywa trwale	432 208	-	432 208
B. Aktywa obrotowe	3 181 553	-	3 181 553
C. Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	194 305	-	194 305
Aktywa razem	3 808 066	-	3 808 066
Kapitał własny i zobowiązania			
A. Kapitał własny	1 548 422	-	1 548 422
I. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1 546 858	-	1 546 858
II. Udziały niekontrolujące	1 564	-	1 564

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach złotych)

B. Zobowiązania długoterminowe	707 757	-	707 757
C. Zobowiązania krótkoterminowe	1 537 627	-	1 537 627
3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	268 231	22 747	290 978
6. Biernie rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	811 405	(22 747)	788 658
D. Zobowiązania dotyczące aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	14 260	-	14 260
Kapitał własny i zobowiązania razem	3 808 066	-	3 808 066

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 <small>(dane publikowane)</small>	Zmiana prezentacji	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 <small>(dane przekształcone)</small>
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I. Zysk/(Strata) brutto	93 249	-	93 249
II. Korekty razem	(3 520)	-	(3 520)
9. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i obligacji	22 708	(4 841)	17 867
10. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	77 358	4 841	82 199
III. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+II)	89 729	-	89 729
IV. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	43 389	-	43 389
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy	376 019	-	376 019
II. Wydatki	(32 973)	-	(32 973)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)	343 046	-	343 046
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy	180 000	-	180 000
II. Wydatki	(252 814)	-	(252 814)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)	(72 814)	-	(72 814)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)	313 621	-	313 621
E. Zmiana stanu środków pieniężnych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, w tym:	306 726	-	306 726
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(6 895)	-	(6 895)
F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	352 119	-	352 119
G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu, w tym: (F+D)	658 845	-	658 845

Informacja dotycząca zmian w prezentacji odpisów aktualizujących wartość zapasów

Grupa zdecydowała się na zmianę w prezentacji odpisów aktualizujących wartość zapasów w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Dotychczas były one prezentowane w osobnej pozycji „Odpisy aktualizujące wartość zapasów”. Po zmianie są prezentowane w pozycji „Koszt własny sprzedaży”. W okresie porównywalnym wskazana pozycja wykazała wartość 0.

9. 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;
- Zmiany do MSR 21: Skutki zmian kursów wymiany walut obcych: Brak możliwości wymiany walut (opublikowano dnia 15 sierpnia 2023 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2025 roku lub później
- MSSF 18: Prezentacja i ujawnienia 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: Jednostki zależne nieponoszące 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 ulepszenia, tom 112 (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

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.

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

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

11. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

Dla celów zarządczych Grupa wyróżnia trzy sprawozdawcze segmenty operacyjne:

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

W poniższych tabelach przedstawione zostały dane dotyczące przychodów i zysków poszczególnych segmentów Grupy za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku oraz 30 czerwca 2023 roku oraz aktywów i zobowiązań na dzień 30 czerwca 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku.

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 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, RAZEM	(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
Koszt sprzedaży i dystrybucji	(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

Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023	Usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	RAZEM
Działalność operacyjna				
Przychody ze sprzedaży	19 331	398 755	1 111	419 197
Przychody ze sprzedaży usług	19 331	-	1 111	20 442
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	-	398 755	-	398 755
Koszt własny sprzedaży	(9 988)	(258 358)	-	(268 346)
Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży	9 343	140 397	1 111	150 851
Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych	(22 416)	-	-	(22 416)
Koszt sprzedaży i dystrybucji	(442)	(11 101)	-	(11 543)
Koszty ogólnego zarządu	(3 549)	(31 963)	(486)	(35 998)
Pozostałe przychody operacyjne	269	3 208	14	3 491
Pozostałe koszty operacyjne	(371)	(408)	(143)	(922)
Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej	(17 166)	100 133	496	83 463
Przychody finansowe	6 078	7 733	8 060	21 871
Koszty finansowe	(9 338)	(2 323)	694	(10 967)

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach złotych)

Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	(31)	(1 087)	-	(1 118)
Zysk/(Strata) brutto	(20 457)	104 456	9 250	93 249
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	891	(11 515)	(3 099)	(13 723)
Zysk/(Strata) netto	(19 566)	92 941	6 151	79 526
Inne całkowite dochody podlegające przeklasyfikowaniu do wyniku w kolejnych okresach sprawozdawczych				
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych	(742)	-	(7 239)	(7 981)
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów	141	-	1 375	1 516
Inne całkowite dochody (netto)	(601)	-	(5 864)	(6 465)
Całkowite dochody	(20 167)	92 941	287	73 061

Działalność Grupy prowadzona jest na terytorium Polski. Działalność deweloperska jest realizowana w Gdańsku, Katowicach, Krakowie, Łodzi, Warszawie, Poznaniu oraz we Wrocławiu. Działalność usług najmu jest realizowana w centrum handlowo – biurowym Arkady Wrocławskie we Wrocławiu, który jest przeznaczony do sprzedaży. Segment najmu nie spełnia warunków działalności zaniechanej zgodnie z MSSF 5.

Na dzień 30 czerwca 2024	Usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	RAZEM
Aktywa i zobowiązania				
Aktywa ogółem, w tym:	361 516	3 658 329	276 300	4 296 145
Wartość firmy	-	66 858	-	66 858
Należności długoterminowe	-	6 104	315	6 419
Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	549	115 014	-	115 563
Nieruchomości inwestycyjne	85 914	-	-	85 914
Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych	-	99 197	-	99 197
Zapasy	-	2 596 736	-	2 596 736
Aktywa z tytułu instrumentów pochodnych	-	-	83	83
Krótkoterminowe papiery wartościowe	-	-	17 500	17 500
Pozostałe aktywa finansowe	-	185 765	37 705	223 470
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7 524	434 672	136 460	578 656
Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	239 581	-	20 500	260 081
Zobowiązania ogółem, w tym:	41 954	2 429 290	350 910	2 822 154
Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	2 350	929 065	18 890	950 305
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	-	-	-	-
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	64	1 070 644	17 725	1 088 433

Na dzień 31 grudnia 2023	Usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	RAZEM
Aktywa i zobowiązania				
Aktywa ogółem, w tym:	367 434	3 231 580	209 052	3 808 066
Wartość firmy	-	66 858	-	66 858
Należności długoterminowe	(5)	11 543	320	11 858
Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	298	57 789	-	58 087

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach złotych)

Nieruchomości inwestycyjne	147 488	-	-	147 488
Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych	-	98 088	-	98 088
Zapasy	-	2 213 417	-	2 213 417
Aktywa z tytułu instrumentów pochodnych	-	-	-	-
Krótkoterminowe papiery wartościowe	-	10 000	15 000	25 000
Pozostałe aktywa finansowe	-	179 168	246	179 414
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20 671	354 729	123 570	498 970
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	168 855	4 874	20 576	194 305
Zobowiązania ogółem, w tym:	104 318	1 941 146	214 180	2 259 644
Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji oraz instrumentów finansowych	46 987	681 511	153 266	881 764
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	-	-	-	-
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	320	777 152	11 186	788 658

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 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.

12. Przychody ze sprzedaży

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023
Przychody z tytułu najmu powierzchni biurowych i centrum handlowo-usługowego oraz usług powiązanych	3 107	19 331
Pozostałe (m.in. usługi pośrednictwa finansowego, usługi najmu powierzchni do czasu rozpoczęcia budowy, odsprzedaż infrastruktury)	7 175	1 111
Przychody ze sprzedaży usług	10 282	20 442
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych	637 907	398 755
Pozostałe	529	-
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów (MSSF 15)	638 436	398 755
Przychody razem	648 718	419 197

Działalność Grupy prowadzona jest na terytorium Polski. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku w Grupie działalność operacyjną związaną z wynajmem nieruchomości komercyjnych była realizowana w centrum handlowo – biurowym Arkady Wrocławskie we Wrocławiu. Działalność deweloperska jest realizowana w Gdańsku, Katowicach, Krakowie, Warszawie, Poznaniu oraz we Wrocławiu.

Spadek przychodów z tytułu najmu powierzchni biurowych i centrum handlowo-usługowego oraz usług powiązanych jest związany z realizacją strategii Grupy dotyczącą sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, w szczególności ze sprzedażą w dniu 27 kwietnia 2023 roku budynku biurowego Wola Retro w Warszawie oraz wygaszaniem działalności centrum handlowo – biurowego Arkady Wrocławskie we Wrocławiu.

13. Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	4 875	317 932
Wartość sprzedanych nieruchomości	(4 875)	(317 932)
Zmiany wartości nieruchomości w PLN w okresie	3 112	-
Zmiany wartości nieruchomości w EUR w okresie	-	(2 361)
Zmiana wyceny nieruchomości z tytułu zmiany kursu EUR/PLN w okresie	(1 411)	(17 222)
Zmiana wyceny nieruchomości z tytułu nakładów poniesionych w okresie	(1 311)	(495)
Utworzenie i aktualizacja wartości rezerw związanych ze sprzedażą nieruchomości	5 911	(2 794)
Korekta z tytułu linearyzacji przychodów z najmu	409	456
Pozostałe	-	-
Razem	6 710	(22 416)

Poniższa tabela przedstawia szczegóły dotyczące zmian w zakresie pozycji Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku:

Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024	Arkady Wrocławskie	Sky Tower	Silesia Star	Retro Office House	Wola Retro	Malin	Kolejowa	Babka Tower	RAZEM
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	-	-	-	-	-	-	-	4 875	4 875
Wartość sprzedanych nieruchomości	-	-	-	-	-	-	-	(4 875)	(4 875)
Zmiany wartości nieruchomości w PLN w okresie	-	-	-	-	-	-	3 112	-	3 112
Zmiany wartości nieruchomości w EUR w okresie	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmiana wyceny nieruchomości z tytułu zmiany kursu EUR/PLN w okresie	(1 411)	-	-	-	-	-	-	-	(1 411)
Zmiana wyceny nieruchomości z tytułu nakładów poniesionych w okresie	(45)	-	-	-	-	(141)	(1 125)	-	(1 311)
Utworzenie i aktualizacja wartości rezerw związanych ze sprzedażą nieruchomości	751	1 169	(14)	6	3 999	-	-	-	5 911
Korekta z tytułu linearyzacji przychodów z najmu	409	-	-	-	-	-	-	-	409
Razem	(296)	1 169	(14)	6	3 999	(141)	1 987	-	6 710

14. Koszty działalności operacyjnej

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023
Koszt własny sprzedaży, w tym:	411 883	268 346
- zmiana wysokości odpisów aktualizujących wartość zapasów	(24 638)	-
Koszt sprzedaży i dystrybucji	21 307	11 543
Koszty ogólnego zarządu	43 613	35 998
Razem	476 803	315 887

Wzrost wartości kosztu własnego sprzedaży jest związany ze wzrostem przychodów ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych. Wzrost wartości kosztów sprzedaży i dystrybucji oraz kosztów ogólnego zarządu jest związany ze wzrostem skali działalności Grupy.

Program akcji pracowniczych

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

W ramach programu co roku Zarząd dla kluczowych pracowników i Rada Nadzorcza dla członków Zarządu będzie przydzielać odpowiednią część instrumentów kapitałowych (warrantów) umożliwiających zamianę na akcję Spółki (dominującej) po określonej cenie pod warunkiem spełnienia odpowiednich warunków nabycia uprawnień. W każdym roku maksymalna ilość warrantów do przyznania zostanie podzielona w ten sposób, że maksymalnie 50% 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 w każdym roku podzielony jest na dwie części: 75% puli zostanie przyznana po spełnieniu warunku związanego z zyskiem skonsolidowanym Grupy Kapitałowej Develia za okres rozpoczynający się 1 stycznia 2021 i kończący się ostatniego dnia danego roku obowiązywania programu (2021 – 2024), natomiast 25% puli zostanie przyznana po spełnieniu warunku związanego ze stopą zwrotu z akcji Spółki (dominującej).

Poziom, jaki musi osiągnąć skorygowany zysk skonsolidowany w rozumieniu programu, aby warrant został wydany, określony jest w warunkach programu oddzielnie dla każdego okresu oceny. Stopa zwrotu z akcji za okres od 30 czerwca 2021 lub od poprzedniej weryfikacji warunku do kolejnej weryfikacji warunku, która ma nastąpić 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 będzie wyższa od wyrażonej w procentach i powiększonej o 10 (dziesięć) punktów procentowych rocznie zmiany poziomu indeksu WIG, aby wydane zostały warrant bazujące na tym warunku.

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

Wydanie warrantów, po spełnieniu warunków, nastąpi 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. 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 I półroczu 2024 roku z tytułu przyznanego programu motywacyjnego Grupa Kapitałowa ujęła, na zasadach określonych w MSSF 2, w kosztach ogólnego zarządu (koszty wynagrodzeń) kwotę 2.034 tys. PLN. W roku 2021, 2022 oraz 2023 Grupa Kapitałowa ujęła w kosztach kwotę odpowiednio 4.309 tys. PLN, 3.116 tys. PLN oraz 13.975 tys. PLN.

W związku z tym, iż okres świadczenia usług dla nieprzyzanych 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.

Zmiany dotyczące przyzanych warrantów w okresie zostały przedstawione w poniższej tabeli:

Aktywne w dniu 31 grudnia 2023	11 577 186
Przyznane w okresie	5 572 117
Umorzone w okresie	-
Wykonane w okresie	-
Wygasłe w okresie	-
Aktywne w dniu 30 czerwca 2024	17 149 303

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach złotych)

Realizacja uprawnień wynikających z warrantów, które zaoferowane zostają za dany rok obowiązywania programu osobom uprawnionym przez powiernika, odbywać się będzie 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 17.05.2023 r. w terminach określonych w warrancie nie później niż do dnia 31 grudnia 2026 roku. Prawa z warrantów, z których nie zostanie zrealizowane prawo objęcia akcji w terminie wskazanym w zdaniu poprzedzającym wygasają z upływem tego terminu. Zgodnie z regulaminem programu, Spółka będzie składała 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 będą przez posiadaczy warrantów wyłącznie za wkłady pieniężne wniesione w pełni przed przyznaniem akcji.

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

15. Pozostałe przychody oraz koszty operacyjne

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023
Rozwiązanie rezerw pozostałych	6 118	-
Otrzymane odszkodowania i kary	1 650	124
Wynik na odsprzedaży mediów	813	-
Rozliczenie przychodów z tytułu partycypacji najemców w wykończeniu powierzchni	-	477
Partycypacja generalnych wykonawców usunięciu szkód	-	816
Rozliczenie opłat eksploatacyjnych oraz usługi komercjalizacji dotyczące sprzedanych nieruchomości inwestycyjnych	-	1 023
Prowizja z tytułu realizacji usługi "mieszkanie pod klucz"	119	145
Rozliczenia z organami skarbowymi za lata ubiegłe	-	458
Pozostałe	1 242	448
Pozostałe przychody operacyjne	9 942	3 491

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023
Utworzenie odpisów aktualizujących należności, netto	872	631
Utworzenie rezerw na sprawy sporne i sądowe, netto	1 667	8
Utworzenie rezerw pozostałych	6 300	-
Zapłacone kary i odszkodowania oraz koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego	1 703	76
Pozostałe	893	207
Pozostałe koszty operacyjne	11 435	922

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach złotych)

16. Przychody finansowe

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023
Przychody z tytułu odsetek bankowych	10 531	12 441
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	-	5 041
Wycena instrumentów pochodnych	1	725
Wycena i zyski z instrumentów finansowych (nabyte obligacje oraz jednostki uczestnictwa w TFI)	789	3 655
Pozostałe	391	9
Przychody finansowe	11 712	21 871

17. Koszty finansowe

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023
Odsetki, prowizje od obligacji (część nieskapitalizowana)	4 348	5 077
Odsetki, prowizje od kredytów (część nieskapitalizowana)	3 981	4 611
Odsetki od leasingu	347	835
Wycena i straty z instrumentów finansowych	-	-
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	394	-
Koszt podatku od podwyższenia kapitałów w jednostkach zależnych	-	40
Pozostałe	191	404
Koszty finansowe	9 261	10 967

18. Podatek dochodowy

18.1. Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku i 30 czerwca 2023 roku przedstawiają się następująco:

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023
Ujęte w zysku lub stracie		
Bieżący podatek dochodowy		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	(77 448)	(62 823)
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	123	44
Odroczony podatek dochodowy		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych i strat podatkowych	37 650	49 056
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym zysku lub stracie	(39 675)	(13 723)
Ujęte w innych całkowitych dochodach		
Podatek od zysku/(straty) netto z tytułu zmiany efektywnej części zabezpieczeń przepływów pieniężnych	(227)	1 516
Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe) ujęta/e w innych całkowitych dochodach	(227)	1 516

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach złotych)

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym licznym według efektywnej stawki podatkowej Grupy za okres zakończony 30 czerwca 2024 roku i 30 czerwca 2023 roku przedstawiają się następująco:

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023
Zysk/(Strata) brutto przed opodatkowaniem	188 376	93 249
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce (19%)	35 791	17 717
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	2 694	3 031
Straty podatkowe, na które w latach ubiegłych nie zostało utworzone aktywo	(40)	(8 972)
Nieujęte/Skorygowane straty podatkowe	8 838	(256)
Nieujęte/Skorygowane inne niż straty podatkowe różnice przejściowe, od których nie utworzono podatku odroczonego *	(5 639)	1 619
Korekty podatku za lata poprzednie	123	(16)
Pozostałe	(2 092)	600
Podatek według efektywnej stawki podatkowej 21,1% (2023: 14,7 %)	39 675	13 723

* - kwota wynika przede wszystkim z realizacji przez spółki w grupie transakcji oraz zmian w zakresie odpisów na zapasy i udziały (na poziomie danych jednostkowych), na które w latach ubiegłych nie zostały utworzone aktywa z tytułu podatku odroczonego

18.2. 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 2024	31 grudnia 2023	1 stycznia 2023	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego					
Naliczone odsetki, dyskonta od pożyczek, obligacji oraz lokat	(13 538)	(8 700)	(17 651)	(4 838)	8 951
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	(356)	(400)	(23 605)	44	23 205
Różnice kursowe	(8)	-	-	(8)	-
Różnica w wartości środków trwałych (amortyzacja podatkowa i bilansowa)	-	-	(250)	-	250
Różnica pomiędzy wynikiem podatkowym a księgowym dotyczący przychodów oraz kosztów sprzedanych wyrobów gotowych (lokali) *	(14 555)	(56 410)	(52 825)	41 855	(3 585)
Nierozliczona wycena zapasów Nexity na dzień nabycia do wartości godziwej	(22 664)	(26 746)	-	4 082	(26 746)
Pozostałe	(1 084)	(430)	(381)	(654)	(49)
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	(52 205)	(92 686)	(94 712)		
Aktywa z tytułu podatku odroczonego					
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	-	-
Różnica w wartości środków trwałych (amortyzacja podatkowa i bilansowa)	571	755	-	(184)	755
Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	4 885	7 373	4 491	(2 488)	2 882

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach złotych)

Naliczone odsetki, dyskonta od pożyczek, obligacji	5 647	4 866	9 572	781	(4 706)
Różnice kursowe	-	6	1 109	(6)	(1 103)
Różnica w wartości innych aktywów (podatkowa i bilansowa)	8 497	9 156	4 993	(659)	4 163
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	25 756	25 844	18 880	(88)	6 964
Koszty finansowania dłużnego możliwe do rozliczenia w okresie 5 lat	5 013	5 427	1 956	(414)	3 471
Pozostałe	-	-	48	-	(48)
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	50 369	53 427	41 049		
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego				37 423	14 404
Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego	37 973	34 377	16 877		
Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	(39 809)	(73 636)	(70 540)		

* - 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 rozliczenia takich strat. Wysokość aktywa z tytułu ujętych w podatku odroczonym strat podatkowych została zaprezentowana w tabeli powyżej.

Na dzień 30 czerwca 2024 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 8.967 tys. zł (odpowiednio 4.826 tys. zł na 31 grudnia 2023 roku) oraz kosztów finansowania dłużnego w kwocie 4.103 tys. zł (odpowiednio 4.306 tys. zł na 31 grudnia 2023 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 35.158 tys. zł dotyczącego przejściowych różnic w wartości bilansowej i podatkowej poszczególnych pozycji aktywów i pasywów (odpowiednio 33.322 tys. zł na dzień 31 grudnia 2023 roku), które powstały głównie w spółkach Arkady Wrocławskie S.A., Develia Construction Sp. z o.o. oraz LC Corp Invest II Sp. z o.o.

19. Wartość firmy, wartości niematerialne oraz rzeczowe aktywa trwałe

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, 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 daje możliwość zwiększenia i umocnienia pozycji w segmencie deweloperskim, rozpoczęcia działalności na rynku poznańskim oraz daje możliwość wygenerowania synergii w postaci redukcji kosztów ogólnego zarządu w segmencie deweloperskim oraz optymalizacji kosztów w segmencie działalności deweloperskiej związanych z nabyciem kompetencji prowadzenia budowy w systemie pakietowania robót. Rozpoznana wartości 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 2024 roku Grupa nie zidentyfikowała przesłanek wskazujących na konieczność przeprowadzenia testu na utratę wartości firmy.

Wartości niematerialne

Najistotniejszą pozycją wartości niematerialne są aktywowane koszty związane z platformą wynajmu mieszkań Flatte.

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach złotych)

Rzeczowe aktywa trwałe

	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Środki trwałe własne	10 609	8 423
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	8 530	1 986
Rzeczowe aktywa trwałe ogółem	19 139	10 409

Wzrost wartości aktywów z tytułu prawa do użytkowania wynika przede wszystkim z podpisania umowy najmu powierzchni biurowej we Wrocławiu.

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

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku, Grupa zawarła umowę najmu powierzchni biurowej oraz umowy leasingu samochodów osobowych.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku, Grupa nie dokonała istotnych transakcji sprzedaży składników rzeczowych aktywów trwałych.

Na dzień 30 czerwca 2024 roku nie istnieją istotne zobowiązania umowne, których przedmiotem jest nabycie rzeczowych aktywów trwałych.

20. Należności długoterminowe

	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Blokady z rachunkach bankowych z tytułu umów gwarancji, należności i kaucje związane z realizacją umów związanych z budową infrastruktury komunalnej związanej z realizowanymi projektami deweloperskimi *	6 104	11 543
Blokady z tytułu umów najmu powierzchni biurowych	315	315
Należności brutto	6 419	11 858

* - terminy umowne blokad to dla kwoty 4,2 mln zł 19 sierpnia 2025 roku, a dla kwoty 1,9 mln zł 31 grudnia 2025 roku.

21. 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 2024	31 grudnia 2023
Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp. k.	-	29 263
Projekt Lizbońska Sp. z o.o.	-	-
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp. k.	24 998	25 307
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o.	-	-
Projekt Myśluborska Sp. z o.o. Sp. k.	3 217	3 219
Projekt Myśluborska Sp. z o.o.	-	-
SPV Projekt A Sp. z o.o. Sp. k. *	6 451	-
SPV Projekt A Sp. z o.o.	-	-
Malin Development 1 Sp. z o.o.	549	298
Luisetaines Sp. z o.o.	497	-
Morska Vita S.A.	79 851	-
RAZEM	115 563	58 087

* kwota pożyczki, która zgodnie z celem udzielenia została zaprezentowana jako zaliczka na udziały w spółce

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach złotych)

Wybrane dane finansowe wspólnych przedsięwzięć dotyczące rachunku zysków i strat za okres 6 miesięcy 2024 roku

	Przychody ze sprzedaży	Zysk (Strata) netto
Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp. k.	87 294	9 219
Projekt Lizbońska Sp. z o.o.	-	-
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp. k.	-	(309)
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o.	-	-
Projekt Myśluborska Sp. z o.o. Sp. k.	-	(2)
Projekt Myśluborska Sp. z o.o.	-	-
SPV Projekt A Sp. z o.o. Sp. k.	-	101
SPV Projekt A Sp. z o.o.	-	-
Malin Development 1 Sp. z o.o.	-	(64)
Luisetaines Sp. z o.o.	1	(3)
Morska Vita S.A. (dane skonsolidowane)	10	(149)
RAZEM	87 305	8 793

Wybrane dane finansowe wspólnych przedsięwzięć dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej na 30 czerwca 2024 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	121	-	3 487	-	170	-
Aktywa obrotowe, w tym:	95 049	-	126 705	1	3 851	1
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17 092	-	31 726	1	78	-
AKTYWA RAZEM	95 170	-	130 192	1	4 021	1
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	4 003	70	10 836	69	-	70
- długoterminowe zobowiązania finansowe	-	70	10 836	69	-	70
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	93 778	1	88 108	-	-	1
- krótkoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania RAZEM	97 781	71	98 944	69	-	71
Kapitał własny	(2 611)	(71)	31 248	(68)	4 021	(70)
Udział % Grupy Develia S.A.	80% / 60%	80%	80%	80%	80%	80%
Udział Grupy Develia S.A. w aktywach netto	(1 567)	(57)	24 998	(54)	3 217	(56)
Korekty, w tym:	1 567	57	-	54	-	56
Alokacja ceny nabycia	702	-	-	-	-	-
Udzielone pożyczki	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa inwestycji wycenianej metodą praw własności na 30 czerwca 2024	-	-	24 998	-	3 217	-

	Malin Development 1 Sp. z o.o.	Luisetaines Sp. z o.o.	Dane skonsolidowane Morska Vita S.A.
Aktywa trwałe	1 735	3 850	87 094
Aktywa obrotowe, w tym:	522	1 275	167 891
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty	306	1 189	3 260
AKTYWA RAZEM	2 257	5 125	254 985
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	2 402	5 199	87 322
- długoterminowe zobowiązania finansowe	2 388	5 199	49 451
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	8	167	22 455

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach złotych)

- krótkoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	17 810
Zobowiązania RAZEM	2 410	5 366	109 777
Kapitał własny	(153)	(241)	145 208
Udział % Grupy Develia S.A.	25%	10%	50,01%
Udział Grupy Develia S.A. w aktywach netto	(38)	(24)	72 619
Korekty, w tym:	587	521	7 232
Alokacja ceny nabycia	-	-	-
Udzielone pożyczki	322	521	5 086
Wartość bilansowa inwestycji wycenianej metodą praw własności na 30 czerwca 2024	549	497	79 851

Umowa JV z Grupo Lar

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

Umowa JV z Hillwood

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

Umowa JV z IAM

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

Umowa JV dotycząca realizacji inwestycji Morska Park w Gdyni

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

22. Nieruchomości inwestycyjne oraz Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczony do sprzedaży

Nieruchomości inwestycyjne

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

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach złotych)

30 czerwca 2024	Wartość EUR	Wartość PLN	Korekta wartości PWUG według MSSF 16	RAZEM
Nieruchomości inwestycyjne w przygotowaniu				
Malin	N/D	85 914	-	85 914
				85 914

31 grudnia 2023	Wartość EUR	Wartość PLN	Korekta wartości PWUG według MSSF 16	RAZEM
Nieruchomości inwestycyjne w przygotowaniu				
Wrocław, Kolejowa	N/D	46 196	15 378	61 574
Malin	N/D	85 914	-	85 914
				147 488

Na dzień 30 czerwca 2024 roku Grupa w pozycji nieruchomości inwestycyjne zaprezentowała grunt w miejscowości Malin k/Wrocławia. Wartość gruntu w Malinie została zaprezentowana w wartości z wyceny rzeczoznawcy, oszacowanej w podejściu porównawczym metodą porównania nieruchomości parami, przy przyjęciu przeznaczenia nieruchomości w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zgodnego postulowanymi zmianami.

W związku z podpisaniem w dniu 20 sierpnia 2024 roku przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości Kolejowa we Wrocławiu dokonano reklasyfikacji nieruchomości z pozycji Nieruchomości inwestycyjnej do pozycji Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczony do sprzedaży.

Uzgodnienie zmian wartości bilansowych nieruchomości inwestycyjnych w okresie zakończonym 30 czerwca 2024 roku oraz roku 31 grudnia 2023 roku zaprezentowano w tabeli poniżej:

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024	Rok zakończony 31 grudnia 2023
Na początek okresu sprawozdawczego	147 488	129 791
Rozpoznanie i rozliczenie prawa wieczystego użytkowania zgodnie z MSSF 16	(6)	10 495
Objęcie kontroli nad spółkami zależnymi	-	4 230
Poniesione nakłady inwestycyjne	1 358	5 058
Reklasyfikacja do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczony do sprzedaży	(64 679)	(4 230)
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości (zmiana kursu EUR/PLN)	-	-
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości (m.in.: z tytułu zmian wyceny nieruchomości w EUR, prac wykończeniowych oraz kosztów sprzedaży)	1 753	2 144
Na koniec okresu sprawozdawczego	85 914	147 488

Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczony do sprzedaży

Na dzień 30 czerwca 2024 roku w pozycji aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczony do sprzedaży zostały zaprezentowane:

- nieruchomość: centrum handlowo – biurowe Arkady Wrocławskie we Wrocławiu
- grunt inwestycyjny Kolejowa we Wrocławiu

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach złotych)

30 czerwca 2024	Wartość EUR	Wartość PLN	Korekta wartości PWUG według MSSF 16	Koszty sprzedaży nieruchomości	RAZEM
Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży					
Wrocław, Kolejowa	-	50 500	15 372	(1 192)	64 680
Arkady Wrocławskie	42 900	185 028	14 735	(4 362)	195 401
					260 081

31 grudnia 2023	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	186 529	14 260	(11 359)	189 430
Lokale usługowe Babka Tower		4 875			4 875
					194 305

Uzgodnienie zmian wartości bilansowych nieruchomości inwestycyjnych w okresie zakończonym 30 czerwca 2024 roku oraz roku 31 grudnia 2023 roku zaprezentowano w tabeli poniżej:

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024	Rok zakończony 31 grudnia 2023
Na początek okresu sprawozdawczego	194 305	534 898
Rozpoznanie i rozliczenie prawa wieczystego użytkowania zgodnie z MSSF 16	476	(13 638)
Utworzenie/Reklasyfikacja rezerw związanych ze sprzedażą nieruchomości	-	19 459
Poniesione nakłady inwestycyjne	(183)	318
Reklasyfikacja z nieruchomości inwestycyjnych	64 679	4 230
Reklasyfikacja z zapasów	-	-
Sprzedaż nieruchomości	(4 875)	(317 932)
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości (zmiana kursu EUR/PLN)	(1 411)	(21 559)
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości (m.in.: z tytułu zmian wyceny nieruchomości w EUR, prac wykończeniowych oraz kosztów sprzedaży)	7 090	(11 471)
Na koniec okresu sprawozdawczego	260 081	194 305

Sprzedaż nieruchomości Arkady Wrocławskie we Wrocławiu

W dniu 19 grudnia 2023 r. Spółka oraz spółka zależna od Emitenta – Arkady Wrocławskie S.A. jako sprzedający zawarły z Vastint Poland spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przedwstępną umowę sprzedaży dotyczącą sprzedaży przez Arkady Wrocławskie S.A. prawa użytkowania wieczystego i prawa własności nieruchomości zabudowanej budynkiem wielofunkcyjnym o nazwie „Arkady Wrocławskie” położonym we Wrocławiu przy ul. Swobodnej numer 31-33 / Powstańców Śląskich 2-4 („Nieruchomość 1”) oraz sprzedaży przez (ii) Spółkę prawa własności nieruchomości zabudowanej budynkiem handlowo-usługowym położonym we Wrocławiu przy ul. Komandorskiej 7-11 („Nieruchomość 2”). Cena za Nieruchomość 1 została ustalona na 38.690.409 EUR, a za Nieruchomość 2 na kwotę 4.209.591 EUR, które to ceny zostaną powiększone o należny podatek VAT. Zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży powinno nastąpić do 30 sierpnia 2025 r., przy czym termin ten może zostać przedłużony.

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

naruszenia oświadczeń i zapewnień, Emitent uzyska polisę ubezpieczeniową pokrywającą odpowiedzialność Emitenta oraz Sprzedającego z tytułu złożonych oświadczeń i zapewnień.

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

Sprzedaż lokali usługowych w Babka Tower w Warszawie

W dniu 18 stycznia 2024 roku spółka zależna od Emitenta – Develia 303 Sp. z o.o. zawarła umowę sprzedaży lokali usługowych Babka Tower w Warszawie za kwotę 4.875 tys. zł.

Sprzedaż nieruchomości Kolejowa we Wrocławiu

W dniu 20 sierpnia 2024 r., spółka zależna od Emitenta – Develia Invest sp. z o.o., zawarła jako sprzedający z podmiotem niepowiązanym z Emitentem - spółką zależną od AFI Europe - AFI Project 10 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie przedwstępną warunkową umowę sprzedaży („Umowa Przedwstępna”) dotyczącą sprzedaży prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Kolejowej 8 i 10. Cena sprzedaży została ustalona na 50.500.00,00 PLN, która zostanie powiększona o należny podatek VAT. Oczekuje się, że zawarcie warunkowej umowy sprzedaży powinno nastąpić do 5 listopada 2024 r. Umowa przyrzeczona („Umowa Przyrzeczona”) powinna zaś zostać zawarta do dnia 31 grudnia 2024 r. Zawarcie Umowy Przyrzeczonej nastąpi pod warunkiem nieskorzystania przez Gminę Wrocław z przysługującego jej prawa pierwokupu. Warunkowa Umowa Przedwstępna zawiera standardowe dla tego typu transakcji postanowienia dotyczące oświadczeń i zapewnień Sprzedającego i Emitenta oraz zasady dotyczące odpowiedzialności Stron i zabezpieczenia ryzyk.

23. Zapasy oraz grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych

Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych

Na dzień 30 czerwca 2024 roku pozycji tej zostały zaprezentowane grunty, które przeznaczone są do dewelopowania w okresie przekraczającym normalny cykl operacyjny zdefiniowany przez Grupę. Poniższa tabela przedstawia zestawienie gruntów:

	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Południe Vita (etap V)	13 350	13 350
Centralna Park III (etap 7-8)	44 059	44 059
Aroniowa (etap 4-8)	35 946	35 946
Pustynna, Łódź	5 842	4 733
Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych ogółem	99 197	98 088

Zapasy

	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Produkcja w toku	2 470 090	2 000 952
Produkty gotowe	93 032	205 041
Korekta wartości PWUG zgodnie z MSSF 16	56 499	54 549
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	(23 360)	(47 999)
Pozostałe zapasy	475	874
Zapasy ogółem	2 596 736	2 213 417

Na dzień 30 czerwca 2024 roku w wartości zapasów zostały skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 100.789 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2023 roku wyniosły one 90.657 tys. zł).

Zmiany odpisów aktualizujących wartość zapasów były następujące:

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach złotych)

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024	Rok zakończony 31 grudnia 2023	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023
Na początek okresu sprawozdawczego	47 999	53 499	53 499
Zwiększenie	3 703	6 415	-
Wykorzystanie	(1)	(8)	-
Objęcie kontroli nad spółkami zależnymi	-	26	-
Zmniejszenie *	(28 341)	(11 933)	-
Na koniec okresu sprawozdawczego	23 360	47 999	53 499

* zmiana wynika ze zmian wyników prognozowanych w zakresie realizacji inwestycji Ceglana Park w Katowicach w kwocie 27.797 tys. zł oraz projektu Pustynna Vita w Łodzi w kwocie 1.044 tys. zł. Zmiany wartości w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca w 2024 roku wynikają z ze zmiany prognozowanych cen sprzedaży oraz kosztów realizacji inwestycji.

Na dzień 30 czerwca 2024 roku oraz na 31 grudnia 2023 roku żaden ze składników zapasów nie był przedmiotem zastawu, ani nie był objęty hipoteką, za wyjątkiem hipoteki opisanej w Nocie 29.

24. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Należności z tytułu dostaw i usług	20 527	16 573
Należności budżetowe (bez podatku dochodowego)	89 457	47 506
Należności wynikające z blokady środków pieniężnych na rachunkach zabezpieczeń związanych z terminową obsługą kredytów	-	2 174
Należności wynikające z blokady środków pieniężnych na rachunkach związanych z zakupami gruntu	1 149	127 547
Należności wynikające z blokady środków pieniężnych na rachunkach związanych z umową sprzedaży nieruchomości	17 255	17 389
Należności wynikające z blokady środków pieniężnych na rachunkach związanych z realizowanymi inwestycjami w infrastrukturę komunalną	25 645	13 526
Pozostałe należności od osób trzecich	3 906	19 760
Należności ogółem (netto)	157 939	244 475
Odpis aktualizujący należności	(8 164)	(7 913)
Należności brutto	166 103	252 388

Należności z tytułu dostaw i usług (wartość brutto) na dzień 30 czerwca 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku o terminie wymagalności do 1 roku, według daty zapadalności zostały przedstawione poniżej:

	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
do 1 miesiąca	27 770	22 954
od 1 do 3 miesięcy	858	1 532
od 3 do 12 miesięcy	63	-
Krótkoterminowe należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, ogółem	28 691	24 486

Należności budżetowe (bez podatku dochodowego) są wymagalne w terminie do 1 miesiąca.

Należności wynikające z blokady środków pieniężnych na rachunkach zabezpieczeń związanych z terminową obsługą kredytów są wymagalne w przedziale do 1 miesiąca.

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach złotych)

Zmiany oczekiwanych strat kredytowych w zakresie należności były następujące:

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024	Rok zakończony 31 grudnia 2023
Na początek okresu	7 913	6 275
Zwiększenie	2 155	3 007
Objęcie kontroli nad spółkami zależnymi	-	394
Wykorzystanie	(621)	(570)
Zmniejszenie	(1 283)	(1 193)
Na koniec okresu	8 164	7 913

25. Krótkoterminowe papiery wartościowe

	Stopa procentowa	Termin spłaty	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Obligacje komercyjne (Factoring Santander sp. z o.o.)	WIBOR 1M + 0,1%	26-12-2024	17 500	-
Obligacje komercyjne (Factoring Santander sp. z o.o.)	WIBOR 1M + 0,1%	16-02-2024	-	25 000
Krótkoterminowe papiery wartościowe ogółem			17 500	25 000

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

Krótkoterminowe papiery wartościowe - zmiany w okresie	31 grudnia 2023	Nabycie	Wykup / Wypłata odsetek	Wynik w okresie	30 czerwca 2024
Obligacje komercyjne (Factoring Santander sp. z o.o.)	25 000	17 500	(25 252)	252	17 500
RAZEM	25 000	17 500	(25 252)	252	17 500

26. Pozostałe aktywa finansowe

	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	37 705	35 491
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych	185 765	143 923
Pozostałe aktywa finansowe ogółem	223 470	179 414

Fundusze inwestycyjne

Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	31 grudnia 2023	Nabycie	Wykup / Umorzenie	Wynik w okresie	30 czerwca 2024
Subfundusz QUERCUS Dłużny Krótkoterminowy	6 647	8	-	286	6 941
Subfundusz QUERCUS Ochrony Kapitału	2	-	-	-	2
Allianz Specjalistyczny FIO / Allianz Trezor	3 322	-	-	97	3 419
Allianz SFIO Stabilnego Dochodu (d. Aviva)	7 555	-	-	221	7 776
GAMMA PARASOL BIZNES SFIO	10 567	-	-	352	10 919
Allianz Specjalistyczny FIO / Allianz Trezor	5 303	-	-	154	5 457
JU/TFI C-QUADRAT	2 095	1 000	-	96	3 191
RAZEM	35 491	1 008	-	1 206	37 705

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach złotych)

Na dzień bilansowy jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych są wyceniane zgodnie 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 2024	Rok zakończony 31 grudnia 2023
Na początek okresu sprawozdawczego	143 923	67 728
Wpłaty klientów w okresie	780 096	1 594 386
Zwolnienia środków w okresie	(738 254)	(1 555 392)
Objęcie kontroli nad spółkami zależnymi	-	37 201
Na koniec okresu sprawozdawczego	185 765	143 923

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.

27. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Środki pieniężne w banku i w kasie	137 231	87 977
Lokaty bankowe	441 425	410 993
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty ogółem, w tym:	578 656	498 970

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

Poniższa tabela przedstawia lokaty według terminu zapadalności:

Lokaty terminowe - terminy zapadalności	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
do 1 miesiąca	424 565	410 993
od 1 do 3 miesięcy	16 860	-
Lokaty bankowe ogółem	441 425	410 993

28. Zobowiązania finansowe

28.1. Oprocentowane kredyty bankowe i obligacje

Długoterminowe	Podmiot	Stopa procentowa	Termin spłaty	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Kredyt bankowy w EUR (a)	Arkady Wrocławskie S.A.	Euribor 3M+marża	27-03-2024	-	-
Kredyt bankowy w PLN (b)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	28-11-2024	-	-
Kredyt bankowy w PLN (c)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	28-04-2025	-	-
Kredyt bankowy w PLN (d)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	11-10-2024	-	-
Kredyt bankowy w PLN (e)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	13-07-2028	128 609	148 290

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach złotych)

Kredyt bankowy w PLN (f)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	25-06-2025	-	-
Kredyt bankowy w EUR (g)	Develia S.A.	Euribor 3M+marża	31-01-2026	111 378	-
Kredyt bankowy w EUR (h)	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	Wibor 3M+marża	20-06-2026	-	-
Kredyt bankowy w EUR (i)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	15-12-2026	-	-
Kredyt bankowy w EUR (j)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	31-12-2026	-	-
Program obligacji (k)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	10-05-2024	-	-
Program obligacji (l)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	08-10-2024	-	-
Program obligacji (m)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	20-12-2025	15 295	15 244
Program obligacji (n)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	27-03-2026	179 192	178 960
Program obligacji (o)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	06-07-2026	99 531	99 376
Program obligacji (p)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	08-12-2027	158 758	158 512
Program obligacji (q)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	19-05-2028	99 077	-
				791 840	600 382

Krótkoterminowe	Podmiot	Stopa procentowa	Termin spłaty	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Kredyt bankowy w EUR (a)	Arkady Wrocławskie S.A.	Euribor 3M+marża	27-03-2024	-	46 988
Kredyt bankowy w PLN (b)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	28-11-2024	-	-
Kredyt bankowy w PLN (c)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	28-04-2025	-	-
Kredyt bankowy w PLN (d)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	11-10-2024	-	-
Kredyt bankowy w PLN (e)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	30-06-2025	42 708	42 999
Kredyt bankowy w PLN (f)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	25-06-2025	-	-
Kredyt bankowy w EUR (g)	Develia S.A.	Euribor 3M+marża	30-06-2025	9 849	-
Kredyt bankowy w EUR (h)	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	Wibor 3M+marża	30-06-2025	-	-
Kredyt bankowy w EUR (i)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	30-06-2025	-	-
Kredyt bankowy w EUR (j)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	30-06-2025	-	-
Program obligacji (k)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	10-05-2024	-	86 428
Program obligacji (l)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	08-07-2024 / 08-10-2024	101 870	101 717
Program obligacji (m)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	20-09-2024	28	34
Program obligacji (n)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	27-09-2024	92	153
Program obligacji (o)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	05-07-2024	2 147	2 152
Program obligacji (p)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	09-09-2024	787	911
Program obligacji (q)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	20-08-2024	984	-
				158 465	281 382

- (a) Kredyt w spółce Arkady Wrocławskie zaciągnięty w walucie EUR w dniu 28 lutego 2008 r. wraz z późniejszymi zmianami wobec konsorcjum banków: ING Bank Śląski S.A. oraz Santander Bank Polska S.A., dla którego w 27 grudnia 2017 r. ING Bank Śląski S.A. dokonał przelewu na rzecz Santander Bank Polska S.A. wierzycelności przysługującej mu z tytułu kredytu udzielonego w ramach konsorcjum bankowego w stosunku do Spółki, a Santander Bank Polska S.A. przelew ten przyjął stając się tym samym jedynym kredytodawcą. W dniu 27 marca 2024 r. spółka Arkady Wrocławskie S.A. dokonała całkowitej spłaty kredytu.
- (b) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty z mBank S.A. na podstawie umowy o kredyt odnawialny z 3 grudnia 2020 r. wraz z późniejszymi zmianami, kwota kredytu wynosi 50 mln PLN, termin spłaty kredytu wyznaczono na 28 listopada 2024 roku.
- (c) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty w dniu 29 kwietnia 2021 roku z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A. na podstawie umowy kredytu w rachunku bieżącym wraz z późniejszymi zmianami, kwota kredytu wynosi 50 mln PLN, termin spłaty wyznaczono na 28 kwietnia 2025 roku.
- (d) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty w dniu 12 kwietnia 2022 roku 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 11 października 2024 roku.

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach złotych)

- (e) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty w dniu 14 lipca 2023 roku 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 roku.
- (f) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty w dniu 29 września 2023 roku z VeloBank S.A. na podstawie umowy kredytu w rachunku bieżącym wraz z późniejszymi zmianami, kwota kredytu wynosi 20 mln PLN, termin spłaty kredytu wyznaczono na 25 czerwca 2025 roku.
- (g) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty w dniu 11 marca 2024 roku z mBank S.A. na podstawie umowy kredytu, kwota kredytu wynosi 30 mln EUR, termin spłaty wyznaczono na 31 stycznia 2026 roku.
- (h) Kredyt w spółce LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A. zawarty w dniu 17 kwietnia 2024 roku z VeloBank S.A. na podstawie umowy kredytu inwestycyjnego wraz z późniejszymi zmianami, kwota kredytu wynosi 61,6 mln PLN, termin spłaty wyznaczono na 20 czerwca 2026 roku.
- (i) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty w dniu 21 maja 2024 roku z Alior Bank S.A. na podstawie umowy o kredyt nieodnawialny, kwota kredytu wynosi 132 mln PLN, termin spłaty kredytu wyznaczono na 15 grudnia 2026 roku.
- (j) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty w dniu 28 czerwca 2024 roku z VeloBank S.A. na podstawie umowy korporacyjnej linii kredytowej, kwota kredytu wynosi 70 mln PLN, termin spłaty kredytu wyznaczono na 31 grudnia 2026 roku.
- (k) Obligacje kuponowe seria PLO112300028, emisja z dnia 11 maja 2021 r., wartość emisji 150 mln PLN, data wykupu 10 maja 2024r. W dniu wykupu spółka Develia S.A. dokonała terminowego wykupu obligacji pozostających do wykupu o wartości 85.570 tys. PLN.
- (l) Obligacje kuponowe seria PLO112300036, emisja z dnia 8 października 2021 r., wartość emisji 100 mln PLN, data wykupu 8 października 2024 r.
- (m) Obligacje kuponowe seria PLLCCRP00181, emisja z dnia 20 grudnia 2022 r., wartość emisji 15.442 tys. PLN, data wykupu 20 grudnia 2025 r.
- (n) Obligacje kuponowe seria PLO112300044, emisja z dnia 27 marca 2023 r., wartość emisji 180 mln PLN, data wykupu 27 marca 2026 r.
- (o) Obligacje kuponowe seria PLO112300051, emisja z dnia 6 lipca 2023 r., wartość emisji 100 mln PLN, data wykupu 6 lipca 2026 r.
- (p) Obligacje kuponowe seria PLO112300069, emisja z dnia 8 grudnia 2023 r., wartość emisji 160 mln PLN, data wykupu 8 grudnia 2027 r.
- (q) Obligacje kuponowe seria PLO112300077, emisja z dnia 20 maja 2024 r., wartość emisji 100 mln PLN, data wykupu 19 maja 2028 r.

Przypisanie poszczególnych kredytów, obligacji do segmentów operacyjnych zaprezentowano w nocie 11.

Średnie ważone oprocentowanie obligacji w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku oraz w roku 2023 wyniosło odpowiednio: 9,23% oraz 10,02%.

Średnie ważone oprocentowanie kredytów w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku oraz w roku 2023 wyniosło odpowiednio: 8,00% oraz 7,00%.

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)	4 175	1 995	100 000	195 442	100 000	260 000	-	-	661 612
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	12 708	-	30 000	40 000	40 000	40 000	10 000	-	172 708
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	-	1 223	8 626	112 138	-	-	-	-	121 987
	16 883	3 218	138 626	347 580	140 000	300 000	10 000	-	956 307

28.2. Aktywa i zobowiązania z tytułu instrumentów finansowych

Na dzień 30 czerwca 2024 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]	4 000	83	-	03.06.2024 / 11.06.2024	29.12.2025
Stan na 30 czerwca 2024 roku, RAZEM		83	-		

Na 30 czerwca 2024 roku Grupa ujęła z tego tytułu w innych całkowitych dochodach kwotę 83 tys. zł.

Wycena instrumentów zabezpieczających traktowana jest jako poziom 2 hierarchii określania i wykazywania w wartości godziwej. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku oraz w roku 2023 roku nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1 a poziomem 3 hierarchii wartości godziwej.

Rachunkowość zabezpieczeń przyszłych przepływów pieniężnych

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

Pozycją zabezpieczaną są przyszłe przepływy pieniężne w wysokości 40.900.000,00 EUR z tytułu ceny sprzedaży nieruchomości. Na dzień 30 czerwca 2024 roku instrumentem zabezpieczającym przyszłe przepływy pieniężne są transakcje wymiany walutowej FX Forward EUR na PLN na kwotę 4 mln EUR oraz kredyt bankowy na kwotę 30 mln EUR. Rachunkowość zabezpieczeń jest ujmowana zgodnie z MSSF 9. Na 30 czerwca 2024 roku, Grupa ujęła z tego tytułu w innych całkowitych dochodach kwotę 1.196 tys. zł.

28.3. Emisja, wykup kapitałowych papierów wartościowych

W dniu 16 kwietnia 2024 roku pomiędzy Emitentem, a mBank S.A. i Biurem Maklerskim mBank S.A. został zawarty aneks do umowy programowej z dnia 2 października 2018 roku (z późn. zmianami) ("Umowa Programowa"), na podstawie którego podwyższona została kwota programu wielokrotnych emisji obligacji ustanowionego na podstawie Umowy Programowej z kwoty 650 mln PLN do kwoty 750 mln PLN („Program Emisji”).

W dniu 10 maja 2024 roku Emitent w terminie zapadalności dokonał wykupu niezabezpieczonych 3-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej obligacji na kwotę 85.570 tys. PLN.

W dniu 20 maja 2024 roku Emitent dokonał emisji 100.000 sztuk niezabezpieczonych 4-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 100.000 tys. PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 19 maja 2028 r.

Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 10 lipca 2024 roku Develia S.A. zawarła z mBank S.A. i Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. Aneks nr 1 do umowy kredytu do kwoty 200 mln PLN z dnia 14 lipca 2023 roku, na podstawie którego dokonano zmiany zabezpieczeń poprzez ustanowienie hipoteki na dodatkowych nieruchomościach oraz dokonano zmiany metodologii liczenia jednego z wskaźników określonych w umowie kredytu.

W dniu 10 lipca 2024 roku Develia S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks nr 4 do umowy kredytu z dnia 12 kwietnia 2022 roku, na mocy którego wydłużono okres dostępności kredytu do 11 października 2024 roku. W dniu

17 lipca 2024 r. spółka Develia S.A. dokonała ustanowienia hipoteki na dodatkowej nieruchomości w celu przywrócenia kwoty kredytu możliwego do wykorzystania do pierwotnej wysokości 30 mln PLN.

28.4. Zaciągnięcie, spłaty kredytów bankowych i pożyczek

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku spółka Develia S.A. dokonała spłaty kredytu zawartego na podstawie umowy kredytu z 14 lipca 2023 roku zgodnie z harmonogramem spłaty w kwocie 28.675 tys. PLN. Na dzień 30 czerwca 2024 roku całkowita wartość zadłużenia wyniosła 171.317 tys. PLN

W dniu 27 marca 2024 roku spółka Arkady Wrocławskie S.A. dokonała całkowitej spłaty kredytu zaciągniętego na podstawie umowy kredytu zawartej z Santander Bank Polska S.A. z dnia 28 lutego 2008 r. wraz z późniejszymi zmianami.

W dniu 27 marca 2024 roku spółce Develia S.A. po spełnieniu określonych w umowie kredytu warunków zawieszających, wypłacona została pierwsza transza kredytu. W dniu 5 kwietnia 2024 roku spółce Develia S.A. została wypłacona druga transza kredytu do łącznej kwoty kredytu 30 mln EUR. Na dzień 30 czerwca 2024 roku całkowita wartość zadłużenia wyniosła 121.227 tys. PLN.

28.5. 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 zakończonym 30 czerwca 2024 roku takie zdarzenia nie wystąpiły.

28.6. 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.

29. Zabezpieczenia

Zmiany w zakresie zabezpieczeń spłaty kredytów dokonane w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku zostały przedstawione poniżej:

29.1. Zabezpieczenia kredytów udzielonych Develia S.A.

1. Zabezpieczenia do umowy kredytu odnawialnego zawartej dnia 12 kwietnia 2022 roku przez Develia S.A. z Santander Bank Polska. S.A.:
 - dokonano wykreślenia hipoteki do kwoty 45.000 tys. PLN na nieruchomości, której właścicielem jest Develia Wrocław S.A.
2. Zabezpieczenia do umowy kredytu w rachunku bieżącym zawartej dnia 29 września 2023 roku przez Develia S.A. z VeloBank S.A.:
 - dokonano zmiany nieruchomości, których właścicielem lub użytkownikiem wieczystym jest Develia S.A., na których ustanowiono hipotekę umowną do kwoty 34.000 tys. PLN.

3. Zabezpieczenia do umowy kredytu zawartej dnia 11 marca 2024 roku przez Develia S.A. z mBank S.A.:
 - zastaw rejestrowy i finansowy na akcjach w Arkady Wrocławskie S.A.,
 - zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach bankowych Arkady Wrocławskie S.A.,
 - zastaw rejestrowy na zbiorze aktywów Arkady Wrocławskie S.A.,
 - cesja praw i wierzytelności z określonych dokumentów w tym dokumentów związanych ze sprzedażą budynku Arkad Wrocławskich wraz z sąsiednim gruntem zawarta pomiędzy Develia S.A. a bankiem,
 - cesja praw i wierzytelności z określonych dokumentów w tym z polisy ubezpieczenia budynku Arkad Wrocławskich zawarta pomiędzy Arkady Wrocławskie S.A. a bankiem,
 - podporządkowanie oraz przelew wierzytelności pomiędzy Arkady Wrocławskie S.A. i Develia S.A. a bankiem
 - oświadczenie Develia S.A. o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do kwoty 45.000 tys. EUR,
 - oświadczenie Arkady Wrocławskie S.A. o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do kwoty 45.000 tys. EUR.
4. Zabezpieczenia do umowy kredytu zawartej dnia 21 maja 2024 roku przez Develia S.A. z Alior Bank S.A.:
 - Pełnomocnictwo do rachunków,
 - Weksel z deklaracją wekslową,
 - Oświadczenie o poddaniu się egzekucji,
 - Hipoteka do kwoty 198 mln PLN na nieruchomościach, na których realizowana będzie inwestycja,
 - Potwierdzony przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia od ryzyk budowlanych oraz od ognia i innych zdarzeń losowych,
 - Niepotwierdzony przelew (cesja cicha) wierzytelności wynikający z umów dotyczących sprzedaży lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, miejsc postojowych i komórek lokatorskich w nieruchomości będącej przedmiotem kredytowanej Inwestycji,
 - Zastaw rejestrowy na wierzytelnościach mieszkaniowego rachunku powierniczego,
 - Potwierdzony przelew wierzytelności z umowy o kontrakt na generalne wykonawstwo,
 - Notarialne pełnomocnictwo dla Banku do sprzedaży lokali w ramach finansowanej inwestycji w przypadku braku spłaty kredytu z przeznaczeniem na zaspokojenie wierzytelności z tytułu kredytu,
 - Zastaw finansowy wraz z pełnomocnictwem do wszystkich rachunków Kredytobiorcy prowadzonych w Banku (bez blokady na rachunku bieżącym),
 - Zastaw rejestrowy wraz z pełnomocnictwem do wszystkich rachunków Kredytobiorcy prowadzonych w Banku (bez blokady na rachunku bieżącym),
 - Podporządkowanie spłacie kredytu obecnych i przyszłych pożyczek udzielonych Kredytobiorcy przez udziałowców i/lub podmioty powiązane na cele związane z Przedsięwzięciem Deweloperskim - podporządkowanie w zakresie pożyczek dotyczących wkładu własnego (jeśli dotyczy).
5. Zabezpieczenia do umowy kredytu zawartej dnia 28 czerwca 2024 roku przez Develia S.A. z VeloBank S.A.:
 - hipoteka umowna łączna do kwoty 105 mln PLN na nieruchomościach, których właścicielem lub użytkownikiem wieczystym jest Develia S.A.,
 - pełnomocnictwo do rachunków bankowych prowadzonych w banku,
 - weksel własny wraz z deklaracją wekslową,
 - poddanie się przez Kredytobiorcę egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) kpc,
 - zastawy rejestrowe i zastaw finansowy na rachunkach Kredytobiorcy prowadzonych w banku,
 - przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości stanowiących zabezpieczenie Kredytu (w przypadku nieruchomości zabudowanych, gdzie wartość naniesień wliczana jest do wartości nieruchomości)
 - oświadczenia właścicieli oraz użytkowników wieczystych nieruchomości, o których mowa w pkt 1) powyżej (innych niż Kredytobiorca) o poddaniu się na rzecz Banku egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego (o ile będzie dotyczyć).

29.2. Zabezpieczenia kredytów udzielonego spółce LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.

Zabezpieczenia do umowy kredytu zawartej dnia 17 kwietnia 2024 roku przez spółkę LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A. z VeloBank S.A.:

- hipoteka umowna łączna do kwoty 110,25 mln PLN na nieruchomościach, na których realizowana jest inwestycja,
- pełnomocnictwo do rachunków prowadzonych w Banku,
- przelew wierzytelności z umów zawartych i zawieranych z nabywcami lokali i miejsc postojowych realizowanych w ramach inwestycji,

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach złotych)

- przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia budowy oraz budynków, które powstaną w ramach inwestycji
- poddanie się egzekucji na rzecz Banku w trybie art. 777 § 1 pkt 5) kpc,
- przelew wierzytelności z umowy zawartej z generalnym wykonawcą inwestycji,
- zastaw finansowy i rejestrowe na rachunkach bankowych,
- podporządkowanie wierzytelności przysługujących wobec współników spółki oraz zobowiązań finansowych związanych z inwestycją poza przewidzianymi w przepływach zaakceptowanych przez Bank uprzedniej spłacie kredytu.

29.3. Wygaśnięcie zabezpieczenia kredytu udzielonego Arkady Wrocławskie S.A.

W związku z całkowitą spłatą w dniu 27 marca 2024 roku kredytu udzielonego spółce Arkady Wrocławskie S.A. na podstawie umowy kredytu z dnia 28 lutego 2008 r. wraz z późniejszymi zmianami, wygasły zobowiązania spółki wobec Santander Bank Polska S.A.

29.4. 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.

30. Zobowiązania z tytułu leasingu

	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Zobowiązania z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów	54 533	69 964
Zobowiązania z tytułu najmu powierzchni biurowej	7 321	1 212
Zobowiązania z tytułu leasingu samochodów	1 430	881
Razem, w tym:	63 284	72 057
Długoterminowe	7 291	15 517
Krótkoterminowe	55 993	56 540

Poniżej zostały zaprezentowane zdyskontowane płatności z tytułu leasingu na dzień 30 czerwca 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku w podziale na okresy zapadalności:

	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
do 1 miesiąca	112	91
od 1 do 3 miesięcy	173	182
od 3 do 12 miesięcy	1 386	5 334
od 1 roku do 2 lat	15 001	14 415
od 2 do 3 lat	1 440	951
od 3 do 4 lat	1 470	859
od 4 do 5 lat	1 415	763
powyżej 5 lat	42 287	49 462
Razem	63 284	72 057

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 lokalu do nabywcom.

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach złotych)

31. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	214 192	214 012
Zobowiązania budżetowe (bez podatku dochodowego)	5 875	5 800
Zobowiązania z tytułu kaucji	27 864	31 879
Zobowiązania z tytułu dywidendy	226 973	-
Zobowiązania z tytułu podwyższenia kapitału w spółce stowarzyszonej	44 991	-
Zobowiązanie z tytułu wynagrodzeń	10 268	20 595
Zobowiązania z tytułu kosztów ekwiwalentów urlopowych	3 729	2 152
Inne zobowiązania	14 618	16 540
RAZEM, w tym:	548 510	290 978
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	548 510	290 978

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

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

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

	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
do 1 miesiąca	181 717	149 465
od 1 do 3 miesięcy	32 462	23 737
od 3 do 12 miesięcy	13	40 810
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	214 192	214 012

32. Rezerwy

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

	Na odpłaty emerytalne, rentowe, pośmiertne	Na sprawy sporne i sądowe	Rezerwy związane ze sprzedażą nieruchomości inwestycyjnych	Pozostałe	Ogółem
Na dzień 1 stycznia 2024 roku	867	2 182	24 247	54 316	81 612
Utworzone	133	2 115	14	8 504	10 766
Wykorzystanie	-	(20)	(12 314)	(11 577)	(23 911)
Rozwiązane	-	(334)	(5 174)	(10 706)	(16 214)
Na dzień 30 czerwca 2024 roku, w tym:	1 000	3 943	6 773	40 537	52 253
- długoterminowe	537	694	890	-	2 121
- krótkoterminowe	463	3 249	5 883	40 537	50 132

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach złotych)

	<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 2023 roku	423	2 101	14 946	6 701	24 171
Utworzone	92	114	2 785	26 595	29 586
Reklasyfikacja	-	-	19 459	-	19 459
Objęcie kontroli nad spółkami zależnymi	752	-	-	54 213	54 965
Wykorzystanie	-	(18)	(5 412)	(25 827)	(31 257)
Rozwiązane	(400)	(15)	(7 531)	(7 366)	(15 312)
Na dzień 31 grudnia 2023 roku, w tym:	867	2 182	24 247	54 316	81 612
-długoterminowe	537	757	16 928	-	18 222
-krótkoterminowe	330	1 425	7 319	54 316	63 390

33. Rozliczenia międzyokresowe bierne oraz przychody przyszłych okresów

	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Zobowiązanie z tytułu badania sprawozdania finansowego	294	1 614
Pozostałe	114	1 650
Zobowiązania i bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	408	3 264
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat na poczet najmu	10	42
Zobowiązania umowne z tytułu wpłat na poczet mieszkań	1 070 354	776 269
Przychody przyszłych okresów pozostałe	17 661	9 083
Przychody przyszłych okresów	1 088 025	785 394
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów i przychody przyszłych okresów	1 088 433	788 658

34. Zobowiązania dotyczące aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży

Zobowiązania dotyczące aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży na 30 czerwca 2024 roku dotyczą zobowiązań z tytułu wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości inwestycyjnych Arkady Wrocławskie oraz inwestycji Kolejowa we Wrocławiu, które zostały zaprezentowane jako aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży.

35. Objasnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych

35.1. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem kredytów i obligacji	257 532	196 959
Zobowiązania związane z podwyższeniem kapitału jednostek stowarzyszonych	(44 991)	-
Zobowiązania z tytułu wypłaty dywidendy	(226 140)	(179 092)
Zmiana stanu zobowiązań	(13 599)	17 867

35.2. Inne korekty

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023
Rachunkowość zabezpieczeń	1 104	-
Ujęcie i rozliczenie aktywów według MSSF 16	(1 043)	120
Wycena programu motywacyjnego w formie akcji	2 034	7 310
Pozostałe	536	(973)
Inne korekty	2 631	6 457

35.3. Pozostałe

Pozycja „Inne wpływy inwestycyjne” wykazana w przepływach środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej obejmuje przede wszystkim wycofanie wkładów oraz wypłatę zysku ze spółki wycenianej metodą praw własności (odpowiednio kwoty 31.874 tys. zł oraz 7.440 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.

36. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy

W dniu 16 maja 2024 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Develia S.A. podjęło uchwałę w przedmiocie wypłaty dywidendy za 2023 rok na następujących zasadach:

- Wysokość dywidendy: 226.140.099,50 zł
- Wartość dywidendy przypadającej na jedną akcję: 0,50 zł
- Liczba akcji objętych dywidendą: 452.280.199 akcji
- Dzień dywidendy: 17 czerwca 2024 r.
- Termin wypłaty dywidendy: 5 lipca 2024 r. (kwota 113.070.049,75 zł) i 6 września 2024 r. (kwota 113.070.049,75 zł).

Zgodnie z postanowieniami powyższej uchwały w dniach 5 lipca 2024 roku oraz 6 września 2024 roku Spółka dokonała wypłaty dywidendy w łącznej kwocie 226.140.099,50 zł.

37. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 30 czerwca 2024 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.

38. Sprawy sądowe

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku ani też obecnie nie toczą się postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Develia S.A. lub jednostek zależnych, których wartość byłaby istotna dla sytuacji finansowej spółek Grupy. Spółki zależne od Develia S.A. są stroną postępowań sądowych i administracyjnych, których wartość nie ma materialnego wpływu na ich działalność lub kondycję finansową. Pozostałe sprawy w znaczącej większości dotyczą roszczeń Spółek zależnych od Develia S.A. dochodzonych od ich dłużników. Rezerwy na sprawy sądowe zostały zaprezentowane w nocie 32.

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

Od zakończenia ostatniego roku obrotowego nie nastąpiły istotne zmiany w zakresie aktywów warunkowych lub zobowiązań warunkowych spółek Grupy, za wyjątkiem zobowiązań warunkowych wynikających z działalności deweloperskiej, a dotyczących opłat warunkowych za wycinkę drzew, których łączna wysokość zmniejszyła się z kwoty 1.408 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2023 r. do kwoty 1.673 tys. PLN na dzień 30 czerwca 2024 r.

W związku z zawartymi przez spółki z Grupy umowami sprzedaży nieruchomości, Grupa jest stroną następujących zobowiązań umownych:

- W wykonaniu Umów sprzedaży nieruchomości Silesia Star w Katowicach oraz Retro Office House we Wrocławiu, Spółka udzieliła kupującym Ingadi spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Ingadi”) oraz Artigo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Artigo”) gwarancje czynszowe na okres 5 lat (obejmujące między innymi powierzchnie niewynajęte), zabezpieczone poręczeniami udzielonymi przez Spółkę (jako poręczyciela za LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. („P20”) oraz LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. („P21”) jako Sprzedających i dłużników). Na podstawie powyższych poręczeń Spółka zagwarantuje:
 - (i) wykonanie przez P20 oraz P21 obowiązków i zobowiązań P20 oraz P21 wynikających z Umów Przyrzeczonych, oraz
 - (ii) wykonanie przez P20 oraz P21 obowiązków i zobowiązań P20 oraz P21 dotyczących prac wykończeniowych najemców wskazanych w Umowach Przyrzeczonych, oraz
 - (iii) wykonanie przez P20 oraz P21 obowiązków i zobowiązań P20 oraz P21 wynikających z umów gwarancji czynszowych, o których mowa w Przedwstępnych Umowach Sprzedaży, oraz
 - (iv) przystąpienie przez Spółkę do długów P20 oraz P21 wynikających z obowiązków i zobowiązań P20 oraz P21 wynikających z Umów Przyrzeczonych i umów gwarancji czynszowych, w przypadku zakończenia działalności, likwidacji lub rozwiązania Sprzedających, które to okoliczności zostaną opisane w treści poręczeń.
- W wykonaniu umowy sprzedaży 79,55% udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem wielofunkcyjnym o nazwie Sky Tower położonym we Wrocławiu zawartej w dniu 15 marca 2022r. pomiędzy spółką zależną od Emitenta Develia Wrocław S.A. (dawniej: Sky Tower S.A.) jako sprzedającym, a Olimp Investment Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jako kupującym, Emitent udzielił gwarancji korporacyjnej do kwoty 2.438.481,95 EUR zabezpieczającej wykonanie przez sprzedającego tj. Develia Wrocław S.A. (dawniej: Sky Tower S.A.) jego zobowiązań z umowy sprzedaży.
- W związku ze spłatą przez Arkady Wrocławskie S.A. w dniu 27 marca 2024 r. kredytu bankowego udzielonego w związku z umową kredytu z dnia 28 lutego 2008 r. pomiędzy Arkady Wrocławskie S.A. a Santander Bank Polska S.A., wygasło udzielone przez Develia S.A. jako jedynego akcjonariusza spółki Arkady Wrocławskie S.A. udzielone na rzecz tego banku poręczenie spłaty kredytu do kwoty nie wyższej niż 10.812.500,00 EUR.
- W wykonaniu umowy sprzedaży nieruchomości Wola Retro w Warszawie zawartej w dniu 27 kwietnia 2023r., Emitent udzielił kupującemu WR Office Sp. z o.o. zabezpieczenia w postaci gwarancji korporacyjnej do kwoty 6.000.000 EUR na wykonanie przez P22 zobowiązań wynikających z umowy gwarancji czynszowych, przy czym główną część zabezpieczenia stanowi zapłacony z ceny sprzedaży depozyt w kwocie 4.000.000 EUR, zwalniany P22 w trzech ratach w rocznych okresach niepodwyższający limitu kwoty gwarancji korporacyjnej wskazanej w poprzednim zdaniu. Okres gwarancji zgodnie z umową gwarancji czynszowej to 3 lata (nie dłużej niż do 30 kwietnia 2026 r.).

Poza zobowiązaniami warunkowymi stanowiącymi zabezpieczenia do kredytów bankowych opisanymi szczegółowo w nocie 29 oraz powyżej opisanymi opłatami warunkowymi z tytułu wycinki drzew i w związku z zawartymi umowami sprzedaży nieruchomości, na dzień 30 czerwca 2024 roku Spółki Grupy nie posiadają innych istotnych zobowiązań warunkowych.

40. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

30 czerwca 2024 roku

Podmiot powiązany	Sprzedż 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

30 czerwca 2023 roku

Podmiot powiązany	Sprzedż 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	-	7 002 (*)	-	-	-	-
	-	32 (**)	-	5 (**)	-	-
Rada Nadzorcza	-	417 (*)	-	-	-	-

(*) Wynagrodzenia wypłacone

(**) Pozostałe zakupy

31 grudnia 2023 roku

Podmiot powiązany	Sprzedż 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	4 178	8 558 (*)	-	-	-	-
	-	88 (**)	-	-	-	-
Rada Nadzorcza	1 216	843 (*)	-	-	-	-

(*) Wynagrodzenia wypłacone

(**) Pozostałe zakupy

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach złotych)

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

41. 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 2024	31 grudnia 2023
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie	856 822	876 720
Należności długoterminowe	6 419	11 858
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	68 482	196 969
Obligacje skarbowe / komercyjne	17 500	25 000
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych	185 765	143 923
Lokaty bankowe powyżej 3 miesięcy	-	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	578 656	498 970
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	37 705	35 491
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	-	-
Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych	37 705	35 491
Instrumenty finansowe zabezpieczające	83	-
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	83	-
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	1 556 224	1 238 999
Zobowiązania z tytułu kredytów	292 544	238 277
Zobowiązania z tytułu obligacji	657 761	643 487
Zobowiązania z tytułu leasingu	63 284	72 057
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	542 635	285 178
Zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-
Instrumenty finansowe zabezpieczające	-	-
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	-	-

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

	30 czerwca 2024		Hierarchia wartości godziwej		
	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie	788 340	788 347	-	788 347	-
Należności długoterminowe	6 419	6 419	-	6 419	-
Obligacje skarbowe / komercyjne	17 500	17 507	-	17 507	-
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych	185 765	185 765	-	185 765	-
Lokaty bankowe powyżej 3 miesięcy	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	578 656	578 656	-	578 656	-
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	37 705	37 705	-	37 705	-
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	-	-	-	-	-
Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych	37 705	37 705	-	37 705	-
Instrumenty finansowe zabezpieczające	83	83	-	83	-
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	83	83	-	83	-
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	950 305	977 235	658 940	318 295	-
Zobowiązania z tytułu kredytów	292 544	302 392	-	302 392	-

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach złotych)

Zobowiązania z tytułu obligacji	657 761	674 843	658 940	15 903	-
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.

42. 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 roku okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2023 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 2024	31 grudnia 2023
Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	950 305	881 764
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	548 510	290 978
A. Zadłużenie	1 498 815	1 172 742
B. Kapitał własny	1 473 991	1 548 422
Wskaźnik dźwigni (A/B)	1,0	0,8

43. 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 spółki Grupy. 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.

44. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

Po dniu bilansowym, tj. po 30 czerwca 2024 roku nie odnotowano istotnych zdarzeń, nie ujętych w tym sprawozdaniu, które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na prezentowane wyniki finansowe, natomiast miały miejsce inne zdarzenia:

- 1) W dniu 3 lipca 2024 r. po uzyskaniu zgody UOKiK nastąpiło zamknięcie transakcji i przystąpienie Emitenta do spółki projektowej SPV Projekt A sp. z o.o. sp.k. oraz do SPV Projekt A sp. z o.o. (jedeny komplementariusz SPV Projekt A sp. z o.o. sp.k.) w związku z aneksem do umowy JV z Grupo Lar Holding Polonia sp. z o.o. W wyniku zawartego aneksu, w dniu 3 lipca 2024 r. nastąpiło nabycie przez Develia S.A. 40 udziałów w spółce SPV Projekt A sp. z o.o. o wartości nominalnej 100 zł za cenę 4.000 zł oraz nastąpiła zmiana umowy spółki SPV Projekt A sp. z o.o. sp.k.

- m.in. na mocy której Develia S.A. przystąpiła do spółki SPV Projekt A sp. z o.o. sp.k. jako komandytariusza i wniosła wkład w kwocie 12.272.663,29 zł przy czym kwota 6.350.000,00 zł została potrącona z pożyczki z dnia 29 kwietnia 2024 r. udzielonej przez Spółkę na rzecz spółki SPV Projekt A sp. z o.o. sp.k.
- 2) W dniu 10 lipca 2024 roku Develia S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks nr 4 do umowy kredytu z dnia 12 kwietnia 2022 roku, na mocy którego wydłużono okres dostępności kredytu do 11 października 2024 roku. W dniu 17 lipca 2024 r. spółka Develia S.A. dokonała ustanowienia hipoteki na dodatkowej nieruchomości w celu przywrócenia kwoty kredytu możliwego do wykorzystania do pierwotnej wysokości 30 mln PLN.
 - 3) W dniu 18 lipca 2024 r. spółka NP 8 sp. z o.o. Bogucicka sp. k. została wykreślona z KRS w wyniku jej nielikwidacyjnego rozwiązania.
 - 4) W dniu 23 lipca 2024 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy KRS wydał postanowienie o wyznaczeniu biegłego do zbadania planu połączenia spółek: NP 17 Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k., NP 17 Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k., NP 17 Sp. z o.o. Projekt 3 Sp. k. oraz NP 17 Sp. z o.o. Projekt 4 Sp. k. (spółki łączone) poprzez zawiązanie nowej spółki kapitałowej (spółki akcyjnej), pod nazwą NP Maintenance S.A., na którą przejdzie majątek wszystkich łączących się spółek.
 - 5) W dniu 30 lipca 2024 r., Spółka, jako kupujący, zawarła w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży, na podstawie której nabyła od podmiotu niepowiązanego z Emitentem jako sprzedającego, prawo użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Jesionowej, na którą składają się działki ewidencyjne nr 102/3 i 36/1 z obrębem 226101_1.0041, 041, o łącznej powierzchni 0,3136 ha, za cenę netto w kwocie 21.300.000,00 zł netto powiększoną o podatek od towarów i usług, tj. brutto 26.199.000,00 zł. Na powyższej nieruchomości Spółka zamierza zrealizować projekt inwestycyjny z szacowaną liczbą ok. 77 lokali mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej. Planowany termin rozpoczęcia sprzedaży w ramach projektu inwestycyjnego to IV kwartał 2024 r.
 - 6) W dniu 1 sierpnia 2024 r. Spółka Develia S.A. dokonała sprzedaży wszystkich dotychczas posiadanych udziałów w spółce zależnej LC Corp Invest XII sp. z o.o. na rzecz spółki LC Corp Service S.A., która od tego dnia stała się jedynym wspólnikiem ww. spółki. Powyższa zmiana została zarejestrowana w KRS w dniu 14 sierpnia 2024 r.
 - 7) W dniu 1 sierpnia 2024 r. spółka Develia S.A. dokonała sprzedaży wszystkich dotychczas posiadanych udziałów w spółce zależnej LC Corp Invest X sp. z o.o. na rzecz spółki LC Corp Service S.A., która od tego dnia stała się jedynym wspólnikiem ww. spółki. Powyższa zmiana do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania nie została zarejestrowana w KRS.
 - 8) W dniu 9 sierpnia 2024 r. spółka zależna od Emitenta, Develia Wrocław S.A. podpisała protokół z pisemnego przetargu nieograniczonego, na sprzedaż nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, stanowiącej własność Gminy Miasta Wrocław, położonej przy ul. Podhalańskiej we Wrocławiu - działki numer 131/2, 129/2, 130/2, 260/4, AM-8, obręb Złotniki o powierzchni 16.700 m kw., ogłoszonego przez Prezydenta Miasta Wrocławia, za cenę 19.450.000,00 zł netto. Nieruchomość przeznaczona jest pod zabudowę wielorodzinną z usługami i garażem podziemnym.
 - 9) W dniu 12 sierpnia 2024 r. zarejestrowane zostało w KRS obniżenie kapitału zakładowego spółki LC Corp Invest XII sp. z o.o. z dotychczasowej kwoty 24.800.00,00 zł do kwoty 100.000,00 zł.
 - 10) W dniu 20 sierpnia 2024 r., spółka zależna od Emitenta – Develia Invest sp. z o.o., zawarła jako sprzedający z podmiotem niepowiązanym z Emitentem - spółką zależną od AFI Europe - AFI Project 10 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie przedwstępną warunkową umowę sprzedaży („Umowa Przedwstępna”) dotyczącą sprzedaży = prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Kolejowej 8 i 10. Cena sprzedaży została ustalona na 50.500.00,00 PLN, która zostanie powiększona o należny podatek VAT. Oczekuje się, że zawarcie warunkowej umowy sprzedaży powinno nastąpić do 5 listopada 2024 r. Umowa przyrzeczona („Umowa Przyrzeczona”) powinna zaś zostać zawarta do dnia 31 grudnia 2024 r. Zawarcie Umowy Przyrzeczonej nastąpi pod warunkiem nieskorzystania przez Gminę Wrocław z przysługującego jej prawa pierwokupu. Warunkowa Umowa Przedwstępna zawiera standardowe dla tego typu transakcji postanowienia dotyczące oświadczeń i zapewnień Sprzedającego i Emitenta oraz zasady dotyczące odpowiedzialności Stron i zabezpieczenia ryzyk. Sprzedający udzieli Kupującemu zabezpieczenia poprzez złożenie oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do kwoty 8.000.000 PLN na zabezpieczenie zobowiązań Sprzedającego wobec Kupującego z tytułu zwrotu kwoty zaliczki powiększonej o podatek VAT oraz zapłaty kary umownej przewidzianej w Umowie Przedwstępnej wraz z odsetkami za opóźnienie oraz kosztami dochodzenia wiarygodności. Emitent udzielił gwarancji korporacyjnej do kwoty 8.000.000 PLN na zabezpieczenie wykonania zobowiązań Sprzedającego wynikających z Przedwstępnej Warunkowej Umowy Sprzedaży obowiązującej nie dłużej jednak niż do 31 stycznia 2026 r.

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku
(w tysiącach złotych)

- 11) W dniach 5 lipca 2024 r. oraz 6 września 2024 r. na mocy Uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 16 maja 2024 r. wypłacona została na rzecz akcjonariuszy dywidenda w łącznej kwocie 226.140.099,50 zł.

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Andrzej Oślizło
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Paweł Ruszczak
Wiceprezes Zarządu

Lidia Kotowska
Dyrektor Departamentu Rachunkowości

Anna Gremblewska-Nowak
Główny Księgowy

Michał Michalczyk
Kierownik sprawozdawczości finansowej i
konsolidacji

Wrocław, dnia 11 września 2024 roku