



GRUPA KAPITAŁOWA DEVELIA S.A.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

**SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2026 ROKU**

sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

ZAWIERAJĄCE KWARTALNĄ INFORMACJĘ FINANSOWĄ DEVELIA S.A.

(dane finansowe nieaudytowane)

Wrocław, 21 maja 2026 roku

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

1. WYBRANE DANE FINANSOWE	5
2. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ DEVELIA S.A.	6
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	6
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	8
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	10
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	11
DODATKOWE INFORMACJE I NOTY OBJAŚNIAJĄCE	12
2.1 Informacje podstawowe dotyczące Grupy Kapitałowej Develia S.A.	12
2.2 Skład Grupy	12
2.3 Zmiany w strukturze Grupy	14
2.4 Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej jednostki dominującej	15
2.5 Zatwierdzenie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	15
2.6 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego	15
2.7 Informacja o istotnych wartościach szacunkowych i profesjonalnym osądzie	16
2.8 Istotne zasady (polityka) rachunkowości	20
2.9 Informacja dotycząca wprowadzonych zmian w prezentacji	20
2.10 Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie	20
2.11 Sezonowość lub cykliczność w działalności	21
2.12 Przychody ze sprzedaży	21
2.13 Koszty działalności operacyjnej	21
2.14 Zysk(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych	24
2.15 Pozostałe przychody oraz koszty operacyjne	24
2.16 Przychody i koszty finansowe	25
2.17 Podatek dochodowy	25
2.18 Wartość firmy	27
2.19 Wartości niematerialne	28
2.20 Rzeczowe aktywa trwałe	28
2.21 Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	29
2.22 Nieruchomości inwestycyjne	31
2.23 Zapasy oraz grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych	32
2.24 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	33
2.25 Krótkoterminowe papiery wartościowe	33
2.26 Pozostałe aktywa finansowe	34
2.27 Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	35
2.28 Zobowiązania finansowe	36
2.28.1 Kredyty bankowe i obligacje	36
2.28.2 Emisja, wykup kapitałowych papierów wartościowych	37
2.28.3 Zaciągnięcie, spłaty kredytów bankowych i pożyczek	37
2.28.4 Zabezpieczenia	38
2.28.5 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	38
2.28.6 Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych Grupy, niezależnie czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej czy w skorygowanej cenie nabycia (koszcie amortyzowanym)	38
2.28.7 Sytuacja płynnościowa	38
2.29 Zobowiązania z tytułu leasingu	39
2.30 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	39
2.31 Rezerwy	40
2.32 Zobowiązania z tytułu umów z klientami	40
2.33 Instrumenty finansowe	41
2.34 Informacje o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych	42
2.35 Transakcje z podmiotami powiązаныmi	42
2.36 Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane	43
2.37 Wpływ sytuacji makroekonomicznej, konfliktu zbrojnego w Ukrainie oraz na Bliskim Wschodzie oraz kwestii klimatycznych na sprawozdanie finansowe	43
2.38 Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu bilansowym, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Develia	44
2.39 Informacje dotyczące zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego	45

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

2.40	Przychody i wyniki przypadające na poszczególne segmenty operacyjne	46
3.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE DEVELIA S.A.	47
	SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	47
	SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	48
	SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	49
	SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH	50
	DODATKOWE INFORMACJE I NOTY OBJAŚNIAJĄCE	51
3.1	Informacje podstawowe dotyczące Emitenta	51
3.2	Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego	51
3.3	Zatwierdzenie śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego	52
3.4	Informacja o istotnych wartościach szacunkowych i profesjonalnym osądzie	52
3.5	Istotne zasady (polityka) rachunkowości	55
3.6	Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie	56
3.7	Sezonowość lub cykliczność w działalności Emitenta	56
3.8	Informacja o odpisach aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwróceniu odpisów z tego tytułu	56
3.9	Informacja o odpisach aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów oraz odwróceniu takich odpisów	57
3.10	Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	57
3.11	Informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych	57
3.12	Pożyczki i należności długoterminowe	57
3.13	Inwestycje długoterminowe	58
3.14	Zapasy oraz grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych	61
3.15	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	61
3.16	Krótkoterminowe aktywa finansowe	62
	3.16.1 Krótkoterminowe papiery wartościowe	62
	3.16.2 Pozostałe aktywa finansowe	63
3.17	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	64
3.18	Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego	64
3.19	Informacje o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych	65
3.20	Wykazanie korekt błędów poprzednich okresów	65
3.21	Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych Emitenta, niezależnie czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej czy w skorygowanej cenie nabycia (koszcie amortyzowanym)	65
3.22	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	65
3.23	Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązаныmi, jeżeli zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe	65
3.24	Transakcje Develia S.A. z podmiotami powiązаныmi	65
3.25	Informacje o zmianie sposobu (metody) ustalania wartości godziwej dla instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej	69
3.26	Informacje dotyczące zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów	69
3.27	Zobowiązania finansowe	70
	3.27.1 Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki, obligacje, pozostałe zobowiązania	70
	3.27.2 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	73
	3.27.3 Sytuacja płynnościowa	73
	3.27.4 Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych	73
	3.27.5 Zaciągnięcie, spłaty kredytów bankowych i pożyczek	73
	3.27.6 Zobowiązania z tytułu leasingu	74
	3.27.7 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	75
3.28	Informacja o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw	76
3.29	Zabezpieczenia	76
3.30	Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane	77
3.31	Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu bilansowym, nieuwjętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta	77
3.32	Informacje dotyczące zmian warunków lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego	77
3.33	Inne informacje, które zdaniem Emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta	77
3.34	Przychody i wyniki przypadające na poszczególne segmenty operacyjne	77
3.35	Przychody ze sprzedaży	79
3.36	Przychody finansowe	79

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

3.37	Pozostałe przychody operacyjne	80
3.38	Koszty działalności operacyjnej	80
3.39	Koszty finansowe	80
3.40	Pozostałe koszty operacyjne.....	81
3.41	Oczekiwane straty kredytowe	81
3.42	Instrumenty finansowe	81
4.	KOMENTARZ ZARZĄDU DOTYCZĄCY DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ I EMITENTA	83
4.1	Główne osiągnięcia oraz niepowodzenia Grupy Kapitałowej Develia S.A.....	83
4.1.1	Projekty deweloperskie w realizacji.....	84
4.1.2	Projekty deweloperskie w przygotowaniu (pozostające w banku ziemi).....	86
4.2	Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.....	87
4.3	Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników za dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych	87
4.4	Struktura własności znaczących pakietów akcji Emitenta	88
4.5	Zestawienie zmian stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na dzień publikacji raportu za I kwartał 2026 roku, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego.....	89
4.6	Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	89
4.7	Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe	89
4.8	Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji.....	89
4.9	Inne informacje, które zdaniem Grupy są istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupę	90
4.10	Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	90

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

1. WYBRANE DANE FINANSOWE

Dane dotyczące śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Develia S.A.

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	31 marca 2026	31 grudnia 2025	31 marca 2026	31 grudnia 2025
I. Aktywa trwałe	493 247	493 728	114 992	116 812
II. Aktywa obrotowe	4 655 317	4 674 694	1 085 307	1 105 991
III. Aktywa razem	5 148 564	5 168 422	1 200 299	1 222 803
IV. Kapitał własny	2 116 355	1 927 544	493 392	456 040
V. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	2 115 352	1 926 394	493 158	455 768
VI. Udziały niekontrolujące	1 003	1 150	234	272
VII. Zobowiązania długoterminowe	961 526	776 457	224 163	183 703
VIII. Zobowiązania krótkoterminowe	2 070 683	2 464 421	482 744	583 060
IX. Wartość księgowa kapitału własnego przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję (w PLN/EUR)	4,57	4,16	1,07	0,98
	Okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2026	Okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2025	Okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2026	Okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2025
X. Przychody ze sprzedaży	892 109	253 530	210 309	60 584
XI. Zysk brutto ze sprzedaży	279 748	80 814	65 949	19 311
XII. Zysk/(Strata) netto	177 105	65 176	41 751	15 574
XIII. Zysk/(Strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	177 198	65 278	41 773	15 598
XIV. Zysk/(Strata) netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym	(93)	(102)	(22)	(24)
XV. Zysk/(Strata) na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (w PLN/EUR) - podstawowy	0,38	0,14	0,09	0,03

Dane dotyczące śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Develia S.A.

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	31 marca 2026	31 grudnia 2025	31 marca 2026	31 grudnia 2025
XVI. Aktywa razem	4 441 949	4 472 562	1 035 564	1 058 169
XVII. Kapitał własny	1 896 478	1 777 906	442 131	420 637
	Okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2026	Okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2025	Okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2026	Okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2025
XVIII. Zysk/(Strata) netto	106 866	12 431	25 193	2 971

Wybrane dane finansowe przeliczono na EUR wg następujących zasad:

- dane finansowe dotyczące wybranych pozycji aktywów i pasywów obliczono przyjmując średni kurs EUR/PLN ogłoszony przez Narodowy Bank Polski obowiązujący na dany dzień bilansowy. Na dzień 31 marca 2026 roku wynosił on 4,2894 EUR/PLN, a na dzień bilansowy 31 grudnia 2025 roku wynosił on 4,2267 EUR/PLN,
- dane finansowe dotyczące wybranych pozycji sprawozdania z całkowitych dochodów za pierwszy kwartał 2026 roku oraz za pierwszy kwartał 2025 roku przeliczono wg kursu EUR/PLN będącego średnią arytmetyczną kursów średnich ogłaszanych przez Narodowy Bank Polski obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca okresu obrotowego, tj. odpowiednio: 4,2419 EUR/PLN oraz 4,1848 EUR/PLN.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	31 marca 2026 (niebadane)	31 grudnia 2025 (badane)
Aktywa			
A. Aktywa trwałe		493 247	493 728
1. Wartość firmy	2.18	127 321	127 321
2. Wartości niematerialne	2.19	2 095	2 245
3. Rzeczowe aktywa trwałe	2.20	40 566	36 471
4. Należności długoterminowe		95	-
5. Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	2.21	115 159	108 521
6. Nieruchomości inwestycyjne	2.22	90 702	90 702
7. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		1 232	1 220
8. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2.17	24 933	24 553
9. Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych	2.23	91 144	102 695
B. Aktywa obrotowe		4 655 317	4 674 694
1. Zapasy	2.23	3 768 965	3 874 570
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2.24	142 400	175 840
3. Należności z tytułu podatku dochodowego		978	966
4. Krótkoterminowe papiery wartościowe	2.25	89 501	10 009
5. Pozostałe aktywa finansowe	2.26	340 782	317 546
6. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2.27	299 321	282 879
7. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		13 370	12 884
Aktywa razem		5 148 564	5 168 422
Kapitał własny i zobowiązania			
A. Kapitał własny		2 116 355	1 927 544
I. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		2 115 352	1 926 394
1. Kapitał podstawowy		463 336	463 336
2. Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		285 878	285 878
3. Kapitały zapasowy		553 807	553 807
4. Kapitał rezerwowy		8 739	8 739
5. Pozostałe kapitały		130 718	118 958
6. Niepodzielony wynik finansowy		672 874	495 676
II. Udziały niekontrolujące		1 003	1 150
B. Zobowiązania długoterminowe		961 526	776 457
1. Długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	2.28	816 130	646 828
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	2.29	17 081	14 555
3. Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	2.30	22 984	22 901
4. Rezerwy	2.31	1 024	1 022
5. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2.17	104 307	91 151
C. Zobowiązania krótkoterminowe		2 070 683	2 464 421
1. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	2.28	35 221	237 276
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	2.29	81 582	62 660
3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	2.30	404 576	379 356
4. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		29 982	60 958
5. Rezerwy	2.31	93 588	91 118
6. Zobowiązania z tytułu umów z klientami	2.32	1 425 734	1 633 053
Kapitał własny i zobowiązania razem		5 148 564	5 168 422

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

	31 marca 2026	31 grudnia 2025
Wartość księgowa kapitału własnego (w tys. zł)	2 116 355	1 927 544
Wartość księgowa kapitału własnego przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (w tys. zł)	2 115 352	1 926 394
Liczba akcji zarejestrowanych (w szt.)	463 336 271	463 336 271
Wartość księgowa kapitału własnego przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję (w zł)	4,57	4,16

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Nota	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 (niebadane)
Działalność operacyjna			
Przychody ze sprzedaży	2.12	892 109	253 530
Przychody ze sprzedaży usług		4 390	1 790
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów		887 719	251 740
Koszt własny sprzedaży	2.13	(612 361)	(172 716)
Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży		279 748	80 814
Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych	2.14	(48)	(2 074)
Koszty sprzedaży	2.13	(19 765)	(11 354)
Koszty ogólnego zarządu	2.13	(33 442)	(20 622)
Pozostałe przychody operacyjne	2.15	413	1 258
Pozostałe koszty operacyjne	2.15	(3 462)	(2 532)
Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej		223 444	45 490
Przychody finansowe	2.16	2 994	6 359
Koszty finansowe	2.16	(3 846)	(6 536)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	2.21	(20)	13 271
Zysk/(Strata) brutto		222 572	58 584
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	2.17	(45 467)	6 592
Zysk/(Strata) netto		177 105	65 176
Inne całkowite dochody podlegające przeklasyfikowaniu do wyniku w kolejnych okresach sprawozdawczych			
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych		-	(236)
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów		-	45
Inne całkowite dochody (netto)		-	(191)
Całkowite dochody		177 105	64 985

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Nota	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 (niebadane)
Zysk/(Strata) netto przypadający:	177 105	65 176
Akcjonariuszom jednostki dominującej	177 198	65 278
Akcjonariuszom niekontrolującym	(93)	(102)
Całkowite dochody przypadające:	177 105	64 985
Akcjonariuszom jednostki dominującej	177 198	65 087
Akcjonariuszom niekontrolującym	(93)	(102)
Zysk/(Strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję w zł (podstawowy)	0,38	0,14
Zysk/(Strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję w zł (rozwodniony)	0,38	0,14

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Pozostałe kapitały *	Niepodzielony wynik finansowy	Razem kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały akcjonariuszy niekontrolujących	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2026 roku (badane)	463 336	285 878	553 807	8 739	118 958	495 676	1 926 394	1 150	1 927 544
Zysk/(Strata) netto za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku	-	-	-	-	-	177 198	177 198	(93)	177 105
Całkowite dochody za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku	-	-	-	-	-	177 198	177 198	(93)	177 105
Podwyższenie kapitałów w spółkach zależnych	-	-	-	-	54	-	54	(54)	-
Wycena programu motywacyjnego	-	-	-	-	11 706	-	11 706	-	11 706
Na dzień 31 marca 2026 roku (niebadane)	463 336	285 878	553 807	8 739	130 718	672 874	2 115 352	1 003	2 116 355

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

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitały zapasowy	Kapitał rezerwowy	Pozostałe kapitały**	Niepodzielony wynik finansowy	Razem kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały akcjonariuszy niekontrolujących	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2025 roku (badane)	457 678	297 238	478 560	9 623	92 115	380 077	1 715 291	1 714	1 717 005
Zysk/(Strata) netto za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku	-	-	-	-	-	65 278	65 278	(102)	65 176
Inne całkowite dochody za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku	-	-	-	-	(191)	-	(191)	-	(191)
Całkowite dochody za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku	-	-	-	-	(191)	65 278	65 087	(102)	64 985
Podwyższenie kapitałów w spółkach zależnych	-	-	-	-	(1)	-	(1)	250	249
Rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego*	50	34	-	-	(84)	-	-	-	-
Wycena programu motywacyjnego	-	-	-	-	3 413	-	3 413	-	3 413
Na dzień 31 marca 2025 roku (niebadane)	457 728	297 272	478 560	9 623	95 252	445 355	1 783 790	1 862	1 785 652

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

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

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 (niebadane)	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 (niebadane)
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I. Zysk/(Strata) brutto		222 572	58 584
II. Korekty razem		4 363	(39 771)
1. Amortyzacja		3 001	2 025
2. Zysk/Strata z tytułu różnic kursowych		-	(713)
3. Odsetki i udziały w zyskach		12 229	21 458
4. Udział w zyskach/stratach jednostek ujmowanych metodą praw własności		20	(13 271)
5. Zysk/Strata z nieruchomości inwestycyjnych (w tym wycena do wartości godziwej)		-	2 074
6. Zmiana stanu rezerw		2 472	(3 842)
7. Zmiana stanu zapasów oraz gruntów pod zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych		135 312	(246 752)
8. Zmiana stanu należności		33 345	(48 271)
9. Zmiana stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i obligacji		25 303	(6 177)
10. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych oraz zobowiązań z tytułu umów z klientami		(207 817)	221 753
11. Zmiana stanu środków na rachunkach powierniczych		(11 208)	30 653
12. Inne korekty		11 706	1 292
III. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+II)		226 935	18 813
1. Podatek dochodowy zapłacony		(63 679)	(57 251)
IV. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		163 256	(38 438)
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy		1 934	5 637
1. Wpływy z tytułu aktywów finansowych		160	417
2. Wpływy z tytułu odsetek od lokat		1 774	5 220
II. Wydatki		(100 300)	(48 063)
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(2 233)	(2 072)
2. Wydatki na nabycie aktywów finansowych (m.in. nabycie obligacji i jednostek uczestnictwa)		(91 409)	(1 000)
3. Inne wydatki inwestycyjne (m.in. wkłady do jednostek współzależnych i stowarzyszonych)		(6 658)	(44 991)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)		(98 366)	(42 426)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy		180 000	171 000
1. Kredyty i pożyczki		-	11 000
2. Emisja dłużnych papierów wartościowych		180 000	160 000
II. Wydatki		(228 448)	(219 278)
1. Spłaty kredytów i pożyczek		(110 000)	(11 000)
2. Wykup dłużnych papierów wartościowych		(100 000)	(180 000)
3. Spłaty zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(1 421)	(603)
4. Odsetki		(17 027)	(27 675)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)		(48 448)	(48 278)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.IV+B.III+C.III)		16 442	(129 142)
E. Zmiana stanu środków pieniężnych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, w tym:		16 442	(129 142)
F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		282 879	579 535
G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu (F+D)		299 321	450 393

DODATKOWE INFORMACJE I NOTY OBJAŚNIAJĄCE

2.1 Informacje podstawowe dotyczące Grupy Kapitałowej Develia S.A.

Grupa Kapitałowa Develia S.A. („Grupa”, „Grupa Develia”) składa się z Develia S.A i jej spółek zależnych. Skład Grupy przedstawiony został w nocie 2.2.

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

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

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

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Develia obejmuje okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku. Szczegółowy opis elementów skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiony został w nocie 2.6.

2.2 Skład Grupy

W skład Grupy Kapitałowej Develia S.A. na 31 marca 2026 roku oraz na dzień 31 grudnia 2025 roku wchodziły następujące spółki zależne konsolidowane metodą pełną oraz jednostki współzależne oraz stowarzyszone wyceniane metodą praw własności:

Efektywny udział Develia S.A.				
Nazwa spółki	Siedziba	Wysokość kapitału na dzień 31.03.2026 r. w zł *	31 marca 2026 Udział w kapitale	31 grudnia 2025 Udział w kapitale
Jednostki zależne				
Develia Południe S.A.	Wrocław	113.700.000	100%	100%
Develia Wrocław S.A.	Wrocław	23.100.000	100%	100%
Develia Warszawa Sp. z o.o.	Wrocław	33.003.000	100%	100%
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	Wrocław	13.530.000	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	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. ¹⁾	Wrocław	4.000.000	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

LC Corp Invest IX Sp. z o.o. ²⁾	Wrocław	4.700.000	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	Wrocław	41.000.000	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	Wrocław	305.000	100%	100%
4resident Sp. z o.o.	Wrocław	5.000	100%	100%
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	Wrocław	5.000	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. k.	Wrocław	10.000	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k.	Wrocław	6.710.000	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	Wrocław	91.905.080	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
Develia Invest Sp. z o.o.	Wrocław	1.339.000	100%	100%
LC Corp Service S.A.	Wrocław	1.138.039	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
Flatte Sp. z o.o. ³⁾	Warszawa	47.700	71,80%	63,45%
Flatte Management Sp. z o.o. ⁴⁾	Warszawa	20.450	71,80% (pośrednio)	63,45% (pośrednio)
Develia Construction Sp. z o.o.	Warszawa	9.350.000	100%	100%
Develia 303 Sp. z o.o.	Warszawa	450.000	100%	100%
NP 7 Sp. z o.o.	Warszawa	30.055.000	100%	100%
NP 8 Sp. z o.o.	Warszawa	3.583.000	100%	100%
NP 9 Sp. z o.o.	Warszawa	14.153.000	100%	100%
NP 10 Sp. z o.o.	Warszawa	50.155.000	100%	100%
NP 11 Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	100%
NP 14 Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	100%
NP 15 Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	100%
NP 16 Sp. z o.o.	Warszawa	52.000	100%	100%
NP 17 Sp. z o.o.	Warszawa	95.000	100%	100%
NP 19 Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	100%
NP 20 Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	100%
Develia Land Development Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	100%
NP 8 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	10.000	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
NP 11 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	92.364.654,50	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
NP 14 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	7.331.038	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
NP 19 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	32.745.000	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
NP 20 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	17.362.369	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
NP Maintenance S.A.	Warszawa	300.000	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
Develia Vita Sp. z o.o.	Warszawa	38.000.000	100%	100%
Lotnicza 100 Vita Development Sp. z o.o.	Wrocław	50.000	100%	100%
Aleja Pokoju Vita Sp. z o.o.	Wrocław	6.000	100%	100%
Jednostki współzależne				
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	80%	80%
Projekt Myśliborska Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	80%	80%

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Projekt Lizbońska Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	80%	80%
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	1.000	80% (bezpośrednio i pośrednio)	80% (bezpośrednio i pośrednio)
Projekt Myśluborska Sp. z o.o. Sp. k. ⁵⁾	Warszawa	5.682.482,07	80% (bezpośrednio i pośrednio)	80% (bezpośrednio i pośrednio)
Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	1.000	80% (bezpośrednio i pośrednio)	80% (bezpośrednio i pośrednio)
Malin Development 1 Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	25%	25%
Luisetaines Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	10%	10%
SPV Projekt A Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	80%	80%
SPV Projekt A Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	29.932.515,95	80% (bezpośrednio i pośrednio)	80% (bezpośrednio i pośrednio)
Mosaic 071 Orlat Studentliving Sp. z o.o. ⁶⁾	Wrocław	5.000	25%	100%
Jednostki stowarzyszone				
Morska Vita S.A.	Warszawa	2.000.400,30	50,01% (bezpośrednio)	50,01% (bezpośrednio)
Morska Vita 1 Sp. z o.o.	Warszawa	19.770.800	50,01% (pośrednio)	50,01% (pośrednio)
Morska Vita 2 Sp. z o.o.	Warszawa	114.305.910	50,01% (pośrednio)	50,01% (pośrednio)
Morska Vita 3 Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	50,01% (pośrednio)	50,01% (pośrednio)

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

¹⁾ W dniu 28 listopada 2025 r. nadzwyczajne zgromadzenie wspólników spółki LC Corp Invest VII Sp. z o.o. podjęło uchwałę o obniżeniu kapitału zakładowego spółki z kwoty 4.000.000,00 zł do kwoty 50.000,00 zł poprzez dobrowolne umorzenie 3.950 udziałów w kapitale zakładowym spółki, o wartości nominalnej 1.000,00 zł każdy i łącznej wartości 3.950.000,00 zł. Postępowanie konwokacyjne zakończyło się 15 marca 2026 r.

²⁾ W dniu 28 listopada 2025 r. nadzwyczajne zgromadzenie wspólników spółki LC Corp Invest IX Sp. z o.o. podjęło uchwałę o obniżeniu kapitału zakładowego spółki z kwoty 4.700.000,00 zł do kwoty 50.000,00 zł poprzez dobrowolne umorzenie 4.650 udziałów w kapitale zakładowym spółki, o wartości nominalnej 1.000,00 zł każdy i łącznej wartości 4.650.000,00 zł. Postępowanie konwokacyjne zakończyło się 15 marca 2026 r.

³⁾ W dniu 13 stycznia 2026 r. na mocy uchwały zgromadzenia wspólników spółki Flatte Sp. z o.o. został podwyższony kapitał zakładowy spółki Flatte Sp. z o.o. z kwoty 36.800,00 zł do kwoty 47.700,00 zł, to jest o kwotę 10.900,00 zł poprzez utworzenie 218 nowych udziałów, które objęła spółka Develia S.A., a zostały pokryte wkładem pieniężnym w kwocie 741.989,80 zł, z czego kwota 731.089,80 zł została przeznaczona na kapitał zakładowy (agio). Zmiana została zarejestrowana w KRS w dniu 11 marca 2026 r.

⁴⁾ W dniu 23 grudnia 2025 r. na mocy uchwały zgromadzenia wspólników podwyższony został kapitał zakładowy spółki Flatte Management Sp. z o.o. z kwoty 16.500,00 zł do kwoty 20.450,00 zł poprzez utworzenie 79 nowych równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł, przy czym Flatte Sp. z o.o. objęła 79 udziałów o łącznej wartości nominalnej 3.950,00 zł, w zamian za wkład pieniężny w wysokości 785.000,00 zł. Podwyższenie kapitału zostało zarejestrowane w KRS w dniu 15 stycznia 2026 r.

⁵⁾ W dniu 30 kwietnia 2026 r. nastąpiła zmiana umowy spółki Projekt Myśluborska Sp. z o.o. Sp. k., m.in. na mocy, której nastąpiła zmiana umowy spółki i podwyższenie wkładów wspólników w ten sposób, że wkład Develia S.A. jako komandytariusza został podwyższony do kwoty 24.786.835,07 zł.

⁶⁾ W dniu 24 marca 2026 r. Emitent zgodnie z zawartą umową JV dokonał zbycia na rzecz Mosaic Poland Holding P.S.A. z siedzibą w Poznaniu 75 udziałów spółki Mosaic 071 Orlat Studentliving Sp. z o.o. o wartości 50,00 zł każdy. W wyniku sprzedaży udziałów Emitent posiada 25 udziałów stanowiących 25% kapitału zakładowego tej spółki.

Na dzień 31 marca 2026 roku i na 31 grudnia 2025 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Spółkę dominującą w podmiotach zależnych, z wyjątkiem spółki Morska Vita S.A., był równy jej udziałowi w kapitałach tych jednostek.

2.3 Zmiany w strukturze Grupy

Oprócz zdarzeń opisanych w nocie 2.2. powyżej, w okresie od 1 stycznia 2026 roku do dnia 31 marca 2026 roku nie nastąpiły inne istotne zmiany w składzie Grupy.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY**2.4 Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej jednostki dominującej**

Skład Zarządu Spółki Develia S.A. na dzień 1 stycznia 2026 roku oraz na dzień 31 marca 2026 roku nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

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

Skład Rady Nadzorczej na dzień 1 stycznia 2026 roku oraz na dzień 31 marca 2026 roku nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

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

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

Skład Komitetu Audytu Rady Nadzorczej na dzień 1 stycznia 2026 roku oraz na dzień 31 marca 2026 roku nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

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

Skład Komitetu Nominacji i Wynagrodzeń Rady Nadzorczej na dzień 1 stycznia 2026 roku oraz na dzień 31 marca 2026 roku nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

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

2.5 Zatwierdzenie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku zostało przez Zarząd zatwierdzone w dniu 21 maja 2026 roku.

2.6 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Develia zawiera:

- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2026 roku oraz dane porównywalne na dzień 31 grudnia 2025 roku;
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za pierwszy kwartał 2026 r. tj. okres 3 miesięcy narastająco od 1 stycznia 2026 roku do 31 marca 2026 roku oraz dane porównywalne za analogiczny okres roku poprzedniego tj. od 1 stycznia 2025 roku do 31 marca 2025 roku;
- skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym na dzień 31 marca 2026 roku oraz dane porównywalne na dzień 31 marca 2025 roku;

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za pierwszy kwartał 2026 r. tj. okres 3 miesięcy narastająco od 1 stycznia 2026 roku do 31 marca 2026 roku oraz dane porównywalne za analogiczny okres roku poprzedniego tj. od 1 stycznia 2025 roku do 31 marca 2025 roku;
- informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Informacje dodatkowe oraz inne informacje o zakresie określonym w § 68 Roz. Min. Fin. z dnia 6 czerwca 2025 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim, stanowiące element niniejszego Skonsolidowanego Raportu Kwartalnego za I kwartał 2026 roku zamieszczone są w punkcie 4.

Załączone śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Develia oraz skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Develia S.A. zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez UE („MSSF”), w szczególności zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34.

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

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

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

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd jednostki dominującej sporządził plan finansowy na kolejne lata, który wskazuje na możliwość utrzymania źródeł finansowania działalności. Grupa analizuje również na bieżąco spełnienie kowenantów wynikających z umów finansowania. Wpływ sytuacji makroekonomicznej na działalność Grupy został opisany w nocie 2.37 poniżej. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Grupę.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku opublikowanym w dniu 3 kwietnia 2026 roku.

Informacja o zasadach rachunkowości przyjętych przez Grupę została zaprezentowana w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Develia za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku opublikowanym w dniu 3 kwietnia 2026 roku.

2.7 Informacja o istotnych wartościach szacunkowych i profesjonalnym osądzie

Zarząd jednostki dominującej wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowanych standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji załączonego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnego z MSSF wymagało od Zarządu Spółki dokonania pewnych szacunków i założeń, które znajdują odzwierciedlenie w tym sprawozdaniu. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków. Zaprezentowane dane finansowe za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 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.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNYOkreślenie 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 (w formie aktu notarialnego) lub aktu notarialnego przenoszącego własność.

Wartość firmy w segmencie deweloperskim

Transakcje zakupu Nexity oraz Bouygues Immobilier Polska Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (obecnie Develia Vita Sp. z o.o.) dały możliwość zwiększenia i umocnienia pozycji w segmencie deweloperskim poprzez poszerzenie działalności na rynku polskim o nowe lokalizacje. W wyniku transakcji nabycia Nexity 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 wyniku transakcji nabycia Develia Vita Sp. z o.o. Zarząd oczekuje wygenerowania synergii kosztowych, związanych m.in. z wartością doświadczonego zespołu specjalistów (m.in. w zakresie akwizycji gruntów, realizacji inwestycji deweloperskich, zespołu IT) oraz potencjalnych zysków z projektów będących na wstępnym etapie analizy. W ocenie Zarządu zintegrowana grupa spółek Nexity stanowiąca całość jej operacji w Polsce oraz Develia Vita Sp. z o.o. spełniły definicję przedsięwzięcia zgodną z MSSF 3 ze względu na pozyskane w ramach transakcji m.in. procesy operacyjne związane z pozyskiwaniem gruntów, projektowaniem, zarządzaniem oraz realizacją inwestycji deweloperskiej, a także procesy zarządzania zasobami. Rozpoznana wartość firmy to składnik aktywów reprezentujący przyszłe korzyści ekonomiczne dotyczące segmentu działalności deweloperskiej, a wartość firmy została przypisana do segmentu deweloperskiego Grupy Kapitałowej Develia S.A. Coroczny obowiązkowy test utraty wartości został wykonany na 31 grudnia 2025 roku i nie wykazał utraty wartości. W ocenie Zarządu na dzień 31 marca 2026 roku Grupa realizuje oczekiwane korzyści związane z nabyciem Nexity oraz Develia Vita Sp. z o.o. Zarząd nie stwierdził istnienia przesłanek do wykonania testu na utratę wartości.

Klasyfikacja umów leasingowych

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

Metoda wyceny jednostek ujmowanych metodą praw własności

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

Wycena programu motywacyjnego na lata 2025-2028

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

Niepewność szacunków

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

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNYUtrata wartości firmy

Na dzień 31 marca 2026 roku Grupa nie zidentyfikowała przesłanek wskazujących na konieczność przeprowadzenia testu na utratę wartości firmy. Na dzień 31 grudnia 2026 roku Grupa przeprowadzi test na utratę wartości firmy poprzez oszacowanie wartości użytkowej ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego przypisana została wartość firmy - segment deweloperski. Kalkulacja wartości użytkowej będzie 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 2.17.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych

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

Na dzień 31 marca 2026 roku pozycja nieruchomości inwestycyjne obejmuje nieruchomość gruntową w miejscowości Malin k/Wrocławia, której wartość została zaprezentowana na podstawie wartości z wyceny rzeczoznawcy, oszacowanej w podejściu porównawczym metodą porównania nieruchomości parami. Nieruchomości inwestycyjne zaprezentowane są w nocie 2.22.

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 w pozycji Zapasy. Lokale mieszkalne i usługowe powstałe w wyniku realizacji procesu deweloperskiego, tj. po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, są prezentowane jako Produkty gotowe w pozycji Zapasy.

Odpisy aktualizujące wartość zapasów

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Zarząd dokonuje oceny utraty wartości realizowanych inwestycji deweloperskich poprzez analizę raportów sprzedażowych, badania rynku oraz innych dostępnych dowodów. Dla

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

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 2.23.

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. Nowe regulacje wymagają znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

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

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

W poniższej tabeli zaprezentowano stany bilansowe pozycji opisanych powyżej na dzień 31 marca 2026 roku oraz na 31 grudnia 2025 roku:

	31 marca 2026	31 grudnia 2025
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	24 933	24 553
Nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg wartości godziwej	90 702	90 702

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	(104 307)	(91 151)
Odpis aktualizujący wartość zapasów	(19 402)	(18 540)

2.8 Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku.

2.9 Informacja dotycząca wprowadzonych zmian w prezentacji

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

2.10 Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie**Nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów wydane przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone do stosowania w UE**

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

- MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28: Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony;
- Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7: Zmiany w klasyfikacji i wycenie instrumentów finansowych (opublikowano dnia 30 maja 2024 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później;
- Roczne poprawki do standardów rachunkowości MSSF - tom 11 (opublikowano dnia 18 lipca 2024 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7: Umowy na dostawę energii elektrycznej ze źródeł zależnych od przyrody (opublikowano dnia 18 grudnia 2024 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później;
- MSSF 18: Prezentacja i ujawnianie informacji w sprawozdaniach finansowych (opublikowano dnia 9 kwietnia 2024 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub później;
- MSSF 19: Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji (opublikowano dnia 9 maja 2024 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 19: Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji (opublikowano dnia 21 sierpnia 2025 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 MSR 21: Przeliczanie na walutę prezentacji będącej walutą gospodarki hiperinflacyjnej (opublikowano dnia 13 listopada 2025 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 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.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

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

2.11 Sezonowość lub cykliczność w działalności

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.

2.12 Przychody ze sprzedaży

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025
Pozostałe (m.in. usługi pośrednictwa finansowego, usługi najmu powierzchni do czasu rozpoczęcia budowy)	4 390	1 790
Przychody ze sprzedaży usług	4 390	1 790
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych	885 098	250 168
Przychody pozostałe	2 621	1 572
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów (MSSF 15)	887 719	251 740
Przychody razem	892 109	253 530

Wzrost przychodów ze sprzedaży jest przede wszystkim rezultatem wzrostu ilości przekazanych lokali przez spółki z Grupy z 524 w I kwartale 2025 do 1.205 w I kwartale 2026 roku, a także wzrostu średniej wartości przekazanych w I kwartale mieszkań.

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

2.13 Koszty działalności operacyjnej

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025
Koszt własny sprzedaży, w tym:	612 361	172 716
- zmiana wysokości odpisów aktualizujących wartość zapasów	921	-
Koszty sprzedaży	19 765	11 354
Koszty ogólnego zarządu	33 442	20 622
Razem	665 568	204 692

Program akcji pracowniczych**Program na lata 2021-2024**

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

W ramach programu co roku Zarząd dla kluczowych pracowników i Rada Nadzorcza dla Członków Zarządu przydzielały odpowiednią część instrumentów kapitałowych (warrantów) umożliwiających zamianę na akcje Spółki (dominującej) po określonej cenie pod warunkiem spełnienia odpowiednich warunków nabycia uprawnień. W każdym roku maksymalna liczba warrantów do przyznania była podzielona w ten sposób, że maksymalnie 50% warrantów możliwych do przyznania

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

w ramach programu mogło zostać przyznane Członkom Zarządu Spółki. Maksymalna liczba akcji przeznaczona na realizację całego programu motywacyjnego za cztery lata nie mogła przekroczyć 5% liczby akcji w kapitale zakładowym Spółki.

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

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

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

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

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

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

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

Zmiany w zakresie liczby przyznanych uprawnień przedstawiają się następująco:

	Liczba uprawnień
Aktywne w dniu 31 grudnia 2025	6 399 689
Przyznane w roku 2026	-
Umorzone w roku 2026	(195 271)
Wykonane w roku 2026	-
Wygasłe w roku 2026	-
Aktywne w dniu 31 marca 2026	6 204 418

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Uprawnienia aktywne w dniu 31 marca 2026 roku mają średnią cenę realizacji równą 1,1049 PLN oraz średni ważony liczbą instrumentów pozostały czas do daty kontraktowej zapadalności wynoszący 9 miesięcy (wszystkie mają ten sam kontraktowy termin zapadalności w dniu 31.12.2026 r.).

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku z tytułu przyznanego programu motywacyjnego Grupa Kapitałowa ujęła, na zasadach określonych w MSSF 2, w kosztach ogólnego zarządu kwotę 1.177 tys. PLN. W latach 2021-2025 Grupa Kapitałowa ujęła w kosztach łączną kwotę 34.291 tys. PLN.

Program na lata 2025-2028

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

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

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

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

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

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

Zmiany w zakresie liczby przyznaných uprawnień przedstawiają się następująco:

Aktywne w dniu 31 grudnia 2025	5 653 501
Przyznane w roku 2026	4 954 076
Umorzone w roku 2026	-
Wykonane w roku 2026	-
Wygasa w roku 2026	-
Aktywne w dniu 31 marca 2026	10 607 577

Uprawnienia aktywne w dniu 31 marca 2026 roku mają średnią cenę realizacji równą 4,3621 PLN oraz średni ważony liczbą instrumentów pozostały czas do daty kontraktowej zapadalności wynoszący 4 lata i 9 miesięcy (wszystkie mają ten sam kontraktowy termin zapadalności w dniu 31.12.2030 r.).

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

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku z tytułu przyznanego programu motywacyjnego Grupa Kapitałowa ujęła, na zasadach określonych w MSSF 2, w kosztach ogólnego zarządu, kosztach sprzedaży, koszcie własnym sprzedaży oraz w zapasach łączną kwotę 10.529 tys. PLN. W roku 2025 Grupa Kapitałowa ujęła w kosztach ogólnego zarządu, kosztach sprzedaży, koszcie własnym sprzedaży oraz w zapasach łączną kwotę 20.537 tys. PLN.

2.14 Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych

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

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025
Zmiana wyceny nieruchomości z tytułu zmiany kursu EUR/PLN w okresie	-	(1 980)
Zmiana wyceny nieruchomości z tytułu nakładów poniesionych w okresie	(48)	(94)
Razem	(48)	(2 074)

2.15 Pozostałe przychody oraz koszty operacyjne

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025
Zmiana w zakresie oczekiwanych strat kredytowych	-	87
Wynik na sprzedaży środków trwałych	1	458
Otrzymane odszkodowania i kary	168	123
Wynik na odsprzedaży mediów	-	24
Partycypacja generalnych wykonawców w usunięciu szkód	-	31
Prowizja z tytułu realizacji usługi "mieszkanie pod klucz"	-	94
Pozostałe	244	441
Pozostałe przychody operacyjne	413	1 258

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025
Zmiana w zakresie oczekiwanych strat kredytowych	689	-
Utworzenie rezerw na sprawy sporne i sądowe, netto	975	270
Utworzenie rezerw pozostałych	789	1 025
Zapłacone kary i odszkodowania oraz koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego	655	46
Pozostałe (obejmuje m.in. likwidację środków trwałych, koszty partycypacji w usuwaniu szkód i remontów)	354	1 191
Pozostałe koszty operacyjne	3 462	2 532

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

2.16 Przychody i koszty finansowe

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025
Przychody z tytułu odsetek bankowych	2 110	5 239
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	81	-
Wycena i zyski z instrumentów finansowych (nabyte obligacje oraz jednostki uczestnictwa w TFI)	287	1 079
Pozostałe	516	41
Przychody finansowe	2 994	6 359

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025
Odsetki, prowizje od obligacji (część nieskapitalizowana)	1 462	4 781
Odsetki, prowizje od kredytów (część nieskapitalizowana)	1 637	1 049
Odsetki od leasingu	540	262
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	-	292
Pozostałe	207	152
Koszty finansowe	3 846	6 536

2.17 Podatek dochodowy

Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku i 31 marca 2025 roku przedstawiają się następująco:

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025
Ujęte w zysku lub stracie		
Bieżący podatek dochodowy		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	(32 784)	(53 554)
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	93	550
Odroczony podatek dochodowy		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych i strat podatkowych	(12 776)	59 596
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym zysku lub stracie	(45 467)	6 592

Ujęte w innych całkowitych dochodach

Podatek od zysku/(straty) netto z tytułu zmiany efektywnej części zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	45
Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe) ujęta/e w innych całkowitych dochodach	-	45

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Grupy za okres zakończony 31 marca 2026 roku i 31 marca 2025 roku przedstawiają się następująco:

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025
Zysk/(Strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	222 572	58 584
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	-	-
Zysk/(Strata) brutto przed opodatkowaniem	222 572	58 584
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce (19%)	42 289	11 131
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	1 533	1 792
Straty podatkowe, na które w latach ubiegłych nie zostało utworzone aktywo	587	(36)
Nieujęte/Skorygowane straty podatkowe	650	1 134
Nieujęte/Skorygowane inne niż straty podatkowe różnice przejściowe, od których nie utworzono podatku odroczonego	414	(17 239)
Korekty podatku za lata poprzednie	(93)	(550)
Pozostałe	87	(2 824)
Podatek według efektywnej stawki podatkowej: 20,4% (2025: -11,3 %)	45 467	(6 592)

Odroczony podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Sprawozdanie z sytuacji finansowej			Obciążenia z tytułu odroczonego podatku dochodowego za okres zakończony	
	31 marca 2026	31 grudnia 2025	1 stycznia 2025	31 marca 2026	31 grudnia 2025
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego					
Naliczone odsetki, dyskonta od pożyczek, obligacji oraz lokat	(24 934)	(18 263)	(15 520)	(6 671)	(2 743)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	-	-	(273)	-	273
Różnica pomiędzy wynikiem podatkowym a księgowym dotycząca przychodów oraz kosztów sprzedanych wyrobów gotowych (lokali) *	(79 261)	(59 085)	(62 373)	(20 176)	3 288
Nierozliczona wycena zapasów (Nexity oraz Develia Vita) na dzień nabycia do wartości godziwej	(41 310)	(45 861)	(19 240)	4 551	(26 621)
Pozostałe	(7)	(7)	(240)	-	233
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	(145 512)	(123 216)	(97 646)		
Aktywa z tytułu podatku odroczonego					
Różnica w wartości środków trwałych (amortyzacja podatkowa i bilansowa)	480	498	953	(18)	(455)
Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	16 474	10 753	8 057	5 721	2 696
Naliczone odsetki, dyskonta od pożyczek, obligacji	13 755	8 591	6 404	5 164	2 187
Różnica w wartości innych aktywów (podatkowa i bilansowa)	14 039	16 870	8 681	(2 831)	8 189
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania (w tym poprzez PGK)	14 597	14 553	24 425	44	(9 872)
Koszty finansowania dłużnego możliwe do rozliczenia w okresie 5 lat	-	-	5 013	-	(5 013)
Pozostałe	6 793	5 353	202	1 440	5 151
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	66 138	56 618	53 735		
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego				(12 776)	(22 687)

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego	24 933	24 553	24 563
Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	(104 307)	(91 151)	(68 474)

* 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 odroczonej formie, Grupa aktywuje poniesione straty podatkowe do momentu osiągnięcia dochodu podatkowego z uwzględnieniem przepisów podatkowych dotyczących możliwości rozliczania takich strat. Wysokość aktywa z tytułu ujętych w podatku odroczonej formie strat podatkowych została zaprezentowana w tabeli powyżej.

Na dzień 31 marca 2026 roku Grupa przeprowadziła analizę odzyskiwalności zawiązanego i potencjalnego aktywa na podatek odroczonej formie i nie utworzyła aktywa z tytułu podatku odroczonego m.in. z tytułu strat podatkowych w spółkach w kwocie 8.205 tys. zł (odpowiednio 7.298 tys. zł na 31 grudnia 2025 roku) oraz kosztów finansowania dłużnego w kwocie 2.194 tys. zł (odpowiednio 2.194 tys. zł na 31 grudnia 2025 roku), które mogą być wykorzystane w okresie maksymalnie do pięciu lat od końca okresu sprawozdawczego, w którym powstały. Dodatkowo Grupa nie utworzyła aktywa z tytułu podatku odroczonego w kwocie 8.197 tys. zł dotyczącego przejściowych różnic w wartości bilansowej i podatkowej poszczególnych pozycji aktywów i pasywów (odpowiednio 8.060 tys. zł na dzień 31 grudnia 2025 roku), które powstały głównie w spółkach Develia Construction Sp. z o.o., LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A., oraz LC Corp Invest II Sp. z o.o.

Podatkowa Grupa Kapitałowa Develia

W dniu 27 lutego 2025 roku Emitent otrzymał decyzję wydaną przez Naczelnika Pierwszego Mazowieckiego Urzędu Skarbowego w Warszawie o dokonaniu rejestracji umowy o utworzeniu podatkowej grupy kapitałowej pod nazwą Podatkowa Grupa Kapitałowa Develia („PGK”), zawartej 12 lutego 2025 roku na okres trzech lat podatkowych, tj. od 1 kwietnia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r., od 1 stycznia 2026 r. do 31 grudnia 2026 r., od 1 stycznia 2027 r. do 31 grudnia 2027 r. pomiędzy Develia S.A. (jako spółka reprezentująca PGK w zakresie obowiązków wynikających z ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz z przepisów ordynacji podatkowej) oraz spółkami: Arkady Wrocławskie S.A. (obecnie Develia Południe S.A.), Develia Wrocław S.A., Develia Warszawa Sp. z o.o., Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o., LC Corp Invest I Sp. z o.o., LC Corp Invest II Sp. z o.o., LC Corp Invest VII Sp. z o.o., LC Corp Invest IX Sp. z o.o., LC Corp Invest XI Sp. z o.o., LC Corp Invest XV Sp. z o.o., 4resident Sp. z o.o., LC Corp Invest XVII Sp. z o.o., Develia Invest Sp. z o.o., LC Corp Service S.A., Develia Construction Sp. z o.o., Develia Land Development Sp. z o.o., Develia 303 Sp. z o.o., NP 7 Sp. z o.o., NP 8 Sp. z o.o., NP 9 Sp. z o.o., NP 10 Sp. z o.o., NP 11 Sp. z o.o., NP 14 Sp. z o.o., NP 15 Sp. z o.o., NP 16 Sp. z o.o., NP 17 Sp. z o.o., NP 19 Sp. z o.o., NP 20 Sp. z o.o., NP Maintenance S.A. Umowa o utworzeniu PGK została zawarta na okres od 1 kwietnia 2025 r. do 31 grudnia 2027 r. Poszczególne spółki co kwartał ustalają i przekazują spółce dominującej (która działa jako pośrednik we wpłacie do Urzędu Skarbowego zaliczki na poczet CIT) kalkulacje dochodów/strat podatkowych, a następnie uzgadniany jest dochód/strata dla całej Podatkowej Grupy Kapitałowej. Spółki ujmują zobowiązania i ustalają aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w związku z przejściowymi różnicami pomiędzy wartością bilansową a podatkową aktywów i zobowiązań z uwzględnieniem planów rozliczenia różnic przejściowych na poziomie Podatkowej Grupy Kapitałowej.

2.18 Wartość firmy

W dniu 26 lipca 2023 roku, Develia S.A. zawarła z Nexity S.A. z siedzibą w Paryżu przyrzeczoną umowę zakupu 100% udziałów w kapitale zakładowym 19 polskich spółek z ograniczoną odpowiedzialnością, zależnych od Nexity S.A. Łączna cena sprzedaży udziałów nabywanych spółek wyniosła 99,8 mln EUR, a w przeliczeniu na PLN wyniosła łącznie 451,7 mln zł. Kwota ustalonej wartości możliwych do zidentyfikowania nabytych aktywów i przejętych zobowiązań jest niższa niż wartość przekazanej przez Grupę Develia zapłaty, w związku z czym rozpoznana została wartość firmy w kwocie 66.858 tys. zł.

W dniu 10 lipca 2025 roku, Develia S.A. zawarła z Bouygues Immobilier, société anonyme z siedzibą we Francji oraz SAS Reine Participations, société par actions simplifiée z siedzibą we Francji, przyrzeczoną umowę zakupu 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Bouygues Immobilier Polska spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (obecnie Develia Vita Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie. Łączna cena sprzedaży udziałów Nabywanej Spółki wyniosła 65,9 mln EUR. Kwota ustalonej wartości możliwych do zidentyfikowania nabytych aktywów i przejętych zobowiązań jest

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

niższa niż wartość przekazanej przez Grupę Develia zapłaty, w związku z czym rozpoznana została wartość firmy w kwocie 60.463 tys. zł.

W ocenie Zarządu Spółki transakcje dały możliwość zwiększenia i umocnienia pozycji w segmencie deweloperskim, rozpoczęcia działalności na rynku poznańskim, a także możliwość wygenerowania synergii w postaci redukcji kosztów ogólnego zarządu w segmencie deweloperskim oraz optymalizacji kosztów w segmencie działalności deweloperskiej związanych z nabyciem kompetencji prowadzenia budowy w systemie pakietowania robót oraz doświadczeniem w nabywaniu gruntów w „modelu francuskim”, tj. z zapłatą po uzyskaniu pozwolenia na budowę. Rozpoznana wartość firmy to składnik aktywów reprezentujący przyszłe korzyści ekonomiczne dotyczące segmentu działalności deweloperskiej, a wartość firmy została przypisana do segmentu deweloperskiego Grupy Kapitałowej Develia S.A. Biorąc powyższe pod uwagę, w ocenie Zarządu test na utratę wartości firmy powinien być przeprowadzany na poziomie segmentu deweloperskiego. Na dzień 31 marca 2026 roku Grupa nie zidentyfikowała przesłanek wskazujących na konieczność przeprowadzenia testu na utratę wartości firmy.

2.19 Wartości niematerialne

	31 marca 2026	31 grudnia 2025
Na początek okresu sprawozdawczego	2 245	4 561
Zwiększenia – zakup	126	3 813
Zmniejszenia – sprzedaż, likwidacja	-	(5 022)
Odpis amortyzacyjny za rok obrotowy	(276)	(1 107)
Na koniec okresu sprawozdawczego	2 095	2 245
Na początek okresu sprawozdawczego		
Wartość brutto	6 965	11 566
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(4 720)	(7 005)
Wartość netto	2 245	4 561
Na koniec okresu sprawozdawczego		
Wartość brutto	7 072	6 965
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(4 977)	(4 720)
Wartość netto	2 095	2 245

2.20 Rzeczowe aktywa trwałe

	31 marca 2026	31 grudnia 2025
Środki trwałe własne	18 658	17 696
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	21 908	18 775
Rzeczowe aktywa trwałe ogółem	40 566	36 471

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

Rok zakończony 31 marca 2026	Grunty i budynki	Środki transportu	Maszyny i urządzenia	Środki trwałe w budowie	Ogółem
Na początek okresu sprawozdawczego	25 505	1 921	7 590	1 455	36 471
Zwiększenia – zakup	-	-	-	2 107	2 107
Zwiększenia – leasing	4 644	69	-	-	4 713
Zwiększenia - ze środków trwałych w budowie	-	-	218	(218)	-
Odpis amortyzacyjny w okresie	(1 749)	(231)	(745)	-	(2 725)
Na koniec okresu sprawozdawczego	28 400	1 759	7 063	3 344	40 566

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Na początek okresu sprawozdawczego

Wartość brutto	36 207	3 168	15 641	1 455	56 471
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(10 702)	(1 247)	(8 051)	-	(20 000)
Wartość netto	25 505	1 921	7 590	1 455	36 471

Na koniec okresu sprawozdawczego

Wartość brutto	40 851	3 190	15 848	3 344	63 233
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(12 451)	(1 431)	(8 785)	-	(22 667)
Wartość netto	28 400	1 759	7 063	3 344	40 566

Na dzień 31 marca 2026 roku oraz na 31 grudnia 2025 roku żaden ze składników rzeczowych aktywów trwałych nie stanowił zabezpieczenia, nie był przedmiotem zastawu, ani nie był objęty hipoteką.

2.21 Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności

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

	31 marca 2026	31 grudnia 2025
Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp. k.	1 168	543
Projekt Lizbońska Sp. z o.o.	50	50
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp. k.	-	-
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o.	-	-
Projekt Myśluborska Sp. z o.o. Sp. k.	4 373	4 373
Projekt Myśluborska Sp. z o.o.	-	-
SPV Projekt A Sp. z o.o. Sp. k.	23 713	23 714
SPV Projekt A Sp. z o.o.	-	-
Malin Development 1 Sp. z o.o.	764	767
Luisetaines Sp. z o.o.	542	532
Mosaic 071 Orlat Studentliving Sp. z o.o.	1 915	-
Morska Vita S.A.	83 479	78 542
RAZEM	116 004	108 521

Wybrane dane finansowe wspólnych przedsięwzięć dotyczące rachunku zysków i strat za okres 3 miesięcy 2026 roku

	Przychody ze sprzedaży [100%]	Zysk (Strata) netto [przypisany Develia S.A.]
Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp. k.	-	(220)
Projekt Lizbońska Sp. z o.o.	-	-
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp. k.	48	182
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o.	-	-
Projekt Myśluborska Sp. z o.o. Sp. k.	-	1
Projekt Myśluborska Sp. z o.o.	-	-
SPV Projekt A Sp. z o.o. Sp. k.	-	(1)
SPV Projekt A Sp. z o.o.	-	-
Malin Development 1 Sp. z o.o.	-	(10)
Luisetaines Sp. z o.o.	-	10
Mosaic 071 Orlat Studentliving Sp. z o.o.	-	(2)
Morska Vita S.A.	140	20
RAZEM	188	(20)

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Wybrane dane finansowe wspólnych przedsięwzięć dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej na 31 marca 2026 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	-	-	202	-	244	-
Aktywa obrotowe, w tym:	661	63	726	6	5 223	4
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty	495	63	125	6	515	3
AKTYWA RAZEM	661	63	928	6	5 467	4
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	-	-	85	144	-	144
- długoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	-	144	-	144
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	123	1	1 006	-	-	-
- krótkoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania RAZEM	123	1	1 091	144	-	144
Kapitał własny	538	62	(163)	(138)	5 467	(140)
Udział % Grupy Develia S.A.	80% / 60% *	80%	80% / 60% *	80%	80%	80%
Udział Grupy Develia S.A. w aktywach netto	323	50	(98)	(110)	4 373	(112)
Korekty, w tym:	-	-	98	110	-	112
Alokacja ceny nabycia	-	-	-	-	-	-
Udzielone pożyczki	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa inwestycji wycenianej metodą praw własności na 31 marca 2026	323	50	-	-	4 373	-

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

	SPV Projekt A Sp. z o.o. Sp. k.	SPV Projekt A Sp. z o.o.	Malin Development 1 Sp. z o.o.	Luisetaines Sp. z o.o.	Mosaic 071 Orlat Studentliving Sp. z o.o.	Dane skonsolidowane Morska Vita S.A.
Aktywa trwałe	39	-	1 946	5 319	2	137 876
Aktywa obrotowe, w tym:	29 513	6	1 058	98	7 663	127 577
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 230	6	752	59	1	7 061
AKTYWA RAZEM	29 552	6	3 004	5 417	7 665	265 453
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	-	40	2 959	6 074	7 666	87 783
- długoterminowe zobowiązania finansowe	-	40	2 949	6 074	7 666	60 982
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	-	-	6	10	2	42 047
- krótkoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-	32 223
Zobowiązania RAZEM	-	40	2 965	6 084	7 668	129 830
Kapitał własny	29 552	(34)	39	(667)	(3)	135 623
Udział % Grupy Develia S.A.	80%	80%	25%	10%	25%	50,01%
Udział Grupy Develia S.A. w aktywach netto	23 641	(27)	10	(67)	(1)	67 826
Korekty, w tym:	72	27	754	609	1 916	15 653
Alokacja ceny nabycia	-	-	-	-	-	5 550
Udzielone pożyczki	-	-	719	609	1 916	10 240
Wartość bilansowa inwestycji wycenianej metodą praw własności na 31 marca 2026	23 713	-	764	542	1 915	83 479

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

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 jednomysłności obu stron umowy podczas podejmowania wszystkich istotnych decyzji spółek objętych umową, pomimo posiadania 80% zaangażowania kapitałowego w poszczególnych spółkach objętych umową JV, w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Develia S.A. inwestycje zostały zaklasyfikowane jako wspólne ustalenie umowne (wspólne przedsięwzięcia) i są wyceniane metodą praw własności.

Umowa JV z Hillwood

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

Umowa JV z IAM

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

Umowa JV dotycząca realizacji inwestycji Morska Park w Gdyni

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

Umowa JV z MOSAIC

Grupa Kapitałowa Develia S.A. dokonała szczegółowej analizy umowy JV zawartej z Mosaic Poland Holding P.S.A. Na bazie przeprowadzonej analizy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Develia S.A. inwestycja została zaklasyfikowana jako wspólne ustalenie umowne (wspólne przedsięwzięcie) i jest wyceniana metodą praw własności.

2.22 Nieruchomości inwestycyjne

Na dzień 31 marca 2026 roku nieruchomości inwestycyjne w Grupie stanowi grunt inwestycyjny w miejscowości Malin k/Wrocławia.

31 marca 2026	Wartość EUR	Wartość PLN	Korekta wartości PWUG według MSSF 16	RAZEM
Nieruchomości inwestycyjne w przygotowaniu				
Malin	N/D	90 702	-	90 702
				90 702

31 grudnia 2025	Wartość EUR	Wartość PLN	Korekta wartości PWUG według MSSF 16	RAZEM
Nieruchomości inwestycyjne w przygotowaniu				
Malin	N/D	90 702	-	90 702
				90 702

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Na dzień 31 marca 2026 roku oraz 31 grudnia 2025 roku wartość gruntu w Malinie została zaprezentowana w wartości z wyceny rzeczoznawcy, oszacowanej w podejściu porównawczym metodą porównania nieruchomości parami. Wycena nieruchomości została określona na poziomie 2 hierarchii wartości godziwej zgodnie z MSSF 13.

Uzgodnienie zmian wartości bilansowych nieruchomości inwestycyjnych w okresie zakończonym 31 marca 2026 roku oraz 31 grudnia 2025 roku zaprezentowano w tabeli poniżej:

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026	Rok zakończony 31 grudnia 2025
Na początek okresu sprawozdawczego	90 702	90 379
Poniesione nakłady inwestycyjne	48	327
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości (m.in.: z tytułu zmian wyceny nieruchomości w EUR, prac wykończeniowych oraz kosztów sprzedaży)	(48)	(4)
Na koniec okresu sprawozdawczego	90 702	90 702

2.23 Zapasy oraz grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych**Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych**

Na dzień 31 marca 2026 roku w pozycji tej zostały zaprezentowane grunty, które przeznaczone są do dewelopowania w okresie przekraczającym normalny cykl operacyjny zdefiniowany przez Grupę. Poniższa tabela przedstawia zestawienie gruntów:

	31 marca 2026	31 grudnia 2025
Centralna Vita B, Kraków	23 311	23 311
Aroniowa, Warszawa (etap 5-8)	37 029	37 029
Bracka, Katowice (etap 4)	-	11 551
Bracka, Katowice (etapy 5-7)	30 804	30 804
Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych ogółem	91 144	102 695

Zapasy

	31 marca 2026	31 grudnia 2025
Przedwstępne umowy zakupu gruntów rozpoznane w ramach zakupu Develia Vita	29 949	32 979
Produkcja w toku	3 243 082	3 298 022
Produkty gotowe	438 698	503 724
Korekta wartości PWUG zgodnie z MSSF 16	75 552	57 395
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	(19 402)	(18 540)
Pozostałe zapasy	1 086	990
Zapasy ogółem	3 768 965	3 874 570

Zmiany odpisów aktualizujących wartość zapasów były następujące:

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026	Rok zakończony 31 grudnia 2025
Na początek okresu sprawozdawczego	18 540	19 442
Zwiększenie	921	67
Wykorzystanie	(59)	(969)
Zmniejszenie	-	-
Na koniec okresu sprawozdawczego	19 402	18 540

Na dzień 31 marca 2026 roku oraz na 31 grudnia 2025 roku żaden ze składników zapasów nie był przedmiotem zastawu, ani nie był objęty hipoteką, za wyjątkiem hipoteki opisaną w nocie 2.28.4.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

2.24 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	31 marca 2026	31 grudnia 2025
Należności z tytułu dostaw i usług	18 107	11 622
Należności budżetowe (bez podatku dochodowego)	37 027	53 002
Należności wynikające z blokady środków pieniężnych na rachunkach związanych z zakupami gruntu	54 190	78 209
Należności wynikające z blokady środków pieniężnych na rachunkach związanych z umowami sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych *	6 278	6 194
Należności wynikające z blokady środków pieniężnych na rachunkach związanych z realizowanymi inwestycjami (przede wszystkim w infrastrukturę komunalną)	23 309	25 628
Pozostałe należności	3 489	1 185
Należności ogółem (netto)	142 400	175 840
Odpis aktualizujący należności z tytułu dostaw i usług	(6 424)	(5 921)
Odpis aktualizujący pozostałe należności	(393)	(476)
Należności ogółem (brutto)	149 217	182 237

* Kwota dotyczy umów gwarancyjnych w okresie do 3 lat od dnia sprzedaży nieruchomości Wola Retro, która nastąpiła w dniu 27 kwietnia 2023 roku.

Należności z tytułu dostaw i usług (wartość brutto) na dzień 31 marca 2026 roku oraz na dzień 31 grudnia 2025 roku o terminie wymagalności do 1 roku, według daty zapadalności zostały przedstawione poniżej:

	31 marca 2026	31 grudnia 2025
do 1 miesiąca	22 668	14 793
od 1 do 3 miesięcy	653	2 201
od 3 do 12 miesięcy	1 210	549
Krótkoterminowe należności z tytułu dostaw i usług (brutto)	24 531	17 543

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

Zmiany oczekiwanych strat kredytowych w zakresie należności były następujące:

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026	Rok zakończony 31 grudnia 2025
Na początek okresu	6 397	7 283
Zwiększenie	737	923
Objęcie kontroli nad spółkami zależnymi	-	481
Wykorzystanie	(227)	(1 226)
Zmniejszenie	(90)	(1 064)
Na koniec okresu	6 817	6 397

2.25 Krótkoterminowe papiery wartościowe

	Stopa procentowa	Termin spłaty	31 marca 2026	31 grudnia 2025
Obligacje komercyjne (Santander Factoring Sp. z o.o.)	WIBOR 1M + 0,0%	23-04-2026	10 024	10 009
Obligacje komercyjne (Santander Factoring Sp. z o.o.)	WIBOR 1M + 0,0%	19-08-2026	20 042	-
Obligacje komercyjne (mBank Hipoteczny S.A.)	WIBOR 3M + 0,0%	29-06-2026	59 435	-
Krótkoterminowe papiery wartościowe ogółem			89 501	10 009

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

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

Krótkoterminowe papiery wartościowe - zmiany w okresie	31 grudnia 2025	Nabycie	Wykup / Wypłata odsetek	Wynik w okresie	31 marca 2026
Obligacje komercyjne (Santander Factoring Sp. z o.o.)	10 009	-	(160)	175	10 024
Obligacje komercyjne (Santander Factoring Sp. z o.o.)	-	20 000	-	42	20 042
Obligacje komercyjne (mBank Hipoteczny S.A.)	-	59 435	-	-	59 435
RAZEM	10 009	79 435	(160)	217	89 501

2.26 Pozostałe aktywa finansowe

	31 marca 2026	31 grudnia 2025
Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	35 947	23 919
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych	304 835	293 627
Pozostałe aktywa finansowe ogółem	340 782	317 546

Fundusze inwestycyjne

Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	31 grudnia 2025	Nabycie	Wykup / Umorzenie	Wynik w okresie	31 marca 2026
Subfundusz QUERCUS Dłużny Krótkoterminowy	8 133	3 004	-	25	11 162
GAMMA PARASOL BIZNES SFIO	1 520	-	-	15	1 535
Generali Korona Obligacji Uniwersalny	6 105	3 000	-	28	9 133
Generali Obligacji Krótkoterminowy	6 102	3 000	-	(30)	9 072
ONLINE_VIG / C-QUADRAT OBLIGACJI KORPORACYJNYCH [KAT. B]	1 012	-	-	5	1 017
ONLINE_VIG / C-QUADRAT KONSERWATYWNY [KAT. B]	1 012	-	-	4	1 016
ALLIANZ OBLIGACJI PLUS	-	2 970	-	7	2 977
Allianz Specjalistyczny FIO / Allianz Trezor	22	-	-	-	22
VIG/ C-QUADRAT Konserwatywny	13	-	-	-	13
RAZEM	23 919	11 974	-	54	35 947

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

Rachunki powiernicze

Rachunki powiernicze - zmiany	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026	Rok zakończony 31 grudnia 2025
Na początek okresu sprawozdawczego	293 627	188 200
Wpłaty klientów w okresie	707 163	2 398 625
Zwolnienia środków w okresie	(695 955)	(2 348 854)
Objęcie kontroli nad spółkami zależnymi	-	55 656
Na koniec okresu sprawozdawczego	304 835	293 627

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

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.

2.27 Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

	31 marca 2026	31 grudnia 2025
Środki pieniężne w banku i w kasie	60 725	282 679
Lokaty bankowe	238 596	200
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty ogółem	299 321	282 879

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

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

Lokaty terminowe - terminy zapadalności	31 marca 2026	31 grudnia 2025
do 1 miesiąca	238 596	200
od 1 do 3 miesięcy	-	-
Lokaty bankowe ogółem	238 596	200

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

2.28 Zobowiązania finansowe

2.28.1 Kredyty bankowe i obligacje

Seria obligacji / Umowa kredytu	Podmiot z Grupy	Data emisji / umowy	Dom maklerski / Bank	Wartość nominalna obligacji / Kwota kredytu według umowy	Waluta	Warunki oprocentowania	Termin spłaty / Data spłaty	31 marca 2026		31 grudnia 2025	
								Długoterminowe	Krótkoterminowe	Długoterminowe	Krótkoterminowe
Obligacje											
PLO112300051	Develia S.A.	06-07-2023		100 000	PLN	Wibor 3M+marża	05-01-2026	-	-	-	101 938
PLO112300069	Develia S.A.	08-12-2023		160 000	PLN	Wibor 3M+marża	08-12-2027	159 621	391	159 498	453
PLO112300077	Develia S.A.	20-05-2024	mBank S.A. / Biuro	100 000	PLN	Wibor 3M+marża	19-05-2028	99 493	688	99 434	773
PLLCCRP00207	Develia S.A.	30-10-2024	Maklerskie mBank S.A.	100 000	PLN	Wibor 3M+marża	30-10-2028	99 386	1 017	99 327	1 153
PLLCCRP00249	Develia S.A.	17-02-2025		160 000	PLN	Wibor 3M+marża	16-02-2029	158 832	1 175	158 753	1 299
PLLCCRP00264	Develia S.A.	09-01-2026		180 000	PLN	Wibor 3M+marża	09-01-2030	178 290	2 459	-	-
Kredyty bankowe											
Kredyt inwestycyjny	Develia S.A.	14-07-2023	mBank S.A./PKO BP S.A.	200 000	PLN	Wibor 3M+marża	12-01-2026	-	-	-	111 330
Kredyt inwestycyjny	Develia S.A.	27-06-2025	mBank S.A./PKO BP S.A.	200 000	PLN	Wibor 3M+marża	30-06-2030	120 508	29 491	129 816	20 330
Kredyt inwestycyjny	Develia S.A.	20-12-2024	PKO BP S.A.	80 000	PLN	Wibor 1M+marża	20-02-2026	-	-	-	-
Kredyt obrotowy	Develia S.A.	03-12-2020	mBank S.A.	50 000	PLN	Wibor 1M+marża	30-11-2026	-	-	-	-
Kredyt obrotowy	Develia S.A.	29-04-2021	PKO Bank Polski S.A.	100 000	PLN	Wibor 1M+marża	30-04-2028	-	-	-	-
Kredyt obrotowy	Develia S.A.	12-04-2022	Santander Bank Polska S.A.	50 000	PLN	Wibor 1M+marża	12-11-2026	-	-	-	-
Kredyt obrotowy	Develia S.A.	28-06-2024	VeloBank S.A.	70 000	PLN	Wibor 3M+marża	31-12-2026	-	-	-	-
Kredyt obrotowy	Develia S.A.	14-11-2024	ING Bank Śląski S.A.	50 000	PLN	Wibor 1M+marża	13-11-2027	-	-	-	-
								816 130	35 221	646 828	237 276

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Umowy kredytowe zawierają standardowe dla tego typu umów obowiązki Emitenta jako kredytobiorcy, w szczególności w zakresie uzyskania zgody Banku na dokonanie określonych czynności, utrzymywania wskazanych kowenantów finansowych oraz obowiązków informacyjnych wobec Banku. Dokumenty dotyczące emisji obligacji zawierają obowiązki Emitenta w zakresie utrzymywania wskazanych kowenantów finansowych oraz obowiązków informacyjnych wobec Obligatariuszy. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Emitent potwierdza spełnienie kowenantów wynikających z zawartych umów kredytowych i dokumentów z emisji Obligacji.

Średnie ważone oprocentowanie obligacji w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku oraz w roku 2025 wyniosło odpowiednio: 6,88% oraz 8,54%.

Średnie ważone oprocentowanie kredytów w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku oraz w roku 2025 wyniosło odpowiednio: 7,06% oraz 7,18%.

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

	<1 miesiąca	1-3 miesiące	3-12 miesiące	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje (WIBOR)	3 431	2 580	-	160 000	360 000	180 000	-	-	706 011
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	-	1 366	28 125	37 500	37 500	37 500	9 375	-	151 366
	3 431	3 946	28 125	197 500	397 500	217 500	9 375	-	857 377

2.28.2 Emisja, wykup kapitałowych papierów wartościowych

W dniu 5 stycznia 2026 r. Emitent dokonał przedterminowego wykupu niezabezpieczonych 3-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej obligacji na kwotę 100.000 tys. PLN.

W dniu 9 stycznia 2026 r. Emitent dokonał emisji 1.800 sztuk niezabezpieczonych 4-letnich obligacji kuponowych o wartości 100 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 180.000 tys. PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 9 stycznia 2030 r.

Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 20 kwietnia 2026 r. Emitent skierował do m.in. mBank S.A. zawiadomienie o podwyższeniu maksymalnej wartości programu emisji obligacji, ustanowionego na podstawie umowy programowej z dnia 2 października 2018 roku zawartej pomiędzy, m.in. Emitentem oraz mBank S.A., do kwoty 850.000 tys. PLN. W tym samym dniu zostały spełnione warunki wymagane do podwyższenia programu.

W dniu 14 maja 2026 r. Emitent dokonał emisji 150.000 sztuk niezabezpieczonych 4-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 150.000 tys. PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 14 maja 2030 r.

2.28.3 Zaciągnięcie, spłaty kredytów bankowych i pożyczek

W dniu 12 stycznia 2026 r. Emitent dokonał całkowitej przedterminowej spłaty kredytu zawartego z mBank S.A. i Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. z dnia 14 lipca 2023 r.

W dniu 20 stycznia 2026 r. spółka Develia S.A. zawarła z VeloBank S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 28 czerwca 2024 r., na podstawie którego zmieniono zabezpieczenia spłaty kredytu.

W dniu 5 lutego 2026 r. spółka Develia S.A. zawarła z Santander Bank Polski S.A. aneks do umowy kredytu z 12 kwietnia 2022 r., na podstawie którego dokonano zmiany zabezpieczeń spłaty kredytu oraz podwyższono kwotę kredytu do 50.000 tys. PLN.

W dniu 20 lutego 2026 r. na mocy porozumienia do umowy kredytu z 20 grudnia 2024 r. zawartego przez spółkę Develia S.A. z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. nastąpiło rozwiązanie umowy kredytu z 20 grudnia 2024 r.

Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 20 kwietnia 2026 r. spółka Develia S.A. zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. aneks do umowy kredytu z 29 kwietnia 2021 r., na podstawie którego wydłużono okres obowiązywania kredytu do 30 kwietnia 2028 r., dokonano zmiany zabezpieczeń spłaty kredytu oraz podwyższono kwotę kredytu do 250.000 tys. PLN.

W dniu 29 kwietnia 2026 r. spółka Develia S.A. zawarła z mBank S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 3 grudnia 2020 r., na podstawie którego zmieniono zabezpieczenia spłaty kredytu oraz kwotę dostępnego kredytu podwyższono do wysokości 45,7 mln PLN.

W dniu 30 kwietnia 2026 r. spółka Develia S.A. zawarła z Bankiem Millennium S.A. umowę kredytu w rachunku bieżącym do kwoty 30 mln PLN, termin spłaty ustalono na 27 kwietnia 2028 r.

2.28.4 Zabezpieczenia

Zmiany w zakresie zabezpieczeń spłaty kredytów dokonane w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku zostały przedstawione poniżej:

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 zmiany hipoteki do kwoty 75.000 tys. PLN na nieruchomościach, których właścicielem lub użytkownikiem wieczystym jest Develia S.A. lub spółki zależne,
 - dokonano zmiany zastawu finansowego i rejestrowego do najwyższej sumy zabezpieczenia 75.000 tys. PLN na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach kredytobiorcy prowadzonych w Santander Bank Polska S.A.,
 - zawarto oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do kwoty 75.000 tys. PLN.
2. Zabezpieczenia do umowy kredytu zawartej dnia 28 czerwca 2024 roku przez Develia S.A. z VeloBank S.A.:
 - dokonano zmiany nieruchomości, których właścicielem lub użytkownikiem wieczystym jest Develia S.A. lub spółki zależne, na których ustanowiono hipotekę umowną łączną do kwoty 105 mln PLN.
3. W wyniku całkowitej przedterminowej spłaty kredytu zawartego z mBank S.A. i Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. z dnia 14 lipca 2023 r. wygasły zabezpieczenia umowy kredytu.

2.28.5 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 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku takie zdarzenia nie wystąpiły.

2.28.6 Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych Grupy, niezależnie czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej czy w skorygowanej cenie nabycia (koszcie amortyzowanym)

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zmiany sytuacji gospodarczej ani warunków prowadzenia działalności, które miałyby istotny wpływ na wartość wycen aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych Grupy.

Na dzień 31 marca 2026 roku Grupa nie posiada aktywów finansowych ani zobowiązań finansowych wyrażonych w walutach obcych, w związku z czym wahania kursów walutowych nie miały wpływu na ich wycenę.

2.28.7 Sytuacja płynnościowa

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością, a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty bankowe i obligacje. Grupa posiada własne środki finansowe zabezpieczające bieżącą działalność oraz prowadzone obecnie inwestycje, ale rozszerzenie działalności wymaga

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

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. Zarząd Jednostki Dominującej sporządził plan finansowy na kolejne lata, który wskazuje na możliwość utrzymania źródeł finansowania działalności. W związku podpisaniem w dniu 2 kwietnia 2026 roku przedwstępnej umowy nabycia 100% udziałów w spółce Stocznia Cesarska Development Sp. z o.o. (szczegóły opisane w nocie 2.38) oraz zapisami polityki dywidendowej Spółki, Zarząd dokonał dodatkowej analizy scenariuszowej w zakresie płynności Grupy (w tym analiz „czarnego scenariusza”). Powyższa analiza scenariuszowa potwierdziła możliwość realizacji wypłaty dywidendy zgodnie z obowiązującą polityką dywidendową oraz zakup spółki Stocznia Cesarska Development Sp. z o.o. Zarząd podjął jednocześnie decyzję o zwiększeniu dostępnego finansowania, tj. emisji obligacji w kwocie 150 mln zł oraz zwiększenia limitów kredytowych w łącznej kwocie 180 mln zł (szczegóły opisane w nocie 2.28).

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

2.29 Zobowiązania z tytułu leasingu

	31 marca 2026	31 grudnia 2025
Zobowiązania z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów	75 556	57 400
Zobowiązania z tytułu najmu powierzchni biurowej	21 289	17 845
Zobowiązania z tytułu leasingu samochodów	1 818	1 970
Razem, w tym:	98 663	77 215
Długoterminowe	17 081	14 555
Krótkoterminowe	81 582	62 660

Poniżej zostały zaprezentowane zdyskontowane płatności z tytułu leasingu na dzień 31 marca 2026 roku oraz 31 grudnia 2025 roku w podziale na okresy zapadalności:

	31 marca 2026	31 grudnia 2025
do 1 miesiąca	524	503
od 1 do 3 miesięcy	976	1 011
od 3 do 12 miesięcy	9 615	7 477
od 1 roku do 2 lat	11 052	8 496
od 2 do 3 lat	9 822	7 861
od 3 do 4 lat	7 128	5 587
od 4 do 5 lat	4 728	3 922
powyżej 5 lat	54 818	42 358
Razem	98 663	77 215

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

2.30 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	31 marca 2026	31 grudnia 2025
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	329 772	301 010
Zobowiązania budżetowe (bez podatku dochodowego)	13 704	15 785
Zobowiązania z tytułu kaucji	40 208	41 835
Zobowiązanie z tytułu wynagrodzeń	36 419	37 386

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Zobowiązania z tytułu kosztów ekwiwalentów urlopowych	4 544	4 606
Zobowiązanie z tytułu badania sprawozdania finansowego	1 120	1 191
Pozostałe zobowiązania	1 793	444
RAZEM, w tym:	427 560	402 257
- długoterminowe	22 984	22 901
- krótkoterminowe	404 576	379 356

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

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

Poniżej zostało przedstawione wiekowanie zobowiązań z tytułu dostaw i usług na dzień 31 marca 2026 roku i 31 grudnia 2025 roku w podziale na okresy zapadalności:

	31 marca 2026	31 grudnia 2025
do 1 miesiąca	124 965	132 989
od 1 do 3 miesięcy	55 991	38 026
od 3 do 12 miesięcy	125 915	107 094
od 1 roku do 2 lat	18 882	18 882
od 2 do 3 lat	4 019	4 019
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	329 772	301 010

2.31 Rezerwy

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

	Na odpisy emerytalne, rentowe, pośmiertne	Na sprawy sporne i sądowe	Rezerwy związane ze sprzedażą nieruchomości inwestycyjnych	Pozostałe	Ogółem
Na dzień 1 stycznia 2026 roku	1 057	21 590	67	69 426	92 140
Utworzone	-	1 214	-	2 448	3 662
Reklasyfikacja	-	-	-	-	-
Wykorzystanie	-	(352)	-	(599)	(951)
Rozwiązane	-	(239)	-	-	(239)
Na dzień 31 marca 2026 roku, w tym:	1 057	22 213	67	71 275	94 612
-długoterminowe	1 024	-	-	-	1 024
-krótkoterminowe	33	22 213	67	71 275	93 588

Rezerwy pozostałe obejmują przede wszystkim koszty związane z pracami budowlanymi dotyczącymi zakończonych projektów deweloperskich, w przypadku których realizacja jeszcze się nie rozpoczęła. W przypadku rozpoczęcia realizacji prac budowlanych pozycja podlega reklasyfikacji do pozycji zobowiązań z tytułu dostaw i usług.

2.32 Zobowiązania z tytułu umów z klientami

	31 marca 2026	31 grudnia 2025
Wpłaty na poczet sprzedaży mieszkań/lokalii	1 424 501	1 632 576
Wpłaty pozostałe	1 233	477
Zobowiązania z tytułu umów z klientami ogółem	1 425 734	1 633 053

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

2.33 Instrumenty finansowe

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

	31 marca 2026	31 grudnia 2025
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie	799 125	709 353
Należności długoterminowe	95	-
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	105 373	122 838
Obligacje skarbowe / komercyjne	89 501	10 009
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych	304 835	293 627
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	299 321	282 879
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	35 947	23 919
Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych	35 947	23 919
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	1 363 870	1 347 791
Zobowiązania z tytułu kredytów	149 999	261 476
Zobowiązania z tytułu obligacji	701 352	622 628
Zobowiązania z tytułu leasingu	98 663	77 215
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	413 856	386 472

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

	31 marca 2026		Hierarchia wartości godziwej		
	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie	89 596	89 565	-	89 565	-
Należności długoterminowe	95	95	-	95	-
Obligacje skarbowe / komercyjne	89 501	89 470	-	89 470	-
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	35 947	35 947	-	35 947	-
Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych	35 947	35 947	-	35 947	-
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	851 351	869 304	-	869 304	-
Zobowiązania z tytułu kredytów	149 999	156 553	-	156 553	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	701 352	712 751	-	712 751	-

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.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

2.34 Informacje o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych

Na dzień 31 marca 2026 roku ani obecnie nie toczą się postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Develia S.A. lub jednostek zależnych, których wartość byłaby istotna dla sytuacji finansowej spółek Grupy. Spółki zależne od Develia S.A. są stroną postępowań sądowych i administracyjnych, których wartość nie ma materialnego wpływu na ich działalność lub kondycję finansową. Pozostałe sprawy w znaczącej większości dotyczą roszczeń spółek zależnych od Develia S.A. dochodzonych od ich dłużników. Rezerwy na sprawy sądowe zostały zaprezentowane w nocie 2.31.

2.35 Transakcje z podmiotami powiązanymi

31 marca 2026 roku

<i>Podmiot powiązany</i>	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Należności od podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Przychody finansowe (odsetki)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)
Akcjonariusze	-	-	-	-	-	-
Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza						
Zarząd jednostki dominującej i spółek zależnych	2 275 (***)	1 047 (*) 24 (**)	-	-	-	-
Rada Nadzorcza	-	330 (*)	-	-	-	-

(*) Wynagrodzenia wypłacone

(**) Pozostałe zakupy

(***) W tym podmioty powiązane z Zarządem na kwotę 1.410 tys. zł.

31 grudnia 2025 roku

<i>Podmiot powiązany</i>	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Należności od podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Przychody finansowe (odsetki)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)
Akcjonariusze	-	-	-	-	-	-
Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza						
Zarząd jednostki dominującej i spółek zależnych	8 514 (***)	14 579 (*) 103 (**)	-	-	-	-
Rada Nadzorcza	2 949 (****)	1 192 (*)	-	-	-	-

(*) Wynagrodzenia wypłacone

(**) Pozostałe zakupy

(***) W tym podmioty powiązane z Zarządem na kwotę 5.531 tys. zł. Sprzedaż wykazana w ramach spółek JV wyniosła 2.350 tys. zł.

(****) W tym podmioty powiązane z Radą Nadzorcą na kwotę 2.949 tys. zł.

31 marca 2025 roku

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

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Zarząd i Rada Nadzorcza

Zarząd jednostki dominującej i spółek zależnych	2 905 (***)	1 025 (*)	-	-	-	-
Rada Nadzorcza	1 099 (****)	282 (*)	-	-	-	-

(*) Wynagrodzenia wypłacone

(**) Pozostałe zakupy

(***) W tym podmioty powiązane z Zarządem na kwotę 774 tys. zł

(****) W tym podmioty powiązane z Radą Nadzorczą na kwotę 1.099 tys. zł

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

2.36 Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane

Na dzień publikacji niniejszego raportu Emitent nie dokonał wypłaty dywidendy za 2025 rok. W dniu 8 maja 2026 roku Zarząd Emitenta zarekomendował zwyczajnemu walnemu zgromadzeniu (co zostało pozytywnie zaopiniowane przez Radę Nadzorczą) podjęcie uchwały w sprawie wypłaty dywidendy na następujących zasadach:

- Maksymalna wysokość dywidendy: 342.764.702,97 zł
- Wartość dywidendy przypadającej na jedną akcję: 0,73 zł
- Dzień dywidendy: 25 września 2026 r.
- Dzień wypłaty dywidendy: 30 września 2026 r.
- Dywidendą objęte będą wszystkie akcje Spółki uczestniczące w dywidendzie na dzień dywidendy, w tym akcje wyemitowane w ramach realizacji programu motywacyjnego, które zostaną zapisane na rachunkach papierów wartościowych najpóźniej w dniu dywidendy i zgodnie z warunkami emisji uczestniczą w dywidendzie za rok obrotowy 2025.

2.37 Wpływ sytuacji makroekonomicznej, konfliktu zbrojnego w Ukrainie oraz na Bliskim Wschodzie 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 oraz potencjalne obszary ryzyka dla branży budowlano-deweloperskiej. 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 na bieżąco monitoruje potencjalny wpływ konfliktu na działalność Grupy, rynek deweloperski i budowlany.

W związku z atakiem Stanów Zjednoczonych i Izraela na Iran oraz dalszą eskalacją konfliktu, do czynników ryzyka mogących negatywnie wpłynąć na działalność Grupy należy zaliczyć także ewentualne skutki gospodarcze w skali globalnej, które mogą przełożyć się na działalność operacyjną Spółki na terenie Polski. W zakresie branży budowlano – deweloperskiej, potencjalne możliwe do zidentyfikowania w momencie publikacji niniejszego sprawozdania, są:

- wzrost lub utrzymywanie się na podwyższonym poziomie cen kluczowych surowców, w szczególności ropy naftowej i gazu ziemnego, a także w skrajnym scenariuszu zakłócenia w dostawach tych surowców, co przekładać się może na wzrost cen robót budowlanych, usług, urządzeń oraz materiałów,
- wahania kursu polskiego złotego, ryzyko zmian poziomu stóp procentowych, w ekstremalnych przewidywaniach także recesja globalna, a także krajowa inflacja,
- ryzyko zakłóceń w dostępności materiałów budowlanych, urządzeń lub usług oraz zakłócenia ciągłości dostaw.

Wyżej wskazane czynniki mogą przekładać się na terminowość oraz prawidłowość realizacji zawartych przez Grupę umów, ze szczególnym uwzględnieniem kontraktów związanych z realizacją inwestycji budowlanych. Powyższe mogą w znaczący sposób wpływać na opóźnienia w realizacji przedsięwzięć deweloperskich oraz zwiększenie ich kosztów po stronie spółek z Grupy. Dalszymi konsekwencjami niestabilności na globalnym rynku może być ograniczenie popytu na mieszkania, a w dalszej perspektywie także obniżenie przychodów Grupy.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

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

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.

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

2.38 Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu bilansowym, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Develia

Po dniu bilansowym, tj. po 31 marca 2026 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 2 kwietnia 2026 roku, Spółka zawarła z Gdansk Development Holding N.V. z siedzibą w Gandawie jako Sprzedającym przedwstępną umowę nabycia przez Spółkę 100% udziałów w spółce Stocznia Cesarska Development Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku („SCD”). SCD jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Narzędziowców, ul. Wyposażeniowców i Placu Porozumienia Gdańskiego, stanowiącej tereny dawnej Stoczni Cesarskiej („Nieruchomość”). Nieruchomość objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla przeważającej funkcji mieszkaniowej z usługami i posiada potencjał inwestycyjny pozwalający na realizację co najmniej 3.000 mieszkań i dodatkowo lokale usługowe (tj. co najmniej 220 tys. m kw. PUM i PUU), a dla jej części w ramach etapu I wydana została ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę obejmująca 388 lokali mieszkalnych i 31 usługowych. Cena sprzedaży udziałów zostanie ustalona w oparciu o uzgodnioną wartość Nieruchomości wynoszącą 550.000.000 PLN, pomniejszoną o zadłużenie finansowe SCD wobec Sprzedającego z tytułu pożyczek wewnątrzgrupowych i po uwzględnieniu innych uzgodnionych elementów korekty ceny („Cena”). Na poczet zapłaty Ceny Spółka zobowiązana jest do wpłaty na rachunek zastrzeżony zaliczki w wysokości 55.000.000 PLN. Terminy zapłaty Ceny są uzależnione od daty zawarcia umowy przenoszącej tytuł prawny do Udziałów („Umowa Przenosząca”). Jeżeli Umowa Przenosząca zostanie zawarta przed 20 czerwca 2026 roku, Cena będzie płatna w dwóch transzach, przy czym pierwsza transza będzie płatna w dniu zawarcia Umowy Przenoszącej, natomiast druga transza – do 20 czerwca 2026 roku. Jeżeli Umowa Przenosząca zostanie zawarta 20 czerwca 2026 roku lub później, obie transze Ceny płatne będą w dacie zawarcia Umowy Przenoszącej. W przypadku zamknięcia transakcji po 20 czerwca 2026 roku, Spółka będzie mogła dokonać odroczenia zapłaty części Ceny w wysokości 100.000.000 PLN („Kwota Odroczonej”) na okres do 6 miesięcy od Umowy Przenoszącej. Od Kwoty Odroczonej naliczane będą odsetki w wysokości 15% rocznie. Strony określiły mechanizm powiększenia Ceny o odsetki, których wysokość uzależniona jest od daty zawarcia Umowy Przenoszącej. Stopa odsetkowa wynosi 4,5% rocznie. Maksymalna wysokość odsetek będzie nie wyższa

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

niż 7.000.000 PLN. W wykonaniu Umowy Przedwstępnej Strony zawrą warunkową umowę sprzedaży Udziałów („Umowa Warunkowa”). Zawarcie Umowy Warunkowej uzależnione jest od następujących warunków zawieszających, w tym w szczególności: (i) uzyskanie przez Spółkę zgody ministra właściwego do spraw gospodarki morskiej na nabycie przez Spółkę statusu podmiotu dominującego wobec SCD, o której mowa w art. 3b ust. 1 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku o portach i przystaniach morskich, (ii) zbycie przez SCD tytułu prawnego do nieruchomości sąsiadujących z Nieruchomością na warunkach uzgodnionych pomiędzy Stronami na rzecz podmiotów z grupy kapitałowej Sprzedającego. Strony ustaliły, że wszystkie warunki zawieszające muszą zostać spełnione do dnia 20 grudnia 2026 roku. Umowa Warunkowa zostanie zawarta pod warunkiem, że Skarb Państwa (reprezentowany przez ministra właściwego do spraw gospodarki morskiej) nie wykona prawa pierwokupu w odniesieniu do Udziałów, przysługującego mu na podstawie art. 3d ust. 1 pkt 2 ustawy o portach i przystaniach morskich. Tytuł prawny do Udziałów zostanie przeniesiony ze Sprzedającego na Spółkę z chwilą zawarcia Umowy Przenoszącej. Stronom przysługuje prawo odstąpienia od Umowy Przedwstępnej albo od Umowy Warunkowej, w tym w szczególności w razie niezawarcia przez Strony umowy rachunku zastrzeżonego lub niewpłacenia przez Spółkę Zaliczki na rachunek zastrzeżony w terminach uzgodnionych w Umowie Przedwstępnej. W przypadku odstąpienia od Umowy Przedwstępnej lub Umowy Warunkowej z przyczyn leżących po stronie Sprzedającego lub Emitenta, strona odpowiedzialna za winę umyślną lub rażące niedbalstwo zobowiązana będzie do zapłaty kary umownej w wysokości 55.000.000 PLN. Umowa Przedwstępna zawiera standardowe dla tego typu transakcji postanowienia dotyczące oświadczeń i zapewnień Sprzedającego, zasad odpowiedzialności Stron oraz mechanizmów zabezpieczenia ryzyk transakcyjnych. W celu zabezpieczenia roszczeń z tytułu naruszenia oświadczeń i zapewnień w okresie po nabyciu Udziałów przez Spółkę, a także ryzyk prawnych związanych z Nieruchomością, Spółka uzyskała polisę ubezpieczeniową z tytułu oświadczeń i zapewnień, która wejdzie w pełni w życie po spełnieniu określonych warunków następczych po nabyciu Udziałów przez Spółkę, oraz uzyska – na podstawie wydanej przez ubezpieczyciela promesy – polisę ubezpieczeniową tytułu prawnego do Nieruchomości.

- 2) W dniu 27 kwietnia 2026 roku spółka zależna od Emitenta Develia Vita Sp. z o.o. jako kupujący, zakończyła proces nabycia od podmiotów niepowiązanych z Emitentem 100% udziałów w prawie własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Wieśniaczej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 37/6, obręb 6-11-04 o powierzchni 0,1815 ha i 100% udziałów w prawie własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Wieśniaczej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 38/4, obręb 6-11-04 o powierzchni 0,3589 ha w związku z podpisaniem w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży oraz umowy przenoszącej prawo własności nieruchomości odpowiednio w dniu 23 marca 2026 roku oraz w dniu 27 kwietnia 2026 roku. Łączna cena sprzedaży za całą nieruchomość wyniosła 24.499.640,00 PLN. Sprzedaż nie jest objęta podatkiem VAT. Spółka zamierza zrealizować na Nieruchomości projekt inwestycyjny z szacowaną liczbą ok. 120 lokali mieszkalnych. Planowany termin rozpoczęcia sprzedaży w ramach tego projektu inwestycyjnego to koniec drugiego kwartału 2027 roku.

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

Zmiany w zakresie aktywów i zobowiązań warunkowych dokonane w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku zostały przedstawione poniżej:

- w wykonaniu umowy sprzedaży nieruchomości Wola Retro w Warszawie zawartej w dniu 27 kwietnia 2023 roku, Emitent udzielił kupującemu WR Office Sp. z o.o. zabezpieczenia w postaci gwarancji korporacyjnej do kwoty 6.000.000,00 EUR na wykonanie przez spółkę LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. zobowiązań wynikających z umowy gwarancji czynszowych, przy czym główną część zabezpieczenia stanowi zapłacony z ceny sprzedaży depozyt w kwocie 4.000.000,00 EUR, zwalniany LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. 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 i wygaś z dniem 30 kwietnia 2026 roku;
- Emitent w okresie sprawozdawczym udzielił spółkom Grupy poręczeń na zakup materiałów budowlanych (dostaw stali, betonu, prefabrykatów, usług dźwigowych), w ramach realizowanych przez te spółki inwestycji mieszkaniowych w łącznej kwocie 3.766 tys. PLN;

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

- łączna wysokość zobowiązań warunkowych wynikających z działalności deweloperskiej, a dotyczących opłat warunkowych za wycinkę drzew, zmniejszyła się z kwoty 2.194 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2025 r. do kwoty 1.909 tys. PLN na dzień 31 marca 2026 r.

Poza zobowiązaniami warunkowymi stanowiącymi zabezpieczenia do kredytów bankowych opisanymi szczegółowo w nocie 2.28.4 oraz powyżej opisanymi opłatami warunkowymi z tytułu wycinki drzew i w związku z zawartymi umowami sprzedaży nieruchomości, na dzień 31 marca 2026 roku spółki Grupy nie posiadają innych istotnych zobowiązań warunkowych.

2.40 Przychody i wyniki przypadające na poszczególne segmenty operacyjne

W związku z zakończeniem procesu dezinwestycji aktywów komercyjnych, w tym sprzedaży w 2025 roku nieruchomości Arkady Wrocławskie we Wrocławiu (segment usług najmu), Zarząd Develia S.A. dokonał ponownej analizy wymogów wynikających z MSSF 8 „Segmenty operacyjne” dla Grupy Kapitałowej Develia S.A.

Działalność Grupy koncentruje się na rynku deweloperskim w Polsce i ma jednorodny charakter, obejmując przede wszystkim realizację projektów mieszkaniowych oraz – w ograniczonym zakresie – projektów o zbliżonym profilu. Główny organ odpowiedzialny za podejmowanie decyzji operacyjnych dokonuje oceny wyników działalności oraz alokacji zasobów na poziomie całej Grupy, bez formalnego wyodrębniania segmentów operacyjnych.

Grupa nie identyfikuje odrębnych komponentów działalności, dla których sporządzane byłyby regularnie przeglądane, odrębne informacje finansowe wykorzystywane w procesie decyzyjnym. Poszczególne projekty deweloperskie są analizowane na poziomie operacyjnym, jednak nie stanowią one segmentów operacyjnych w rozumieniu MSSF 8, gdyż nie są przedmiotem odrębnej oceny wyników przez Zarząd Develia S.A., a prezentacja informacji segmentowych nie dostarczyłaby użytkownikom sprawozdania finansowego dodatkowych, istotnych informacji.

W związku z tym Zarząd Develia S.A. odstąpił od prezentacji w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym segmentów operacyjnych zgodnie z definicją zawartą w MSSF 8.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

3. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE DEVELIA S.A.

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	31 marca 2026 (niebadane)	31 grudnia 2025 (badane)
Aktywa			
A. Aktywa trwałe		2 537 779	2 478 474
1. Wartości niematerialne		1 814	1 931
2. Rzeczowe aktywa trwałe	3.10	32 626	27 792
3. Pożyczki i należności długoterminowe	3.12	918 988	864 670
4. Inwestycje długoterminowe	3.13	1 530 529	1 530 271
5. Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych	3.14	52 590	52 590
6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		1 232	1 220
B. Aktywa obrotowe		1 904 170	1 994 088
1. Zapasy	3.14	1 415 933	1 627 530
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3.15	76 018	123 714
3. Krótkoterminowe papiery wartościowe	3.16.1	89 501	10 009
4. Pozostałe aktywa finansowe	3.16.2	181 562	128 942
5. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	3.17	132 652	94 997
6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		8 504	8 896
Aktywa razem		4 441 949	4 472 562
Kapitał własny i zobowiązania			
A. Kapitał własny		1 896 478	1 777 906
1. Kapitał podstawowy		463 336	463 336
2. Kapitał zapasowy		839 685	839 685
3. Pozostałe kapitały rezerwowe		8 739	8 739
4. Pozostałe kapitały		60 963	49 257
5. Zyski zatrzymane / (Niepokryte straty)		523 755	416 889
B. Zobowiązania długoterminowe		1 680 916	1 473 636
1. Długoterminowe zobowiązania finansowe	3.27	1 627 419	1 441 235
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	3.27.6	13 357	10 279
3. Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		82	-
4. Rezerwy	3.28	872	872
5. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3.18	39 186	21 250
C. Zobowiązania krótkoterminowe		864 555	1 221 020
1. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	3.27	35 221	237 276
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	3.27.6	46 698	35 411
3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	3.27.7	184 571	172 319
4. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		22 925	8 867
5. Rezerwy	3.28	18 684	17 150
6. Zobowiązania z tytułu umów z klientami		556 456	749 997
Kapitał własny i zobowiązania razem		4 441 949	4 472 562

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Nota	31 marca 2026 (niebadane)	31 marca 2025 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	3.35	585 698	152 902
Przychody ze sprzedaży usług		14 079	11 843
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów		571 619	141 059
Koszt własny sprzedaży	3.38	(405 036)	(107 216)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży		180 662	45 686
Koszt sprzedaży i dystrybucji	3.38	(11 057)	(5 530)
Koszty ogólnego zarządu	3.38	(24 556)	(12 832)
Pozostałe przychody operacyjne	3.37	2 665	430
Pozostałe koszty operacyjne	3.40	(994)	(1 590)
Oczekiwane straty kredytowe	3.41	204	(1)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej		146 924	26 163
Przychody finansowe	3.36	13 024	14 963
Koszty finansowe	3.39	(24 708)	(23 391)
Zysk/(strata) brutto		135 240	17 735
Podatek dochodowy	3.18	(28 374)	(5 304)
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej		106 866	12 431
Zysk/(strata) netto		106 866	12 431
Inne całkowite dochody			
Inne składniki całkowitych dochodów		-	(236)
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów		-	45
Inne całkowite dochody (netto)		106 866	(191)
Całkowity dochód		106 866	12 240
Zysk/(strata) na jedną akcję			
- podstawowy z zysku/(straty) za rok obrotowy w zł		0,23	0,03
- rozwodniony z zysku/(straty) za rok obrotowy w zł		0,23	0,03

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	<i>Nota</i>	<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>Kapitał zapasowy</i>	<i>Pozostałe kapitały rezerwowe</i>	<i>Pozostałe kapitały</i>	<i>Zyski zatrzymane</i>	<i>Razem</i>
Na dzień 1 stycznia 2026 roku		463 336	839 685	8 739	49 257	416 889	1 777 906
Zysk netto za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku		-	-	-	-	106 866	106 866
Inne całkowite dochody za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku (zabezpieczenie przepływów pieniężnych)		-	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku		-	-	-	-	106 866	106 866
Wycena programu motywacyjnego		-	-	-	11 706	-	11 706
Na dzień 31 marca 2026 roku		463 336	839 685	8 739	60 963	523 755	1 896 478
Na dzień 1 stycznia 2025 roku		457 678	775 798	9 623	10 407	339 845	1 593 351
Zysk/(Strata) netto za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku		-	-	-	-	12 431	12 431
Inne całkowite dochody za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku		-	-	-	(191)	-	(191)
Całkowite dochody za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku		-	-	-	(191)	12 431	12 240
Rejestracja podwyższenia kapitału podstawowego		50	34	-	(84)	-	-
Wycena programu motywacyjnego		-	-	-	3 413	-	3 413
Na dzień 31 marca 2025 roku		457 728	775 832	9 623	13 545	352 276	1 609 004

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	Okres zakończony 31 marca 2026 (niebadane)	Okres zakończony 31 marca 2025 (niebadane)
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I. Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej		135 240	17 735
II. Korekty razem		88 947	16 133
1. Amortyzacja		2 181	2 150
2. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		14 438	13 025
3. Zysk (Strata) z nieruchomości inwestycyjnych (w tym wycena do wartości godziwej)		-	285
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej dot. akcji i udziałów (w tym wycena)		479	1 154
5. Zmiana stanu rezerw		1 533	531
6. Zmiana stanu zapasów		222 148	(106 404)
7. Zmiana stanu należności		47 623	3 068
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterm., z wyjątkiem kredytów i obligacji		12 335	4 001
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		(193 161)	93 869
10. Zmiana stanu środków na rachunkach powierniczych		(30 335)	1 228
11. Inne korekty		11 706	3 226
III. Podatek dochodowy zapłacony		3 621	(43 125)
IV. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		227 808	(9 257)
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy		22 920	36 090
1. Wpływy ze zbycia inwestycji w nieruchomości oraz rzeczowych aktywów trwałych		-	-
2. Wpływy z tytułu aktywów finansowych (pożyczki, obligacje i fundusze inwestycyjne)		19 891	30 250
3. Wpływy z tytułu odsetek		3 029	5 840
4. Inne wpływy inwestycyjne (dywidendy, zbycie udziałów, obniżenie wkładów)		-	-
II. Wydatki		(168 859)	(129 460)
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(2 192)	(2 317)
2. Wydatki na nabycie aktywów finansowych (pożyczki, jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych)		(165 925)	(81 464)
3. Inne wydatki inwestycyjne (nabycie akcji, udziałów)		(742)	(45 679)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)		(145 939)	(93 370)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy		242 800	197 000
1. Kredyty i pożyczki		62 800	37 000
2. Emisja dłużnych papierów wartościowych		180 000	160 000
II. Wydatki		(287 014)	(282 277)
1. Spłaty kredytów i pożyczek		(167 156)	(80 381)
2. Wykup dłużnych papierów wartościowych		(100 000)	(180 000)
3. Spłaty zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(892)	(568)
4. Odsetki		(18 966)	(21 328)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)		(44 214)	(85 277)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.IV+B.III+C.III)		37 655	(187 904)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		-	-
E. Zmiana stanu środków pieniężnych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej		37 655	(187 904)
F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		94 997	221 734
G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu (F+D)		132 652	33 830

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY**DODATKOWE INFORMACJE I NOTY OBJAŚNIAJĄCE****3.1 Informacje podstawowe dotyczące Emitenta**

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

Na dzień 31 marca 2026 roku akcje spółki Develia S.A. znajdują się w publicznym obrocie.

Spółce nadano numer statystyczny REGON 020246398 oraz numer identyfikacji podatkowej NIP 8992562750.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony. Podstawowym przedmiotem działania Spółki jest:

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

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

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Develia S.A. obejmuje okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku. Szczegółowy opis elementów sprawozdania finansowego przedstawiony został w nocie 3.2.

3.2 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego

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

- sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2026 roku oraz dane porównywalne na dzień 31 grudnia 2025 roku;
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za pierwszy kwartał 2026 roku tj. okres 3 miesięcy narastająco od 1 stycznia 2026 roku do 31 marca 2026 roku oraz dane porównywalne za analogiczny okres roku poprzedniego tj. od 1 stycznia 2025 roku do 31 marca 2025 roku;
- sprawozdanie z przepływów pieniężnych za pierwszy kwartał 2026 roku tj. okres 3 miesięcy narastająco od 1 stycznia 2026 roku do 31 marca 2026 roku oraz dane porównywalne za analogiczny okres roku poprzedniego tj. od 1 stycznia 2025 roku do 31 marca 2025 roku;
- sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym na dzień 31 marca 2026 roku oraz dane porównywalne na dzień 31 marca 2025 roku;
- informacje objaśniające do sprawozdania finansowego.

Informacje dodatkowe oraz inne informacje o zakresie określonym w § 68 Roz. Min. Fin. z dnia 6 czerwca 2025 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa nie będącego państwem członkowskim, stanowiące element niniejszego Skonsolidowanego Raportu Kwartalnego za I kwartał 2026 roku zamieszczone są w punkcie 4.

Załączone skrócone sprawozdanie finansowe Develia S.A. zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”), w szczególności zgodnie z MSR 34 (dotyczącym sporządzania sprawozdań śródrocznych) oraz MSSF zatwierdzonymi przez UE.

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

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

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Develia S.A. nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym jednostkowym i należy je czytać łącznie z rocznym sprawozdaniem finansowym Develia S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku.

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

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Develia S.A. zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia tych sprawozdań nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności Spółkę.

Informacja o zasadach rachunkowości przyjętych przez Emitenta została zaprezentowana w rocznym sprawozdaniu finansowym Develia S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku opublikowanym w dniu 3 kwietnia 2026 roku.

Informacja o nowych standardach i interpretacjach została ujęta w nocie 3.6.

3.3 Zatwierdzenie śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Develia S.A zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji w dniu 21 maja 2026 roku.

3.4 Informacja o istotnych wartościach szacunkowych i profesjonalnym osądzie

Zarząd Spółki wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowanych standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji załączonego sprawozdania finansowego. Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnego z MSSF wymagało od Zarządu Spółki dokonania pewnych szacunków i założeń, które znajdują odzwierciedlenie w tym sprawozdaniu. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków. Zaprezentowane dane finansowe za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 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 rozpoznania przychodów przy sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych

Rozpoznawanie przychodu ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych, który ujmowany jest zgodnie z MSSF15 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 w formie aktu notarialnego lub aktu notarialnego przenoszącego własność.

Klasyfikacja umów leasingowych

Spółka dokonuje klasyfikacji leasingu zgodnie z MSSF16.

Spółka wyróżnia następujące typy istotnych umów, ujmowanych zgodnie z MSSF16:

- samochody użytkowane na podstawie umów leasingu,
- powierzchnia biurowa, handlowa i magazynowa użytkowana na podstawie umów najmu,
- grunty użytkowane w formie prawa wieczystego użytkowania.

Spółka 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.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNYWycena programu motywacyjnego na lata 2025-2028

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

Niepewność szacunków

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

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Spółka rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione. Odroczonego podatek dochodowy przedstawiony jest w nocie 3.18.

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.

Odpisy aktualizujące wartość udziałów w spółkach zależnych

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

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

Wartość użytkowa jest szacowana metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych, uwzględniając udział w aktywach netto danej spółki zależnej. Metoda DCF oparta jest na zdyskontowanych przepływach finansowych, generowanych przez spółki zależne przy założonych harmonogramach inwestycyjnych i wpływach ze sprzedaży lokali, uwzględniających cenę sprzedaży 1m² PUM według aktualnej sytuacji rynkowej i bieżących cen. Współczynnik dyskontowy skalkulowany jest w oparciu o stopę odpowiednią dla kosztu kapitału własnego.

Wartość odzyskiwalna udziałów oraz wysokość odpisów aktualizujących wartość udziałów jest wielkością oszacowaną na dzień 31 marca 2026 roku i może ulec zmianie w zależności od wahań cen rynkowych gruntów, sprzedaży mieszkań, kosztów budowy, harmonogramów realizacji projektów oraz kalkulacji stopy dyskonta w przyszłości.

Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków, które zostały skalkulowane na podstawie danych dostępnych na dzień ich sporządzenia. Jest to również związane z niepewnością dotyczącą estymacji warunków rynkowych w następnych latach. W konsekwencji wartości odpisów aktualizujących mogą ulegać zmianie w kolejnych okresach obrotowych. Odpisy aktualizujące wartość udziałów zaprezentowane są w nocie 3.13.

Stawki amortyzacyjne

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

Wycena wartości pożyczek udzielonych spółkom zależnym

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Zarząd dokonuje analizy czy udzielone pożyczki spełniają model utrzymania aktywów w celu uzyskania umownych przepływów pieniężnych. W zależności od wyniku testu „SPPI”

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

pożyczki klasyfikowane są do aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie lub aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Z uwagi na powiązanie przepływów pieniężnych z tytułu udzielonych spółkom zależnym pożyczek z harmonogramem realizacji przez te spółki inwestycji, Spółka uznaje, że test SPPI nie jest spełniony, w związku z czym dokonuje wyceny pożyczek w wartości godziwej przez wynik finansowy, natomiast w przypadku spółek nieprojektowych wycena pożyczek dokonywana jest według skorygowanej ceny nabycia, z uwzględnieniem oczekiwanych strat kredytowych.

Oczekiwane straty kredytowe

Spółka poddaje indywidualnej analizie należności z tytułu dostaw i usług i dokonuje odpisów aktualizujących z tytułu oczekiwanych strat kredytowych w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty w przypadku znacznego stopnia prawdopodobieństwa ich nieściągalności.

Spółka dokonuje również analizy prawdopodobieństwa wystąpienia ryzyka kredytowego z tytułu zobowiązań pozabilansowych, w tym poręczeń i gwarancji udzielanych spółkom zależnym i dokonuje odpisów aktualizujących z tytułu oczekiwanych strat kredytowych w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty w przypadku zidentyfikowania znacznego stopnia prawdopodobieństwa ich wystąpienia.

Cykl operacyjny

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

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

Projekty deweloperskie, których cykl operacyjny przekracza normalny cykl operacyjny są prezentowane w pozycji Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych. Projekty deweloperskie w trakcie realizacji są prezentowane jako Produkcja w toku w pozycji Zapasy.

Lokale mieszkalne i usługowe powstałe w wyniku realizacji procesu deweloperskiego, tj. po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie są prezentowane jako Produkty gotowe w pozycji Zapasy.

Odpisy aktualizujące wartość zapasów

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Zarząd dokonuje oceny utraty wartości realizowanych inwestycji deweloperskich. Odpisy aktualizujące szacowane są metodą DCF. Metoda DCF oparta jest na zdyskontowanych przepływach finansowych, generowanych przy założonych harmonogramach inwestycyjnych i wpływach ze sprzedaży lokali, uwzględniających cenę sprzedaży 1 m² PUM według aktualnej sytuacji rynkowej. Współczynnik dyskontowy uwzględnia ważony koszt kapitału zewnętrznego i własnego (WACC).

Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów jest wielkością oszacowaną i może ulec zmianie w zależności od wahań cen rynkowych 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.

Odpisy aktualizujące wartość zapasów zaprezentowane są w nocie 3.14.

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.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

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

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

W poniższej tabeli zaprezentowano wielkości szacunkowe na dzień 31 marca 2026 roku oraz na dzień 31 grudnia 2025 roku.

	31 marca 2026	31 grudnia 2025
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	39 186	21 250
Odpis aktualizujący wartość udziałów i akcji	56 130	55 650
Odpis aktualizujący wartość zapasów	24	67
Oczekiwane straty kredytowe z tyt. należności z dostaw i usług	1 407	1 039
Oczekiwane straty kredytowe z tyt. należności z pożyczek	4 662	5 234

Podatkowa Grupa Kapitałowa Develia

W dniu 27 lutego 2025 r. Emitent otrzymał decyzję wydaną przez Naczelnika Pierwszego Mazowieckiego Urzędu Skarbowego w Warszawie o dokonaniu rejestracji umowy o utworzeniu podatkowej grupy kapitałowej pod nazwą Podatkowa Grupa Kapitałowa Develia „PGK”, zawartej 12 lutego 2025 roku na okres trzech lat podatkowych, tj. od 1 kwietnia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r., od 1 stycznia 2026 r. do 31 grudnia 2026 r., od 1 stycznia 2027 r. do 31 grudnia 2027 r. pomiędzy Develia S.A. (jako spółka reprezentująca PGK w zakresie obowiązków wynikających z ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz z przepisów ordynacji podatkowej) oraz spółkami: Develia Południe S.A. (poprzednia nazwa: Arkady Wrocławskie S.A.), Develia Wrocław S.A., Develia Warszawa Sp. z o.o., Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o., LC Corp Invest I Sp. z o.o., LC Corp Invest II Sp. z o.o., LC Corp Invest VII Sp. z o.o., LC Corp Invest IX Sp. z o.o., LC Corp Invest XI Sp. z o.o., LC Corp Invest XV Sp. z o.o., 4resident Sp. z o.o., LC Corp Invest XVII Sp. z o.o., Develia Invest Sp. z o.o., LC Corp Service S.A., Develia Construction Sp. z o.o., Develia Land Development Sp. z o.o., Develia 303 Sp. z o.o., NP 7 Sp. z o.o., NP 8 Sp. z o.o., NP 9 Sp. z o.o., NP 10 Sp. z o.o., NP 11 Sp. z o.o., NP 14 Sp. z o.o., NP 15 Sp. z o.o., NP 16 Sp. z o.o., NP 17 Sp. z o.o., NP 19 Sp. z o.o., NP 20 Sp. z o.o., NP Maintenance S.A.

Umowa o utworzeniu PGK została zawarta na okres od 1 kwietnia 2025 r. do 31 grudnia 2027 roku.

3.5 Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY**3.6 Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie**

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów oraz zmian do standardów, które według stanu na dzień 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 odroczone przez RMSR na czas nieokreślony;
- Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7: Zmiany w klasyfikacji i wycenie instrumentów finansowych (opublikowano dnia 30 maja 2024 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później;
- Roczne poprawki do standardów rachunkowości MSSF - tom 11 (opublikowano dnia 18 lipca 2024 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7: Umowy na dostawę energii elektrycznej ze źródeł zależnych od przyrody (opublikowano dnia 18 grudnia 2024 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później;
- MSSF 18: Prezentacja i ujawnianie informacji w sprawozdaniach finansowych (opublikowano dnia 9 kwietnia 2024 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub później;
- MSSF 19: Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji (opublikowano dnia 9 maja 2024 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 19: Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji (opublikowano dnia 21 sierpnia 2025 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 MSR 21: Przeliczenie na walutę prezentacji będącej walutą gospodarki hiperinflacyjnej (opublikowano dnia 13 listopada 2025 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 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.

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

3.7 Sezonowość lub cykliczność w działalności Emitenta

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

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

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku oraz w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku Spółka nie dokonała odpisu aktualizującego wartość zapasów.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY**3.9 Informacja o odpisach aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów oraz odwróceniu takich odpisów**

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku nie wystąpiły istotne zmiany w stosunku do roku poprzedniego w zakresie odpisów aktualizujących dotyczących rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych, aktywów finansowych, należności i innych aktywów za wyjątkiem odpisów aktualizujących wartość udziałów i akcji, których zmiana przedstawiona została w tabeli poniżej:

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026	Rok zakończony 31 grudnia 2025
Na początek okresu sprawozdawczego	(55 650)	(110 315)
Zwiększenie	(1 104)	(13 056)
Wykorzystanie	-	14 515
Zmniejszenie	624	53 206
Na koniec okresu sprawozdawczego	(56 130)	(55 650)

3.10 Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku, Spółka nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 2.106 tys. zł (w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku 692 tys. zł).

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku Spółka zawarła umowę najmu powierzchni biurowej oraz nowe umowy leasingu samochodów osobowych.

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku oraz w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku Spółka nie dokonała istotnej sprzedaży składników rzeczowych aktywów trwałych.

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

Na dzień 31 marca 2026 roku nie wystąpiły istotne zobowiązania z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych i żaden ze składników środków trwałych nie stanowił zabezpieczenia, nie był przedmiotem zastawu, ani nie był objęty hipoteką.

3.12 Pożyczki i należności długoterminowe

	31 marca 2026	31 grudnia 2025
Pożyczki długoterminowe (wraz z naliczonymi odsetkami)	923 574	869 904
Oczekiwane straty kredytowe z tyt. pożyczek	(4 662)	(5 234)
Pozostałe należności długoterminowe	76	-
	918 988	864 670

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku Spółka udzielała pożyczek swoim spółkom zależnym i współzależnym z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji.

Klasyfikacja pożyczek jako długoterminowe jest dokonana w oparciu o oczekiwany termin spłaty przez jednostki zależne bądź w oparciu o termin spłaty ustalony w umowie.

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku Spółka utworzyła odpis aktualizujący wartość pożyczek wycenianych w modelu zamortyzowanego kosztu. Na dzień 31 marca 2026 roku wartość odpisu wyniosła 4.662 tys. zł.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Zmiany oczekiwanych strat kredytowych z tytułu udzielonych pożyczek w okresie zakończonym 31 marca 2026 roku:

	31 marca 2026	31 grudnia 2025
Na początek okresu	5 234	298
Zwiększenie	168	6 415
Wykorzystanie	-	-
Rozwiązanie	(740)	(1 479)
Na koniec okresu	4 662	5 234

Zmiana odpisu z tytułu oczekiwanych strat kredytowych wartości udzielonych pożyczek zaprezentowana została w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji Oczekiwane straty kredytowe.

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2025 roku zmiana odpisu z tego tytułu nie wystąpiła.

3.13 Inwestycje długoterminowe

Akcje i udziały

Na dzień 31 marca 2026 roku i 31 grudnia 2025 roku Spółka posiadała następujące akcje i udziały w spółkach:

Nazwa spółki	Siedziba	31 marca 2026		31 grudnia 2025	
		Wartość bilansowa	Udział w kapitale	Wartość bilansowa	Udział w kapitale
Jednostki zależne					
Develia Południe S.A. (dawniej: Arkady Wrocławskie S.A.)	Wrocław	128 652	100%	128 652	100%
Develia Wrocław S.A.	Wrocław	231 198	100%	231 198	100%
Develia Warszawa Sp. z o.o.	Wrocław	46 367	100%	46 367	100%
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	Wrocław	29 963	100% (pośrednio i bezpośrednio)	29 963	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	Wrocław	168	100% (pośrednio i bezpośrednio)	168	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	Wrocław	91 788	100%	91 788	100%
LC Corp Invest VII Sp. z o.o. ³⁾	Wrocław	256	100% (pośrednio i bezpośrednio)	256	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest IX Sp. z o.o. ⁴⁾	Wrocław	218	100% (pośrednio i bezpośrednio)	218	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	Wrocław	85 935	100%	85 935	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	Wrocław	305	100%	305	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	Wrocław	91 855	100% (pośrednio i bezpośrednio)	91 855	100% (pośrednio i bezpośrednio)
4resident Sp. z o.o.	Wrocław	5	100%	5	100%
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	Wrocław	5	100%	5	100%
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k.	Wrocław	6 710	100% (pośrednio i bezpośrednio)	6 710	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Service S.A.	Wrocław	1 116	100% (pośrednio i bezpośrednio)	1 116	100% (pośrednio i bezpośrednio)
Develia Invest Sp. z o.o.	Wrocław	13 345	100%	13 345	100%
Flatte Sp. z o.o. ¹⁾	Warszawa	9 149	71,80%	8 407	63,45%

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Develia Construction Sp. z o.o.	Warszawa	1 653	100%	1 653	100%
Develia 303 Sp. z o.o.	Warszawa	5	100%	5	100%
NP 7 Sp. z o.o.	Warszawa	365 564	100%	365 564	100%
NP 8 Sp. z o.o.	Warszawa	2 608	100%	2 608	100%
NP 9 Sp. z o.o.	Warszawa	15 860	100%	15 860	100%
NP 10 Sp. z o.o.	Warszawa	47 677	100%	47 677	100%
NP 11 Sp. z o.o.	Warszawa	1 188	100%	1 188	100%
NP 14 Sp. z o.o.	Warszawa	728	100%	728	100%
NP 15 Sp. z o.o.	Warszawa	9 549	100%	9 549	100%
NP 16 Sp. z o.o.	Warszawa	5	100%	5	100%
NP 17 Sp. z o.o.	Warszawa	1 375	100%	1 375	100%
NP 19 Sp. z o.o.	Warszawa	138	100%	138	100%
NP 20 Sp. z o.o.	Warszawa	424	100%	424	100%
Develia Land Development Sp. z o.o.	Warszawa	5	100%	5	100%
NP Maintenance S.A.	Warszawa	802	100% (pośrednio i bezpośrednio)	802	100% (pośrednio i bezpośrednio)
Develia Vita Sp. z o.o.	Warszawa	287 799	100%	287 799	100%
Lotnicza 100 Vita Development Sp. z o.o.	Wrocław	10 446	100%	10 446	100%
Aleja Pokoju Vita Sp. z o.o.	Wrocław	6	100%	6	100%
Jednostki współkontrolowane					
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	1	80% (pośrednio i bezpośrednio)	1	80% (pośrednio i bezpośrednio)
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o.	Warszawa	5	80%	5	80%
Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	1	80% (pośrednio i bezpośrednio)	1	80% (pośrednio i bezpośrednio)
Projekt Lizbońska Sp. z o.o.	Warszawa	6	80%	6	80%
Projekt Myśluborska Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	4 546	80% (pośrednio i bezpośrednio)	4 546	80% (pośrednio i bezpośrednio)
Projekt Myśluborska Sp. z o.o.	Warszawa	6	80%	6	80%
Malin Development 1 Sp. z o.o.	Warszawa	276	25%	276	25%
Luisetaines Sp. z o.o.	Warszawa	1	10%	1	10%
SPV Projekt A Sp. o.o.	Warszawa	4	80%	4	80%
SPV Projekt A Sp. o.o. Sp. k.	Warszawa	23 945	80% (bezpośrednio i pośrednio)	23 945	80% (bezpośrednio i pośrednio)
Mosaic 071 Orlat Studentliving Sp. z o.o. ²⁾	Wrocław	1	25%	5	100%
Jednostki stowarzyszone					
Morska Vita S.A.	Gdynia	75 000	50,01%	75 000	50,01%
Udziały łącznie		1 586 659		1 585 921	
Odpis aktualizujący wartość udziałów		(56 130)		(55 650)	
Wartość bilansowa udziałów		1 530 529		1 530 271	

1) W dniu 13 stycznia 2026 r. na mocy uchwały zgromadzenia wspólników spółki Flatte Sp. z o.o. został podwyższony kapitał zakładowy spółki Flatte Sp. z o.o. z kwoty 36.800,00 zł do kwoty 47.700,00 zł, to jest o kwotę 10.900,00 zł poprzez utworzenie 218 nowych udziałów, które objęła spółka Develia S.A., a zostały pokryte wkładem pieniężnym w kwocie 741.989,80 zł, z czego kwota 731.089,80 zł została przeznaczona na kapitał zakładowy (agio). Zmiana została zarejestrowana w KRS w dniu 11 marca 2026 r.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

- 2) W dniu 24 marca 2026 r. Emitent zgodnie z zawartą umową JV dokonał zbycia na rzecz Mosaic Poland Holding P.S.A. z siedzibą w Poznaniu 75 udziałów spółki Mosaic 071 Orlat Studentliving Sp. z o.o. o wartości 50 zł każdy. W wyniku sprzedaży udziałów Emitent posiada 25 udziałów stanowiących 25% kapitału zakładowego tej spółki.
- 3) W dniu 15 marca 2026 r. zakończyło się postępowanie konwokacyjne w związku z uchwałą podjętą 28 listopada 2025 r. przez nadzwyczajne zgromadzenie wspólników spółki LC Corp Invest VII Sp. z o.o. o obniżeniu kapitału zakładowego spółki z kwoty 4.000.000 zł do kwoty 50.000,00 zł poprzez dobrowolne umorzenie 3.950 udziałów w kapitale zakładowym spółki, o wartości nominalnej 1.000,00 zł każdy i łącznej wartości 3.950.000,00 zł.
- 4) W dniu 15 marca 2026 r. zakończyło się postępowanie konwokacyjne w związku z uchwałą podjętą w dniu 28 listopada 2025 r. przez nadzwyczajne zgromadzenie wspólników spółki LC Corp Invest IX Sp. z o.o. o obniżeniu kapitału zakładowego spółki z kwoty 4.700.000,00 zł do kwoty 50.000,00 zł poprzez dobrowolne umorzenie 4.650 udziałów w kapitale zakładowym spółki, o wartości nominalnej 1.000,00 zł każdy i łącznej wartości 4.650.000,00 zł.

Zdarzenia po dacie bilansowej:

W dniu 30 kwietnia 2026 r. nastąpiła zmiana umowy spółki Projekt Myśluborska Sp. z o.o. Sp. k. m.in. na mocy, której nastąpiła zmiana umowy spółki i podwyższenie wkładów wspólników w ten sposób, że wkład Develia S.A. jako komandytariusza został podwyższony do kwoty 24.786.835,07 zł.

Na dzień 31 marca 2026 roku i na 31 grudnia 2025 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Spółkę dominującą w podmiotach zależnych, za wyjątkiem spółki Morska Vita S.A., był równy jej udziałowi w kapitałach tych jednostek.

Na dzień 31 marca 2026 roku Zarząd dokonał aktualizacji odpisów aktualizujących wartość udziałów do wartości odzyskiwalnej. Łączna wysokość odpisów aktualizujących wartość udziałów na dzień 31 marca 2026 roku wyniosła 56.130 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2025 roku 55.650 tys. zł).

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

Spółka	Rok zakończony 31 grudnia 2025	Utworzenie/ zwiększenie	Rozwiązanie	Wykorzystanie	Okres zakończony 31 marca 2026
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	(103)	(7)	-	-	(110)
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	(7 670)	(264)	-	-	(7 934)
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	(256)	-	-	-	(256)
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	(24 304)	-	624	-	(23 680)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	(5)	-	-	-	(5)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k.	(5 917)	(15)	-	-	(5 932)
Develia Invest Sp. z o.o.	(4 499)	(21)	-	-	(4 520)
Flatte Sp. z o.o.	(8 406)	(742)	-	-	(9 148)
Develia Construction Sp. z o.o.	(1 653)	-	-	-	(1 653)
Develia Land Development Sp. z o.o.	(4)	-	-	-	(4)
NP 11 Sp. z o.o.	(655)	(18)	-	-	(673)
NP 17 Sp. z o.o.	(1 374)	(14)	-	-	(1 388)
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o.	(6)	-	-	-	(6)
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp. k.	(1)	-	-	-	(1)
Projekt Myśluborska Sp. z o.o.	(6)	-	-	-	(6)
SPV Projekt A Sp. z o.o.	(4)	-	-	-	(4)
NP Maintenance S.A.	(785)	(19)	-	-	(804)
Aleja Pokoju Vita Sp. z o.o.	(2)	(4)	-	-	(6)
	(55 650)	(1 104)	624	-	(56 130)

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Zmiany utworzonych odpisów aktualizujących wartość udziałów w spółkach zależnych i współzależnych w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku wynikają głównie z aktualizacji szacunków spodziewanych przepływów pieniężnych w oparciu o zaktualizowany budżet spółki oraz planów dotyczących realizowanych inwestycji deweloperskich przez spółki zależne.

Wartość utworzonego i rozwiązanego odpisu Spółka ujmuje w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Przychody finansowe” / „Koszty finansowe”. W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku ujęto z tego tytułu w pozycji Koszty finansowe 480 tys. zł. (w okresie zakończonym 31 marca 2025 roku w pozycji Koszty finansowe: 1.154 tys. zł)

W testach przeprowadzonych za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku przyjęto stopę dyskonta na poziomie 9,3% (za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku: 11,62%).

3.14 Zapasy oraz grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych**Zapasy**

	31 marca 2026	31 grudnia 2025
Towary i produkcja w toku	1 181 551	1 261 265
Produkty gotowe	221 206	353 132
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	(24)	(67)
Wpłaty na poczet zakupu gruntów	13 200	13 200
Zapasy ogółem	1 415 933	1 627 530

W pozycji Produkcja w toku wykazane zostały nakłady poniesione na realizację inwestycji mieszkaniowych wraz z wartością gruntów i wieczystej dzierżawy gruntów, koszty usług budowlanych, projektowych i innych prac związanych z budową, koszty finansowania zewnętrznego oraz pozostałe koszty dotyczące budowy.

W pozycji Produkty gotowe wykazywana została wartość niesprzedanych na dzień bilansowy lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży.

Na dzień 31 marca 2026 roku w wartości zapasów zostały skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 89.740 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2025 roku 101.099 tys. zł).

Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych

Na dzień 31 marca 2026 roku w pozycji Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych zostały zaprezentowane grunty o wartości 52.590 tys. zł (bez zmian w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2025 roku), które przeznaczone są do projektów deweloperskich w okresie przekraczającym normalny cykl operacyjny zdefiniowany przez Grupę.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie gruntów zaklasyfikowanych na dzień bilansowy do aktywów trwałych:

	31 marca 2026	31 grudnia 2025
Centralna Vīta B, Kraków	23 311	23 311
Aroniowa, Warszawa (etap 5-8)	29 279	29 279
Razem	52 590	52 590

3.15 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	31 marca 2026	31 grudnia 2025
Należności z tytułu dostaw i usług	23 127	50 597
Należności budżetowe (bez podatku dochodowego)	-	-

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Należności z tytułu kwot zablokowanych na rachunkach depozytowych z przeznaczeniem na zakup nieruchomości	19 480	52 011
Kaucje, zabezpieczenia	5 668	6 925
Należności z tytułu zbycia udziałów	9 609	9 606
Pozostałe należności od osób trzecich	18 134	4 575
Należności ogółem (netto)	76 018	123 714
Oczekiwane straty kredytowe z tyt. należności z tytułu dostaw i usług	1 407	1 039
Należności ogółem (brutto)	77 425	124 753

Zmiany oczekiwanych strat kredytowych z tytułu należności z dostaw i usług w okresie zakończonym 31 marca 2026 roku:

	31 marca 2026	31 grudnia 2025
Na początek okresu	1 039	1 658
Zwiększenie/(zmniejszenie)	368	(486)
Wykorzystanie	-	(133)
Rozwiązanie	-	-
Na koniec okresu	1 407	1 039

Wartość utworzonego/rozwiązanego odpisu z tytułu oczekiwanych strat kredytowych Spółka ujmuje w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Oczekiwane straty kredytowe”.

W okresie zakończonym 31 marca 2026 roku z tytułu oczekiwanych strat kredytowych z tytułu należności z tytułu dostaw i usług ujęto kwotę 368 tys. zł., a w okresie zakończonym 31 grudnia 2025 roku 1 tys. zł.

Poniżej przedstawiono analizę należności z tytułu dostaw i usług, które na dzień 31 marca 2026 roku i 31 grudnia 2025 roku były przeterminowane, ale nie uznano ich za nieściągalne.

	Nieprzeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne				Razem
		< 30 dni	30 – 90 dni	90 – 180 dni	>180 dni	
31 marca 2026 roku	22 245	51	153	106	1 979	24 534 *)
31 grudnia 2025 roku	49 416	373	221	792	833	51 636*)

*) brutto (bez odpisu)

Wiekowanie należności z tytułu dostaw i usług na dzień 31 marca 2026 roku i na dzień 31 grudnia 2025 o terminie wymagalności do 1 roku według daty zapadalności:

	<1 miesiąca	1-3 miesięcy	3-12 miesięcy	Ogółem do 1 roku
31 marca 2026 roku	23 320	192	1 022	24 534 *)
31 grudnia 2025 roku	44 420	6 902	314	51 636 *)

*) brutto (bez odpisu)

3.16 Krótkoterminowe aktywa finansowe

3.16.1 Krótkoterminowe papiery wartościowe

	Stopa procentowa	Termin spłaty	31 marca 2026	31 grudnia 2025
Obligacje komercyjne (Factoring Santander sp. z o.o.)	WIBOR 1 M + 0%	23.04.2026	10 024	10 009
Obligacje komercyjne (Factoring Santander sp. z o.o.)	WIBOR 1 M + 0%	19.08.2026	20 042	-

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Obligacje komercyjne (mBank Hipoteczny S.A.)	WIBOR 3 M + 0%	29.06.2026	59 435	-
			89 501 *)	10 009 *)

*) wartość z wyceną na dzień bilansowy

Poniższa tabela przedstawia zmiany wartości zakupionych obligacji komercyjnych i skarbowych w okresie zakończonym 31 marca 2026 roku:

	31 grudnia 2025	Nabycie	Wykup/wypłata odsetek	Wynik w okresie	31 marca 2026
Obligacje komercyjne (Factoring Santander sp. z o.o.)	10 009	-	(160)	175	10 024
Obligacje komercyjne (Factoring Santander sp. z o.o.)	-	20 000	-	42	20 042
Obligacje komercyjne (mBank Hipoteczny S.A.)	-	59 435	-	-	59 435
	10 009	79 435	(160)	217	89 501

3.16.2 Pozostałe aktywa finansowe

	31 marca 2026	31 grudnia 2025
Należności krótkoterminowe z tytułu pożyczek	10 257	-
Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych:	35 912	23 884
• Subfundusz QUERCUS Dłużny Krótkoterminowy	11 162	8 133
• GAMMA PARASOL BIZNES SFIO	1 535	1 520
• Generali Korona Obligacji Uniwersalny	9 133	6 105
• JU Generali Obligacji Krótkoterminowy	9 072	6 102
• ONLINE_VIG / C-QUADRAT OBLIGACJI KORPORACYJNYCH [KAT. B]	1 017	1 012
• ONLINE_VIG / C-QUADRAT KONSERWATYWNY [KAT. B]	1 016	1 012
• ALLIANZ OBLIGACJI PLUS	2 977	-
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	135 393	105 058
	181 562	128 942

Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych

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

Poniższa tabela przedstawia zmiany wartości jednostek uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych w okresie zakończonym 31 marca 2026 roku:

Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych:	31 grudnia 2025	Nabycie	Wykup /umorzenie	Wynik w okresie	31 marca 2026
• Subfundusz QUERCUS Dłużny Krótkoterminowy	8 133	3 004	-	25	11 162
• GAMMA PARASOL BIZNES SFIO	1 520	-	-	15	1 535
• Generali Korona Obligacji Uniwersalny	6 105	3 000	-	28	9 133
• JU Generali Obligacji Krótkoterminowy	6 102	3 000	-	(30)	9 072

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

• ONLINE_VIG / C-QUADRAT OBLIGACJI KORPORACYJNYCH [KAT. B]	1 012	-	5	1 017
• ONLINE_VIG / C-QUADRAT KONSERWATYWNY [KAT. B]	1 012	-	4	1 016
• ALLIANZ OBLIGACJI PLUS	-	2 970	7	2 977
	23 884	11 974	-	54
				35 912

Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych

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, tj. po zakończeniu kolejnych etapów budowy.

Poniższa tabela przedstawia zmiany w zakresie rachunków powierniczych w okresie zakończonym 31 marca 2026 roku:

	31 grudnia 2025	Wpłaty klientów	Zwolnienia środków	31 marca 2026
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	105 058	395 973	365 638	135 393
	105 058	395 973	365 638	135 393

3.17 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31 marca 2026	31 grudnia 2025
Środki pieniężne w banku i w kasie	22 708	94 922
Lokaty krótkoterminowe	109 852	-
Środki na rachunkach inwestycyjnych	92	75
	132 652	94 997

Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Spółki na środki pieniężne i są oprocentowane według negocjowanych dla tych okresów stóp procentowych. Dodatkowo Spółka inwestuje w krótkoterminowe instrumenty finansowe w postaci nabywania jednostek uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych oraz obejmowania obligacji wiodących banków komercyjnych, obligacji spółek komercyjnych z grup bankowych posiadających ratingi inwestycyjne o stabilnej kondycji finansowej. Spółka dywersyfikuje ryzyko płynności poprzez różnicowanie okresów zapadalności poszczególnych instrumentów – od płynnych jednostek uczestnictwa w TFI do krótkoterminowych obligacji z okresem zapadalności od trzech do dziewięciu miesięcy.

3.18 Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Sprawozdanie z sytuacji finansowej		Zmiany ujęte w wyniku okresu sprawozdawczego zakończonego	
	31 marca 2026	31 grudnia 2025	31 marca 2026	31 marca 2025
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego				
Naliczone odsetki od pożyczek i lokat	(14 291)	(12 560)	(1 731)	(1 274)
Różnica w wartości środków trwałych (amortyzacja podatkowa i bilansowa)	(225)	(272)	47	28 299
Przychody przejściowe ze sprzedaży wyrobów gotowych *)	(153 813)	(90 886)	(62 927)	(460)

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Pozostałe różnice przejściowe	(659)	(702)	43	-
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	(168 988)	(104 420)		
Aktywa z tytułu podatku odroczonego				
Różnica w wartości środków trwałych (amortyzacja podatkowa i bilansowa)	-	-	-	137
Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	7 266	7 730	(464)	236
Naliczone odsetki od pożyczek i obligacji, dyskonto weksli	8 453	6 384	2 069	641
Koszt sprzedanych wyrobów gotowych *)	111 848	66 795	45 053	(16 686)
Pozostałe	2 235	2 261	(27)	317
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	129 802	83 170		
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego			(17 937)	11 210
Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego	-	-		
Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	(39 186)	(21 250)		

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

3.19 Informacje o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych

Na dzień 31 marca 2026 roku nie toczyły się istotne postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Develia S.A., których wartość byłaby istotna dla sytuacji finansowej Spółki. Spółka jest stroną postępowań sądowych i administracyjnych, których wartość nie ma materialnego wpływu na jej działalność lub kondycję finansową. Każda sprawa rozpatrywana jest indywidualnie pod kątem jej istotności dla spółki.

3.20 Wykazanie korekt błędów poprzednich okresów

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku korekty błędów poprzednich okresów nie wystąpiły.

3.21 Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych Emitenta, niezależnie czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej czy w skorygowanej cenie nabycia (koszcie amortyzowanym)

Opis przedstawiono w nocie 2.28.6.

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

Nie wystąpiły.

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

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku Emitent nie zawierał z podmiotami powiązаныmi transakcji, które nie byłyby transakcjami zawieranyymi na warunkach rynkowych.

Transakcje z podmiotami powiązаныmi dla Develia S.A zostały zaprezentowane w nocie 3.24.

3.24 Transakcje Develia S.A. z podmiotami powiązаныmi

Poniższa tabela przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązаныmi za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku:

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Podmiot powiązany	01.01.2026 – 31.03.2026				31.03.2026			
	Sprzedaz	Zakupy	Przychody finansowe (odsetki, dywidendy)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Pozyczki i należności długoterminowe oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe
Akcjonariusze	-	-	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależne, współkontrolowane i stowarzyszone:								
Develia Południe S.A.	418	-	87	314	512	-	13 043	418
Develia Wrocław S.A.	2 480	-	4 605	-	3 057	-	289 525	2 480
Develia Warszawa Sp. z o.o.	1 319	-	4 280	890	1 688	-	265 427	1 319
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	51	-	-	514	61	-	-	51
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	4	-	-	-	-	-	-	4
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	8	-	126	-	7	-	7 718	8
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	19	-	-	75	21	-	-	19
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	18	-	-	88	19	-	-	18
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	3	-	-	800	2	-	-	3
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	4	-	-	-	2	-	-	4
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. k.	31	-	-	402	36	-	-	31
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	1 057	-	169	1 065	1 321	-	10 407	1 057
4resident Sp. z o.o.	3	-	4	-	2	-	261	3
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	4	-	2	-	2	-	111	4
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k	6	-	-	-	4	-	-	6
LC Corp Service S.A.	134	-	-	235	163	-	-	134
Develia Invest Sp. z o.o.	4	-	-	156	2	-	-	4
Projekt Mysłiborska Sp. z o.o. Sp. k.	-	-	-	-	-	-	-	-
Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp. k.	-	-	-	-	-	-	-	-
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp. k.	-	-	-	-	-	-	-	-
Flatte Sp. z o.o.	4	174	2	-	3	142	-	4
Malin Development 1 Sp. z o.o.	-	-	7	-	-	-	-	-
NP 8 Sp. z o.o. Sp. k.	16	-	-	159	-	489	-	16
NP 11 Sp. z o.o. Sp. k.	25	-	-	1 633	28	-	-	25
Develia Construction Sp. z o.o.	286	580	-	-	219	644	-	286
Develia Land Development Sp. z o.o.	76	-	62	-	47	72	3 516	76
Develia 303 Sp. z o.o.	25	-	-	428	121	58	-	25
NP 7 Sp. z o.o.	5	-	-	137	4	-	-	5
NP 8 Sp. z o.o.	4	-	-	226	2	-	-	4
NP 9 Sp. z o.o.	45	-	-	322	52	-	-	45
NP 10 Sp. z o.o.	23	-	1	1 086	25	-	282	23
NP 11 Sp. z o.o.	5	-	20	-	4	-	1 093	5
NP 14 Sp. z o.o.	6	-	8	-	4	-	525	6
NP 14 Sp. z o.o. Sp. k.	1 120	-	-	-	1 460	-	-	1 120
NP 15 Sp. z o.o.	210	-	-	918	397	-	-	210
NP 16 Sp. z o.o.	769	-	1 156	-	959	-	59 319	769
NP 17 Sp. z o.o.	4	-	7	-	2	-	413	4
NP 19 Sp. z o.o.	4	-	8	-	2	-	503	4
NP 19 Sp. z o.o. Sp. k.	16	-	-	917	16	-	-	16
NP 20 Sp. z o.o.	4	-	5	-	2	-	317	4
NP 20 Sp. z o.o. Sp. k.	435	-	-	1 961	553	-	-	435
Morska Vita S.A.	18	-	165	-	19	-	10 240	18
Morska Vita 1 Sp. z o.o.	119	-	-	-	143	-	-	119
Morska Vita 2 Sp. z o.o.	10	-	-	-	10	-	-	10
Morska Vita 3 Sp. z o.o.	4	-	-	-	1	-	-	4
NP Maintenance S.A.	16	-	10	-	-	4	578	16
Develia Vita Sp. z o.o.	3 878	-	3 929	-	4 770	-	264 253	3 878
Lotnicza 100 Vita Development Sp. z o.o.	4	-	-	-	2	-	-	-

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Aleja Pokoju Vita Sp. z o.o.	4	-	1	-	2	-	51	-
Mosaic 071 Orlat Studentliving Sp. z o.o.	4	-	-	-	2	-	1 916	-

Zarząd i Rada Nadzorcza

	1 047 ¹⁾	24 ³⁾						
Zarząd	1 410 ²⁾		-	-	-	-	-	-
Rada Nadzorcza	330 ¹⁾	-	-	-	-	-	-	-

1) Wynagrodzenia wypłacone

2) Pozostała sprzedaż

3) Pozostałe zakupy

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku Spółka dokonała wpłat na kapitały oraz zbycia udziałów spółek zależnych opisanych w nocie 3.13.

Podmiot powiązany	01.01.2025 – 31.03.2025				31.03.2025			
	Sprzedaż	Zakupy	Przychody finansowe (odsetki, dywidendy)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Pożyczki i należności długoterminowe oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe
Akcjonariusze	-	-	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone:								
Arkady Wrocławskie S.A.	460	-	928	-	565	-	74 982	
Develia Wrocław S.A.	2 150	-	4 299	-	2 609	-	221 152	
Develia Warszawa Sp. z o.o.	1 609	-	3 874	2 148	2 106	-	187 996	
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	73	-	-	847	88	-	-	
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	8	-	-	771	7	-	-	
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	16	-	135	-	14	-	6 430	
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	57	-	-	126	68	-	-	
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	26	-	-	-	29	-	-	
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	4	-	-	964	3	-	-	
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	3	-	-	-	1	3	-	
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. k.	186	161	-	-	252	-	-	
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	1 892	-	-	-	2 437	-	-	-
4resident Sp. z o.o.	5	-	5	-	4	-	243	
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	11	-	1	-	11	-	53	
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k.	4	-	-	-	2	-	-	
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k.	3	-	-	-	1	-	-	
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k.	7	-	-	-	6	-	-32	
LC Corp Service S.A.	297	-	-	387	363	21	-	
Develia Invest Sp. z o.o.	8	-	-	250	7	10	-	
Projekt Myśluborska Sp. z o.o. Sp. k.	-	-	-	-	-	-	-	
Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp. k.	-	-	-	-	-	-	-	
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp. k.	-	-	-	-	-	-	-	
Flatte Sp. z o.o.	20	597	-	-	-	-	-	
Malin Development 1 Sp. z o.o.	-	-	8	-	-	-	669	
NP 8 Sp. z o.o. Sp. k.	46	-	-	-	52	-	-	
NP 11 Sp. z o.o. Sp. k.	84	-	-	-	141	-	-	
Develia Construction Sp. z o.o.	329	113	-	-	298	-	-	
Develia Land Development Sp. z o.o.	85	-	22	-	90	-	1 607	
Develia 303 Sp. z o.o.	259	-	-	-	373	-	-	
NP 7 Sp. z o.o.	14	-	-	113	14	-	-	
NP 8 Sp. z o.o.	4	-	-	-	2	-	-	
NP 9 Sp. z o.o.	4	-	-	-	2	-	-	
NP 10 Sp. z o.o.	8	-	-	1 208	7	-	-	
NP 11 Sp. z o.o.	4	-	8	-	2	-	1 113	
NP 14 Sp. z o.o.	4	-	8	-	2	-	437	

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

NP 14 Sp. z o.o. Sp. k.	972	-	-	-	1 185	-	5
NP 15 Sp. z o.o.	447	-	-	-	754	-	-
NP 16 Sp. z o.o.	212	-	1 547	-	239	-	73 079
NP 17 Sp. z o.o.	3	-	5	-	1	-	110
NP 19 Sp. z o.o.	344	-	-	-	410	-	-
NP 19 Sp. z o.o. Sp. k.	8	-	11	-	6	-	426
NP 20 Sp. z o.o.	8	-	2	-	7	-	111
NP 20 Sp. z o.o. Sp. k.	1 474	-	-	-	1 784	-	-
Morska Vita S.A.	21	-	-	-	46	-	-
Morska Vita 1 Sp. z o.o.	14	-	-	-	28	-	-
Morska Vita 2 Sp. z o.o.	5	-	-	-	7	-	-
Morska Vita 3 Sp. z o.o.	4	-	-	-	9	-	-
NP Maintenance S.A.	13	-	8	-	-	-	1 515

Zarząd i Rada Nadzorcza

Zarząd	1 005 ¹⁾ 555 ²⁾	47 ³⁾	-	-	-	-	-
Rada Nadzorcza	282 ¹⁾	-	-	-	-	-	-

- 1) Wynagrodzenia wypłacone
- 2) Pozostała sprzedaż
- 3) Pozostałe zakupy

Poniższa tabela przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku:

Podmiot powiązany	01.01.2025 – 31.12.2025				31.12.2025			
	Sprzedaż	Zakupy	Przychody finansowe (odsetki, dywidendy)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Pozyczki i należności długoterminowe oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe
Akcjonariusze	-	-	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależne, współkontrolowane i stowarzyszone:								
Develia Południe S.A.	3 932	28	2 917	1 807	1 835	547	-	13 669
Develia Wrocław S.A.	11 554	-	19 139	-	5 897	10	300 375	-
Develia Warszawa Sp. z o.o.	6 003	33	21 560	6 938	3 197	23	221 148	75 639
Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o.	396	-	54 541	3 945	179	-	-	55 875
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	27	-	73	778	6	-	-	-
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	45	-	538	-	11	-	7 392	-
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	5 007 ¹⁾	-	1 386	12 437	62	-	-	4 760
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	4 952 ¹⁾	-	4 469	16 957	40	-	-	6 078
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	16	-	15 004	3 692	4	-	-	50 565
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	19	-	425	-	5	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.								
Projekt 7 Sp. k.	1 483	622	-	460	1 031	-	-	16 814
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	11 074	-	12 739	2 193	6 574	3	10 237	64 190
4resident Sp. z o.o.	17	-	18	-	4	-	257	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	25	-	7	-	9	-	109	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.								
Projekt 20 Sp. k.	16	-	5 350	-	5	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.								
Projekt 21 Sp. k.	14	1	-	-	9	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.								
Projekt 22 Sp. k.	22	-	254	-	260	-	-	-
LC Corp Service S.A.	965	-	-	1 382	350	-	60	15 989
Develia Invest Sp. z o.o.	26	-	-	782	12	-	-	8 745
Projekt Myśluborska Sp. z o.o. Sp. k.	-	-	-	-	-	-	-	-
Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp. k.	-	-	1 933	-	-	-	-	-

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp. k.	-	-	12 480	-	-	-	-	-
Flatte Sp. z o.o.	84	597	10	-	-	-	-	-
Malin Development 1 Sp. z o.o.	-	-	30	3	4	-	-	-
NP 8 Sp. z o.o. Sp. k.	282	-	6	319	12	280	-	10 311
NP 11 Sp. z o.o. Sp. k.	820	-	-	2 612	396	362	-	106 512
Develia Construction Sp. z o.o.	1 297	1 436	121	16	299	549	27	-
Develia Land Development Sp. z o.o.	373	336	194	-	25	217	-	-
Develia 303 Sp. z o.o.	2 624	-	-	617	2 369	92	-	29 445
NP 7 Sp. z o.o.	31	-	74 692	1 459	6	406	-	7 524
NP 8 Sp. z o.o.	17	-	-	849	4	64	-	14 979
NP 9 Sp. z o.o.	75	-	6 114	1 084	64	54	-	21 380
NP 10 Sp. z o.o.	63	-	5 341	5 083	45	-	-	62 479
NP 11 Sp. z o.o.	16	-	76	1	4	1	1 093	-
NP 14 Sp. z o.o.	16	-	35	-	4	1	467	-
NP 14 Sp. z o.o. Sp. k.	8 183	-	44	-	5 940	25	5	-
NP 15 Sp. z o.o.	3 081	-	8 742	1 219	1 763	10	-	59 657
NP 16 Sp. z o.o.	2 533	-	5 617	-	1 194	-	58 163	-
NP 17 Sp. z o.o.	15	-	25	-	4	-	376	-
NP 19 Sp. z o.o.	21	-	37	-	5	1	446	-
NP 19 Sp. z o.o. Sp. k.	2 512	-	-	2 411	1 816	138	10	61 445
NP 20 Sp. z o.o.	23	-	15	-	5	1	262	-
NP 20 Sp. z o.o. Sp. k.	12 778	-	-	2 080	9 832	171	--	116 907
Morska Vita S.A.	105	-	745	-	694	-	5 075	-
Morska Vita 1 Sp. z o.o.	297	-	38	-	168	-	-	-
Morska Vita 2 Sp. z o.o.	33	-	-	-	11	-	-	-
Morska Vita 3 Sp. z o.o.	16	-	-	-	3	-	-	-
NP Maintenance S.A.	56	-	72	-	16	-	568	-
Develia Vita Sp. z o.o.	2 854	-	6 016	-	3 408	-	252 024	-
Lotnicza 100 Vita Development Sp. z o.o.	5	-	-	-	4	-	-	-
Aleja Pokoju Vita Sp. z o.o.	-	-	-	-	1	-	-	-
Mosaic 071 Orlat Studentliving Sp. z o.o.	1	-	-	-	3	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza								
Zarząd	1 975 ²⁾	103 ³⁾	-	-	-	-	-	-
Rada Nadzorcza	-	-	-	-	-	-	-	-
Wyższa kadra kierownicza	-	-	-	-	-	-	-	-

1) Wartość obejmuje sprzedaż udziałów, o której mowa w Nocie 16 pkt. 2 i 3.

2) Zarząd/ podmiot powiązany z Zarządem: 1.063 tys. zł

3) Pozostałe zakupy

Wynagrodzenie Zarządu, Rady Nadzorczej oraz Wyższej kadry kierowniczej spółki zaprezentowano w notach 30.4 i 30.5 Sprawozdania za okres zakończony 31 grudnia 2025 roku.

W roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku Spółka dokonała wpłat na kapitały oraz zbycia udziałów spółek zależnych opisanych w notach 5 i 16 Sprawozdania za okres zakończony 31 grudnia 2025 roku.

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

Nie wystąpiły.

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

Nie wystąpiły.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

3.27 Zobowiązania finansowe

3.27.1 Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki, obligacje, pozostałe zobowiązania

Seria obligacji / Umowa kredytu	Data emisji / umowy	Dom maklerski / Bank /Pożyczkodawca	Wartość nominalna obligacji / Kwota kredytu według umowy	Waluta	Warunki oprocentowania	Termin spłaty / Data spłaty	31 marca 2026		31 grudnia 2025	
							Długoterminowe	Krótkoterminowe	Długoterminowe	Krótkoterminowe
Obligacje										
PLO112300051	06-07-2023		100 000	PLN	Wibor 3M+marża	05-01-2026	-	-	-	101 938
PLO112300069	08-12-2023		160 000	PLN	Wibor 3M+marża	08-12-2027	159 621	391	159 498	453
PLO112300077	20-05-2024	mBank S.A. / Biuro Maklerskie	100 000	PLN	Wibor 3M+marża	19-05-2028	99 493	688	99 434	773
PLLCCRP00207	30-10-2024	mBank S.A.	100 000	PLN	Wibor 3M+marża	30-10-2028	99 386	1 017	99 327	1 153
PLLCCRP00249	17-02-2025		160 000	PLN	Wibor 3M+marża	16-02-2029	158 832	1 175	158 753	1 299
PLLCCRP00264	09-01-2026		180 000	PLN	Wibor 3M+marża	09-01-2030	178 290	2 459	-	-
Kredyty bankowe										
Kredyt inwestycyjny	14-07-2023	mBank S.A./PKO BP S.A.	200 000	PLN	Wibor 3M+marża	12-01-2026	-	-	-	111 330
Kredyt inwestycyjny	27-06-2025	mBank S.A./PKO BP S.A.	200 000	PLN	Wibor 3M+marża	30-06-2030	120 508	29 491	129 816	20 330
Kredyt inwestycyjny	20-12-2024	PKO BP S.A.	80 000	PLN	Wibor 1M+marża	20-02-2026	-	-	-	-
Kredyt obrotowy	03-12-2020	mBank S.A.	50 000	PLN	Wibor 1M+marża	30-11-2026	-	-	-	-
Kredyt obrotowy	29-04-2021	PKO Bank Polski S.A.	100 000	PLN	Wibor 1M+marża	30-04-2028	-	-	-	-
Kredyt obrotowy	12-04-2022	Santander Bank Polska S.A.	50 000	PLN	Wibor 1M+marża	12-11-2026	-	-	-	-
Kredyt obrotowy	28-06-2024	VeloBank S.A.	70 000	PLN	Wibor 3M+marża	31-12-2026	-	-	-	-
Kredyt obrotowy	14-11-2024	ING Bank Śląski S.A.	50 000	PLN	Wibor 1M+marża	13-11-2027	-	-	-	-
Pożyczki										
Pożyczka	24-02-2020	Develia Warszawa Sp. z o.o.	25 000	PLN	Wibor 6M+marża	nieokreślony	28 605	-	28 143	-
Pożyczka	20-04-2021	Develia Warszawa Sp. z o.o.	30 000	PLN	Wibor 6M+marża	nieokreślony	18 822	-	18 510	-
Pożyczka	31-05-2023	LC Corp Service Sp. z o.o.	14 000	PLN	Wibor 6M+marża	nieokreślony	4 906	-	7 363	-
Pożyczka	28-06-2023	LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	38 000	PLN	Wibor 6M+marża	nieokreślony	4 697	-	4 611	-
Pożyczka	13-07-2023	LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	41 000	PLN	Wibor 6M+marża	nieokreślony	49 990	-	49 075	-

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Pożyczka	07-11-2023	LC Corp Service Sp. z o.o.	7 000	PLN	Wibor 6M+marża	nieokreślony	8 331	-	8 179	-
Pożyczka	19-07-2024	NP10 Sp. z o.o.	42 000	PLN	Wibor 6M+marża	nieokreślony	47 528	-	46 663	-
Pożyczka	24-09-2024	Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o.	36 000	PLN	Wibor 6M+marża	nieokreślony	40 162	-	39 656	-
Pożyczka	07-10-2024	Develia Warszawa Sp. z o.o.	25 000	PLN	Wibor 6M+marża	nieokreślony	27 642	-	27 137	-
Pożyczka	20-12-2024	Develia Invest Sp. z o.o.	16 500	PLN	Wibor 6M+marża	nieokreślony	8 775	-	8 617	-
Pożyczka	29-01-2025	NP 7 Sp. z o.o.	7 000	PLN	Wibor 6M+marża	nieokreślony	7 616	-	7 479	-
Pożyczka	29-01-2025	NP 10 Sp. z o.o.	12 000	PLN	Wibor 6M+marża	nieokreślony	13 056	-	12 821	-
Pożyczka	18-03-2025	NP 10 Sp. z o.o.	7 000	PLN	Wibor 6M+marża	nieokreślony	1 832	-	1 799	-
Pożyczka	28-04-2025	NP 8 Sp. z o.o.	2 900	PLN	Wibor 6M+marża	28-04-2028	3 068	-	3 022	-
Pożyczka	28-04-2025	NP 9 Sp. z o.o.	12 700	PLN	Wibor 6M+marża	28-04-2028	12 694	-	12 503	-
Pożyczka	29-04-2025	NP 15 Sp. z o.o.	16 000	PLN	Wibor 6M+marża	29-04-2028	16 922	-	16 668	-
Pożyczka	30-04-2025	NP 15 Sp. z o.o.	3 500	PLN	Wibor 6M+marża	30-04-2028	2 538	-	2 604	-
Pożyczka	23-05-2025	Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o.	15 000	PLN	Wibor 6M+marża	23-05-2028	15 797	-	15 561	-
Pożyczka	13-06-2025	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	20 000	PLN	Wibor 6M+marża	13-06-2028	20 984	-	20 672	-
Pożyczka	24-06-2025	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	10 000	PLN	Wibor 6M+marża	24-06-2028	10 471	-	10 316	-
Pożyczka	30-06-2025	Develia Południe S.A.	16 700	PLN	Wibor 6M+marża	30-06-2028	-	-	13 624	-
Pożyczka	07-07-2025	Develia 303 Sp. z o.o.	10 000	PLN	Wibor 6M+marża	07-07-2028	6 423	-	9 057	-
Pożyczka	07-07-2025	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	12 000	PLN	Wibor 6M+marża	07-07-2028	12 537	-	12 352	-
Pożyczka	30-07-2025	NP 8 Sp. z o.o. Sp.k.	3 100	PLN	Wibor 6M+marża	30-07-2028	3 226	-	3 178	-
Pożyczka	06-08-2025	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	10 000	PLN	Wibor 6M+marża	06-08-2028	10 395	-	10 242	-
Pożyczka	12-08-2025	NP 8 Sp. z o.o.	11 500	PLN	Wibor 6M+marża	12-08-2028	11 940	-	11 766	-
Pożyczka	12-08-2025	NP 9 Sp. z o.o.	8 500	PLN	Wibor 6M+marża	12-08-2028	8 826	-	8 697	-
Pożyczka	12-08-2025	NP 11 Sp. z o.o. Sp.k.	24 000	PLN	Wibor 6M+marża	12-08-2028	19 937	-	24 555	-
Pożyczka	12-08-2025	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp.k.	11 000	PLN	Wibor 6M+marża	12-08-2028	-	-	10 231	-
Pożyczka	13-08-2025	NP 8 Sp. z o.o. Sp.k.	7 000	PLN	Wibor 6M+marża	13-08-2028	7 268	-	7 161	-
Pożyczka	13-08-2025	NP 19 Sp. z o.o. Sp.k.	54 000	PLN	Wibor 6M+marża	13-08-2028	53 572	-	55 036	-
Pożyczka	26-08-2025	NP 11 Sp. z o.o. Sp.k.	40 000	PLN	Wibor 6M+marża	26-08-2028	41 438	-	40 831	-
Pożyczka	26-08-2025	NP 20 Sp. z o.o. Sp.k.	30 000	PLN	Wibor 6M+marża	26-08-2028	28 074	-	30 623	-
Pożyczka	17-09-2025	NP 11 Sp. z o.o. Sp.k.	30 000	PLN	Wibor 6M+marża	17-09-2028	30 964	-	30 511	-
Pożyczka	25-09-2025	Develia 303 Sp. z o.o.	10 000	PLN	Wibor 6M+marża	25-09-2028	10 307	-	10 157	-
Pożyczka	07-10-2025	NP 20 Sp. z o.o. Sp.k.	50 000	PLN	Wibor 6M+marża	07-10-2028	51 434	-	50 685	-

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Pożyczka	27-10-2025	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	10 000	PLN	Wibor 6M+marża	27-10-2028	10 253	-	10 105	-
Pożyczka	27-10-2025	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp.k.	6 500	PLN	Wibor 6M+marża	27-10-2028	5 331	-	6 568	-
Pożyczka	30-10-2025	NP 19 Sp. z o.o Sp.k.	6 000	PLN	Wibor 6M+marża	30-10-2028	6 149	-	6 059	-
Pożyczka	30-10-2025	LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	6 000	PLN	Wibor 6M+marża	30-10-2028	5 636	-	6 059	-
Pożyczka	30-10-2025	Develia 303 Sp. z o.o.	10 000	PLN	Wibor 6M+marża	30-10-2028	10 247	-	10 099	-
Pożyczka	14-11-2025	NP 20 Sp. z o.o Sp.k.	20 000	PLN	Wibor 6M+marża	14-11-2028	20 439	-	20 147	-
Pożyczka	17-11-2025	NP 11 Sp. z o.o Sp.k.	10 000	PLN	Wibor 6M+marża	17-11-2028	10 217	-	10 070	-
Pożyczka	08-12-2025	NP 20 Sp. z o.o Sp.k.	15 000	PLN	Wibor 6M+marża	08-12-2027	15 273	-	15 053	-
Pożyczka	08-12-2025	NP 15 Sp. z o.o.	40 000	PLN	Wibor 6M+marża	08-12-2027	40 728	-	40 142	-
Pożyczka	02-01-2026	NP 20 Sp. z o.o Sp.k.	10 000	PLN	Wibor 6M+marża	02-01-2029	10 140	-	-	-
Pożyczka	02-01-2026	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	5 000	PLN	Wibor 6M+marża	02-01-2029	5 070	-	-	-
Pożyczka	02-01-2026	Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	3 000	PLN	Wibor 6M+marża	02-01-2029	3 042	-	-	-
Pożyczka	02-01-2026	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp.k.	12 800	PLN	Wibor 6M+marża	02-01-2029	12 980	-	-	-
Pożyczka	27-03-2026	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	15 000	PLN	Wibor 6M+marża	27-03-2029	15 007	-	-	-
							1 627 419	35 221	1 441 235	237 276

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Średnie ważone oprocentowanie w okresie zakończonym 31 marca 2026 roku wyniosło odpowiednio: dla kredytów 7,06%, dla obligacji 6,88% oraz dla pożyczek 6,75% (w okresie zakończonym 31 grudnia 2025 roku wyniosło odpowiednio: dla kredytów 7,18%, dla obligacji 8,54% oraz dla pożyczek 8,35%).

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

	<1 miesiąca	1-3 miesiący	3-12 miesiący	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Pożyczki	-	-	-	267 350	552 207	-	-	-	819 557
Obligacje (WIBOR)	3 431	2 580	-	160 000	360 000	180 000	-	-	706 011
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	-	1 366	28 125	37 500	37 500	37 500	9 375	-	151 366
	3 431	3 946	28 125	464 850	949 707	217 500	9 375	-	1 676 934

* Prezentowane pożyczki udzielone zostały na okres trzech lat lub na czas nieokreślony, dla których prezentacja w przedziale wynika z przewidywanego terminu ich spłaty.

Wartości prezentowane w powyższej tabeli nie obejmują wycen na dzień bilansowy.

3.27.2 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 31 marca 2026 roku takie zdarzenia nie wystąpiły.

3.27.3 Sytuacja płynnościowa

Opis przedstawiono w nocy 2.28.7.

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

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku spółka Develia S.A miały miejsce następujące zdarzenia:

- W dniu 5 stycznia 2026 r. Emitent dokonał przedterminowego wykupu niezabezpieczonych 3-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej obligacji na kwotę 100.000 tys. PLN.
- W dniu 9 stycznia 2026 r. Emitent dokonał emisji 1.800 sztuk niezabezpieczonych 4-letnich obligacji kuponowych o wartości 100 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 180.000 tys. PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 9 stycznia 2030 r.

Zdarzenia po dniu bilansowym

- W dniu 20 kwietnia 2026 r. Emitent skierował do m.in. mBank S.A. zawiadomienie o podwyższeniu maksymalnej wartości programu emisji obligacji, ustanowionego na podstawie umowy programowej z dnia 2 października 2018 roku zawartej pomiędzy, m.in. Emitentem oraz mBank S.A., do kwoty 850.000 tys. PLN. W tym samym dniu zostały spełnione warunki wymagane do podwyższenia programu.
- W dniu 14 maja 2026 r. Emitent dokonał emisji 150.000 sztuk niezabezpieczonych 4-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 150.000 tys. PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 14 maja 2030 r.

3.27.5 Zaciągnięcie, spłaty kredytów bankowych i pożyczek

Kredyty:

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku spółka Develia S.A miały miejsce następujące zdarzenia:

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

- W dniu 12 stycznia 2026 r. Emitent dokonał całkowitej przedterminowej spłaty kredytu zawartego z mBank S.A. i Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. z dnia 14 lipca 2023 r.
- W dniu 20 stycznia 2026 r. spółka Develia S.A. zawarła z VeloBank S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 28 czerwca 2024 r., na podstawie którego zmieniono zabezpieczenia spłaty kredytu.
- W dniu 5 lutego 2026 r. spółka Develia S.A. zawarła z Santander Bank Polski S.A. aneks do umowy kredytu z 12 kwietnia 2022 r., na podstawie którego dokonano zmiany zabezpieczeń spłaty kredytu oraz podwyższono kwotę kredytu do 50.000 tys. PLN.
- W dniu 20 lutego 2026 r. na mocy porozumienia do umowy kredytu z 20 grudnia 2024 r. zawartego przez spółkę Develia S.A. z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. nastąpiło rozwiązanie umowy kredytu z 20 grudnia 2024 r.

Zdarzenia po dniu bilansowym

- W dniu 20 kwietnia 2026 r. spółka Develia S.A. zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. aneks do umowy kredytu z 29 kwietnia 2021 r., na podstawie którego wydłużono okres obowiązywania kredytu do 30 kwietnia 2028 r., dokonano zmiany zabezpieczeń spłaty kredytu oraz podwyższono kwotę kredytu do 250.000 tys. PLN.
- W dniu 29 kwietnia 2026 r. spółka Develia S.A. zawarła z mBank S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 3 grudnia 2020 r., na podstawie którego zmieniono zabezpieczenia spłaty kredytu oraz kwotę dostępnego kredytu podwyższono do wysokości 45,7 mln PLN.
- W dniu 30 kwietnia 2026 r. spółka Develia S.A. zawarła z Bankiem Millennium S.A. umowę kredytu w rachunku bieżącym do kwoty 30 mln zł, termin spłaty ustalono na 27 kwietnia 2028 r.

Pożyczki:

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku spółka Develia S.A miały miejsce następujące zdarzenia:

- W dniu 2 stycznia 2026 roku Develia S.A. zawarła ze spółką Develia Południa Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 17 mln PLN, termin spłaty ustalono na 2 stycznia 2029 roku. Pożyczka została spłacona w dniu 16 marca 2026 roku;
- W dniu 2 stycznia 2026 roku Develia S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. k. umowę pożyczki na kwotę 12,8 mln PLN, termin spłaty ustalono na 2 stycznia 2029 roku;
- W dniu 2 stycznia 2026 roku Develia S.A. zawarła ze spółką NP 20 Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 10 mln PLN, termin spłaty ustalono na 2 stycznia 2029 roku;
- W dniu 2 stycznia 2026 roku Develia S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments SKA umowę pożyczki na kwotę 5 mln PLN, termin spłaty ustalono na 2 stycznia 2029 roku;
- W dniu 2 stycznia 2026 roku Develia S.A. zawarła ze spółką Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 3 mln PLN, termin spłaty ustalono na 2 stycznia 2029 roku;
- W dniu 27 marca 2026 roku Develia S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments SKA umowę pożyczki na kwotę 15 mln PLN, termin spłaty ustalono na 27 marca 2029 roku.

Ponadto, w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku spółka Develia S.A dokonała spłat pożyczek w łącznej kwocie 57.156 tys. zł.

3.27.6 Zobowiązania z tytułu leasingu

Poniżej zostały zaprezentowane zdyskontowane płatności z tytułu leasingu na dzień 31 marca 2026 roku oraz na dzień 31 grudnia 2025 roku w podziale na okresy zapadalności:

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

	31 marca 2026	31 grudnia 2025
do 1 miesiąca	347	327
od 1 do 3 miesięcy	621	659
od 3 do 12 miesięcy	5 586	4 039
od 1 roku do 2 lat	6 531	4 488
od 2 do 3 lat	6 348	4 245
od 3 do 4 lat	5 223	4 097
od 4 do 5 lat	2 963	2 543
powyżej 5 lat	32 436	25 292
Razem	60 055	45 690

	31 marca 2026	31 grudnia 2025
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	46 698	35 411
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	13 357	10 279
	60 055	45 690

3.27.7 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	31 marca 2026	31 grudnia 2025
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	66 324	64 704
Zobowiązania budżetowe (bez podatku dochodowego)	9 764	10 777
Zobowiązania z tytułu kaucji	13 263	12 243
Pozostałe zobowiązania, w tym związane z rozliczeniem projektów deweloperskich	59 789	48 308
Zobowiązania z tyt. wynagrodzeń	30 094	31 798
Zobowiązania z tyt. ekwiwalentów urlopowych	3 569	3 641
Zobowiązania z tyt. badania sprawozdań finansowych	693	746
Inne zobowiązania	1 075	102
	184 571	172 319

Poniżej zostało przedstawione wiekowanie zobowiązań z tytułu dostaw i usług na dzień 31 marca 2026 roku i na dzień 31 grudnia 2025 o terminie wymagalności do 1 roku, według daty zapadalności:

	<1 miesiąca	1-3 miesięcy	3-12 miesięcy	Ogółem do 1 roku
31 marca 2026	38 035	24 073	4 216	66 324
31 grudnia 2025	42 610	17 844	4 250	64 704

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 otrzymanych na poczet rezerwacji lokali mieszkalnych w realizowanych przez Spółkę inwestycjach mieszkaniowych.

Pozostałe zobowiązania, w tym związane z rozliczeniem projektów deweloperskich, Zobowiązania z tytułu badania sprawozdania finansowego, Zobowiązania z tyt. wynagrodzeń oraz Zobowiązania z tyt. ekwiwalentów urlopowych dotyczą świadczeń związanych w wynikami okresu sprawozdawczego, przewidzianych do wypłaty w kolejnym okresie sprawozdawczym.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

3.28 Informacja o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw

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

	Na odprawy emerytalne, rentowe, pośmiertne	Na usuwanie wad i usterek budowlanych	Rezerwy dotyczące projektów inwestycyjnych*)	Pozostałe	Ogółem
Na dzień 1 stycznia 2026 roku	903	7 223	8 771	1 126	18 023
Utworzone w ciągu roku obrotowego	-	1 105	-	643	1 748
Wykorzystane	-	(215)	-	-	(215)
Rozwiązane	-	-	-	-	-
Na dzień 31 marca 2026 roku	903	8 113	8 771	1 769	19 556
Krótkoterminowe na dzień 31 marca 2026 roku	31	8 113	8 771	1 769	18 684
Długoterminowe na dzień 31 marca 2026 roku	872	-	-	-	872
Na dzień 1 stycznia 2025 roku	728	4 752	19 513	683	25 676
Utworzone w ciągu roku obrotowego	175	3 017	(1 339)	708	2 561
Wykorzystane	-	(546)	-	(139)	(685)
Rozwiązane	-	-	-	(126)	(126)
Reklasyfikowanie do zobowiązań	-	-	(9 403)	-	(9 403)
Na dzień 31 grudnia 2025 roku	903	7 223	8 771	1 126	18 023
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2025 roku	31	7 223	8 771	1 125	17 150
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2025 roku	872	-	-	-	872

*) pozycja obejmuje rozliczenia związane z budową infrastruktury w przyszłości, w zakresie której, na dzień bilansowy, prace nie zostały jeszcze wykonane.

3.29 Zabezpieczenia

Zmiany w zakresie zabezpieczeń spłaty kredytów dokonane w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku zostały przedstawione poniżej:

- 1) *Zabezpieczenia* do umowy kredytu odnawialnego zawartej dnia 12 kwietnia 2022 roku przez Develia S.A. z Santander Bank Polska S.A.:
 - dokonano zmiany hipoteki do kwoty 75.000 tys. PLN na nieruchomościach, których właścicielem lub użytkownikiem wieczystym jest Develia S.A. lub spółki zależne,
 - dokonano zmiany zastawu finansowego i rejestrowego do najwyższej sumy zabezpieczenia 75.000 tys. PLN na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach kredytobiorcy prowadzonych w Santander Bank Polska S.A.,
 - zawarto oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do kwoty 75.000 tys. PLN.
- 2) Zabezpieczenia do umowy kredytu zawartej dnia 28 czerwca 2024 roku przez Develia S.A. z VeloBank S.A.:
 - dokonano zmiany nieruchomości, których właścicielem lub użytkownikiem wieczystym jest Develia S.A. lub spółki zależne, na których ustanowiono hipotekę umowną łączną do kwoty 105 mln PLN.
- 3) W wyniku całkowitej przedterminowej spłaty kredytu zawartego z mBank S.A. i Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. z dnia 14 lipca 2023 r. wygasły zabezpieczenia umowy kredytu.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY**3.30 Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane**

Na dzień publikacji niniejszego raportu Emitent nie dokonał wypłaty dywidendy za 2025 rok. W dniu 8 maja 2026 roku Zarząd Emitenta zarekomendował zwyczajnemu walnemu zgromadzeniu (co zostało pozytywnie zaopiniowane przez Radę Nadzorczą) podjęcie uchwały w sprawie wypłaty dywidendy na następujących zasadach:

- a) Maksymalna wysokość dywidendy: 342.764.702,97 zł
- b) Wartość dywidendy przypadającej na jedną akcję: 0,73 zł
- c) Dzień dywidendy: 25 września 2026 r.
- d) Dzień wypłaty dywidendy: 30 września 2026 r.
- e) Dywidendą objęte będą wszystkie akcje Spółki uczestniczące w dywidendzie na dzień dywidendy, w tym akcje wyemitowane w ramach realizacji programu motywacyjnego, które zostaną zapisane na rachunkach papierów wartościowych najpóźniej w dniu dywidendy i zgodnie z warunkami emisji uczestniczą w dywidendzie za rok obrotowy 2025.

3.31 Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu bilansowym, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta

Opis istotnych zdarzeń po dniu 31 marca 2026 roku przedstawiono w nocie 2.38.

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

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku nastąpiły zmiany w zakresie zobowiązań warunkowych:

- W wykonaniu umowy sprzedaży nieruchomości Wola Retro w Warszawie zawartej w dniu 27 kwietnia 2023 roku, Emitent udzielił kupującemu WR Office Sp. z o.o. zabezpieczenia w postaci gwarancji korporacyjnej do kwoty 6.000.000,00 EUR na wykonanie przez spółkę LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. zobowiązań wynikających z umowy gwarancji czynszowych, przy czym główną część zabezpieczenia stanowi zapłacony z ceny sprzedaży depozyt w kwocie 4.000.000,00 EUR, zwalniany LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. 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 i wygaś z dniem 30 kwietnia 2026 roku.
- Emitent w okresie sprawozdawczym udzielił spółkom Grupy poręczeń na zakup materiałów budowlanych (dostaw stali, betonu, prefabrykatów, usług dźwigowych), w ramach realizowanych przez te spółki inwestycji mieszkaniowych w łącznej kwocie 3.766 tys. PLN.

Poza zobowiązaniami warunkowymi stanowiącymi zabezpieczenia do kredytów bankowych, których zmiany w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku opisano w nocie 3.29, na dzień 31 marca 2026 roku, Spółka posiadała zobowiązania warunkowe z tytułu ustalonych opłat warunkowych za wycinkę drzew w łącznej wysokości 741 tys. zł związanych z prowadzonymi inwestycjami.

3.33 Inne informacje, które zdaniem Emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta

Opisano w punkcie 4.9 niniejszego raportu.

3.34 Przychody i wyniki przypadające na poszczególne segmenty operacyjne

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

- segment działalności deweloperskiej
- segment działalności holdingowej (pozostałej)

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

W poniższej tabeli przedstawione zostały dane dotyczące przychodów i kosztów poszczególnych segmentów Spółki za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026:

	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	Razem
Przychody ze sprzedaży	571 619	14 079	585 698
Przychody ze sprzedaży usług	-	14 079	14 079
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	571 619	-	571 619
Koszt własny sprzedaży	(393 894)	(11 142)	(405 036)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	177 725	2 937	180 662
Koszt sprzedaży i dystrybucji	(11 057)	-	(11 057)
Koszty ogólnego zarządu	(23 966)	(590)	(24 556)
Pozostałe przychody operacyjne	2 601	64	2 665
Pozostałe koszty operacyjne	(970)	(24)	(994)
Oczekiwane straty kredytowe	204	-	204
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	144 537	2 387	146 924
Przychody finansowe	-	13 024	13 024
Koszty finansowe *)	-	(24 708)	(24 708)
Zysk/(strata) brutto	144 537	(9 297)	135 240
Podatek dochodowy	(27 462)	(912)	(28 374)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	117 075	(10 209)	106 866
Zysk/(strata) netto	117 075	(10 209)	106 866
Inne całkowite dochody			
Inne składniki całkowitych dochodów	-	-	-
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów	-	-	-
Inne całkowite dochody (netto)	-	-	-
Całkowity dochód	117 075	(10 209)	106 865

*) w segmencie deweloperskim koszty finansowe w trakcie realizacji projektu inwestycyjnego alokowane są do wartości nakładów; finalnie ich wartość uwzględniona jest w koszcie własnym sprzedaży wyrobów powstałych w ramach projektu.

W poniższej tabeli przedstawione zostały dane dotyczące przychodów i kosztów poszczególnych segmentów Spółki za okres zakończony dnia 31 marca 2025 roku:

	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	Razem
Przychody ze sprzedaży	141 059	11 843	152 902
Przychody ze sprzedaży usług	-	11 843	11 843
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	141 059	-	141 059
Koszt własny sprzedaży	(97 815)	(9 401)	(107 216)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	43 244	2 442	45 686
Koszt sprzedaży i dystrybucji	(5 530)	-	(5 530)
Koszty ogólnego zarządu	(11 838)	(994)	(12 832)
Pozostałe przychody operacyjne	396	34	430
Pozostałe koszty operacyjne	(1 467)	(123)	(1 590)
Oczekiwane straty kredytowe	(1)	-	(1)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	24 804	1 359	26 163

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Przychody finansowe	-	14 963	14 963
Koszty finansowe	-	(23 391)	(23 391)
Zysk/(strata) brutto	24 804	(7 069)	17 735
Podatek dochodowy	4 713	(10 017)	(5 304)
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	29 517	(17 086)	12 431
Zysk/(strata) netto	29 517	(17 086)	12 431
Inne całkowite dochody			
Inne składniki całkowitych dochodów	-	(236)	(236)
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów	-	45	45
Inne całkowite dochody (netto)	-	(191)	(191)
Całkowity dochód	29 517	(17 277)	12 240

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku nie wystąpiły zmiany w zakresie wyodrębniania segmentów operacyjnych oraz zasad prezentacji ich przychodów i kosztów.

3.35 Przychody ze sprzedaży

	Okres zakończony 31 marca 2026	Okres zakończony 31 marca 2025
Przychody ze sprzedaży usług ¹⁾	14 079	11 843
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych ²⁾	571 619	141 059
Przychody ze sprzedaży razem (MSSF 15)	585 698	152 902

- 1) Przychody ze sprzedaży usług dotyczą głównie usług holdingowych (tj. usług wsparcia procesu sprzedaży, kierowania projektem inwestycyjnym oraz administracyjną obsługą spółek) świadczonych przez Spółkę na rzecz podmiotów z Grupy.
- 2) Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych dotyczą sprzedaży lokali mieszkalnych i niemieszkalnych oraz miejsc postojowych ze zrealizowanych inwestycji mieszkaniowych.

3.36 Przychody finansowe

	Okres zakończony 31 marca 2026	Okres zakończony 31 marca 2025
Przychody z tytułu odsetek bankowych	1 015	2 487
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	11 201	10 928
Przychody z tytułu krótkoterminowych papierów wartościowych	287	535
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	12	1 013
Odsetki od należności	506	-
Pozostałe przychody finansowe	3	-
Razem	13 024	14 963

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

3.37 Pozostałe przychody operacyjne

	Okres zakończony 31 marca 2026 roku	Okres zakończony 31 marca 2025 roku
Sprzedaż pozostała	2 554	319
Otrzymane odszkodowania	102	72
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw	-	2
Pozostałe przychody operacyjne	9	37
Razem	2 665	430

3.38 Koszty działalności operacyjnej

	Okres zakończony 31 marca 2026 roku	Okres zakończony 31 marca 2025 roku
Koszt własny sprzedaży, w tym:	405 036	107 216
- zmiana wysokości odpisów aktualizujących wartość zapasów	43	-
Koszt sprzedaży i dystrybucji	11 057	5 530
Koszty ogólnego zarządu	24 556	12 832
Razem	440 649	125 578

Programy akcji pracowniczych

Program na lata 2021-2024

W okresie zakończonym 31 grudnia 2021 roku Spółka wprowadziła program motywacyjny dla członków Zarządu oraz kluczowych pracowników Spółki (dominującej). Program obowiązywał w latach 2021-2024. W ramach programu co roku Zarząd dla kluczowych pracowników i Rada Nadzorcza dla członków Zarządu przydziela odpowiednią część instrumentów kapitałowych (warrantów) umożliwiających zamianę na akcję Spółki (dominującej) po określonej cenie pod warunkiem spełnienia odpowiednich warunków nabycia uprawnień.

W okresie zakończonym 31 marca 2026 roku z tytułu przyznanego programu motywacyjnego Spółka ujęła w kosztach wynagrodzeń, na zasadach określonych w MSSF2, kwotę 1.177 tys. PLN. W latach 2021-2025 Spółka ujęła w kosztach łączną kwotę 34.291 tys. PLN.

Program na lata 2025-2028

W dniu 16 maja 2024 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Develia S.A. podjęło uchwałę dotyczącą przyjęcia programu motywacyjnego na lata 2025-2028. W okresie zakończonym 31 marca 2026 roku z tytułu przyznanego programu motywacyjnego Spółka ujęła, na zasadach określonych w MSSF2, w kosztach ogólnego zarządu, kosztach sprzedaży, koszcie własnym sprzedaży oraz w zapasach łącznie kwotę 10.529 tys. PLN. W roku 2025 Spółka ujęła w kosztach ogólnego zarządu, kosztach sprzedaży, koszcie własnym sprzedaży oraz w zapasach łączną kwotę 20.537 tys. PLN.

Programy akcji pracowniczych opisano szczegółowo w notcie 2.13.

3.39 Koszty finansowe

	Okres zakończony 31 marca 2026 roku	Okres zakończony 31 marca 2025 roku
Odsetki od obligacji, kredytów i pożyczek	20 099	18 237
Pozostałe odsetki	425	274
Odpis aktualizujący wartość udziałów *)	480	1 154
Prowizje od kredytów i obligacji	3 556	3 613

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Koszty gwarancji i poręczeń	58	55
Pozostałe koszty finansowe	90	58
Razem	24 708	23 391

*) Odpisy na udziały opisane w nocie 3.13

3.40 Pozostałe koszty operacyjne

	Okres zakończony 31 marca 2026 roku	Okres zakończony 31 marca 2025 roku
Zapłacone odszkodowania	9	19
Utworzone rezerwy	851	43
Pozostałe koszty operacyjne	134	1 528
Razem	994	1 590

3.41 Oczekiwane straty kredytowe

	Okres zakończony 31 marca 2026 roku	Okres zakończony 31 marca 2025 roku
Odpis aktualizujący wartość należności z tyt. dostaw i usług	368	-
Odpis aktualizujący wartość należności z tyt. pożyczek	(572)	1
Razem	(204)	1

3.42 Instrumenty finansowe

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

	Wartość bilansowa	
	31 marca 2026	31 grudnia 2025
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:		
Pożyczki udzielone	553 538	570 475
Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych	35 912	23 884
	589 450	594 359
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie:		
Pożyczki udzielone	365 374	294 195
Obligacje spółek komercyjnych i skarbowych	89 501	10 009
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych	135 393	105 058
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	132 652	94 997
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	76 094	123 714
	799 014	627 973
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie:		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	174 807	161 542
Kredyty, obligacje i pożyczki oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	1 662 640	1 678 511
	1 837 447	1 840 053

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Poniższa tabela przedstawia wartości bilansowe i godziwe instrumentów finansowych Spółki na dzień 31 marca 2026 roku:

	31 marca 2026				
	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Hierarchia wartości godziwej		
			Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:					
Pożyczki udzielone	553 538	553 538	-	553 538	-
Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych	35 912	35 912	-	35 912	-
	589 450	589 450	-	589 450	-
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie:					
Pożyczki udzielone	365 374	365 374	-	365 374	-
Obligacje spółek komercyjnych	89 501	89 470	-	89 470	-
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych	135 393	135 393	-	135 393	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	132 652	132 652	-	132 652	-
	722 920	722 889	-	722 889	-
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie:					
Pożyczki oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	811 289	817 801	-	817 801	-
Kredyty oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	149 999	156 553	-	156 553	-
Obligacje oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	701 352	712 751	-	712 751	-
	1 662 640	1 687 105	-	1 687 105	-

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 Spółka nie dokonywała zmian klasyfikacji oraz metod wyceny instrumentów finansowych. W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły przesunięcia pomiędzy poziomami hierarchii wartości godziwej.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

4. KOMENTARZ ZARZĄDU DOTYCZĄCY DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ I EMITENTA

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

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

Łącznie w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 r. sprzedano 860 mieszkań i lokali usługowych (umowy przedsprzedaży: po uwzględnieniu odstąpień, bez umów rezerwacyjnych) – co stanowiło spadek o 10% w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego, a przekazano aktami notarialnymi 1205 mieszkań i lokali usługowych – wzrost o 130% w stosunku do okresu 3 miesięcy zakończonego 31 marca 2025 r.

Grupa konsekwentnie realizuje strategię dywersyfikacji lokalizacji inwestycji i rozszerzania działalności na rynku mieszkaniowym Warszawy, Wrocławia, Krakowa, Katowic, Trójmiasta i Poznania, co przekłada się na strukturę sprzedaży w 2026 r.

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

<i>predsprzedaż</i>						
miasto	1 kw. 2025	1 kw. 2026	01.01-31.03.2025	01.01-31.03.2026	01.01-30.04.2025	01.01-30.04.2026
Warszawa	280	322	280	322	328	404
Wrocław	170	194	170	194	218	227
Kraków	187	147	187	147	230	187
Trójmiasto	206	69	206	69	251	82
Łódź	0	0	0	0	0	0
Katowice	33	34	33	34	42	37
Poznań	71	86	71	86	87	111
RAZEM DEV	947	852	947	852	1156	1048
RAZEM JV	4	8	4	8	4	11
RAZEM	951	860	951	860	1160	1059

-10%

-10%

-9%

oraz tabela liczby przekazanych mieszkań/lokali:

<i>przekazania</i>						
miasto	1 kw. 2025	1 kw. 2026	01.01-31.03.2025	01.01-31.03.2026	01.01-30.04.2025	01.01-30.04.2026
Warszawa	17	321	17	321	22	353
Wrocław	209	267	209	267	237	399
Kraków	24	396	24	396	31	510
Trójmiasto	9	102	9	102	10	104
Łódź	0	0	0	0	0	0
Katowice	109	96	109	96	116	156
Poznań	0	23	0	23	0	25
RAZEM DEV	368	1205	368	1205	416	1547
RAZEM JV	156	0	156	0	174	0
RAZEM	524	1205	524	1205	590	1547

+130%

+130%

+162%

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Ponadto na dzień 31 marca 2026 r. w ofercie znajdowało się 3.812 mieszkań i lokali usługowych (257 JV i 3.555 DEV)

oferta	zrealizowane		z rozpoczętą budową **		bez rozpoczętej budowy		bank gruntów
	27015		5733		772		7712
miasto	sprzedane	w ofercie	sprzedane	w ofercie	sprzedane	w ofercie	do wprowadzenia
Warszawa	8580	11	915	864	0	396	3478
Wrocław	4910	73	729	634	0	71	1106
Kraków	6310	117	282	432	0	0	1263
Trójmiasto	3903	1	232	249	0	131	395
Łódź	60	0	0	0	0	0	114
Katowice	1006	28	94	115	0	0	1356
Poznań	162	31	373	402	0	0	0
RAZEM DEV	24 931	261	2 625	2 696	0	598	7 712
Mieszkania sprzedane przed włączeniem do grupy spółek nabytych, prezentowane jako w budowie	Nexity						
	BIP		299				
Mieszkania zakończone po dacie transakcji nabycia spółek i mieszkania nieprzekazane z wcześniejszych etapów.	Nexity	1 119					
	BIP	310					
RAZEM	26 360	261	2 924	2 696		598	7 712
RAZEM JV	394	0	30	83	0	174	

* dla inwestycji nabytych od Nexity Polska wykazano sprzedaż od dnia nabycia tj. 26.07.2023

* dla inwestycji nabytych od BIP wykazano sprzedaż od dnia nabycia tj. 10.07.2025

Poniżej opisano projekty Grupy zarówno realizowane jak i w przygotowaniu według danych na dzień 31 marca 2026 r.

4.1.1 Projekty deweloperskie w realizacji

Projekty mieszkaniowe

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Planowany termin zakończenia budowy	Liczba mieszkań i lokali użytkowych
Aleje Praskie (etapy VII, VIII, IX)	Warszawa	Praga Południe	Mieszkania, usługi	4Q'2026	142
				4Q'2026	89
				4Q'2027	142
Drwęcka	Warszawa	Praga Południe	Mieszkania	4Q'2027	20
Krakowska Vita (etap 2)	Warszawa	Włochy	Mieszkania, usługi	4Q'2027	112
Bemowo Vita (B1/B2 ,A1, A2)	Warszawa	Bemowo	Mieszkania	2Q'2026	136
				3Q'2027	117
				3Q'2027	66
Oliwska Vita 2	Warszawa		Mieszkania	2Q'2026	201
Rokokowa Vita	Warszawa		Mieszkania	2Q'2026	38
Trzciniowa I i II	Warszawa		Mieszkania	4Q'2027	117

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

				4Q'2027	49
Avenir	Warszawa		Mieszkania, usługi	3Q'2026	89
Lumea (etap:6)	Warszawa		Mieszkania, usługi	4Q'2026	53
M Bemowo (etap: 3 i 4)	Warszawa		Mieszkania, usługi	1Q'2027 4Q'2027	60 198
Reve	Warszawa		Mieszkania, usługi	2Q'2026	89
Stacja Rembertów	Warszawa		Mieszkania	3Q'2027	64
Aroniowa (etap I)	Warszawa		Mieszkania	3Q'2027	76
Viva Cite (etap 1 i 2)	Wrocław		Mieszkania, usługi	4Q'2027 4Q'2027	114 93
Ogrody Wojszyce (etap III)	Wrocław	Krzyki	Mieszkania	2Q'2026	40
Legnicka (etap II)	Wrocław		Mieszkania, usługi	2Q'2026	132
Orawska Vita (etap II i III)	Wrocław	Ołtaszyn	Mieszkania	4Q'2026	205
Piękna	Wrocław		Mieszkania, usługi	4Q'2026	92
Traugutta	Wrocław		Mieszkania	3Q'2026	83
Wuwa Vita 1	Wrocław		Mieszkania	3Q'2026	176
Wuwa Vita 2	Wrocław		Mieszkania	2Q'2027	178
Przy Parku Vita (etap 1 i 2)	Wrocław		Mieszkania	2Q'2027 4Q'2027	143 71
Vivre	Wrocław		Mieszkania, usługi	2Q'2027	56
Pilczycka Vita	Wrocław		Mieszkania, usługi	4Q'2027	200
Południe Vita (etap III i IV)	Gdańsk	Południe	Mieszkania	4Q'2026 3Q'2027	186 162
Jesionowa	Gdańsk		Mieszkania	1Q'2027	77
Kopernika Vita	Gdańsk		Mieszkania	2Q'2027	56
Centralna Vita (bud. D)	Kraków	Czyżyny	Mieszkania, usługi	4Q'2027	295
City Vibe 6 (H)	Kraków		Mieszkania, usługi	4Q'2026	108
Słoneczne Miasteczko (etap XV)	Kraków	Bieżanów-Prokocim	Mieszkania, usługi	2Q'2026	188

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Żabiniec	Kraków		Mieszkania, usługi	4Q'2026	123
Ceglana Park (VIII)	Katowice	Brynów	Mieszkania, usługi	4Q'2026	209
Unii Lubelskiej	Poznań		Mieszkania, usługi	3Q'2026	292
Ptasia Vita	Poznań		Mieszkania	4Q'2027	116
				4Q'2026	108
Królowej Jadwigi (etap I, II i III)	Poznań		Mieszkania	2Q'2027	150
				4Q'2027	109
Total (31.03.2026)					5 620

Na dzień 31 marca 2026 roku Grupa posiadała 2 954 lokale sprzedane będące w realizacji (w tym JV - 30 lokale).

Na dzień 31 marca 2026 roku Grupa nie przekazała 1 157 lokali z zakończonych inwestycji (w tym JV - 0 lokali).

Na dzień 31 marca 2026 roku w realizacji był 1 projekt w ramach JV o łącznej liczbie lokali 113.

4.1.2 Projekty deweloperskie w przygotowaniu (pozostające w banku ziemi)

Projekty mieszkaniowe

Nazwa projektu	Miasto	Liczba mieszkań i lokali użytkowych
Aroniowa	Warszawa	1 372
Bemowo Vita	Warszawa	472
Sochaczewska	Warszawa	436
Aleja Krakowska IV	Warszawa	136
Józefów Sosnowa	Warszawa	168
Lewandów Vita	Warszawa	164
Sochaczewska Vita	Warszawa	97
Świętej Rodziny	Warszawa	176
Popularna Vita	Warszawa	214
Kijowska	Warszawa	166
Głębocka Vita	Warszawa	109
Staszica	Warszawa	364
Brzozy	Wrocław	181
Przy Parku Vita	Wrocław	556
Podhalańska	Wrocław	235
Reszelska II	Wrocław	34
Paczkowska	Wrocław	171

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Południe Vita	Gdańsk	306
Zamojska Vita	Gdańsk	89
Żywiecka	Gdańsk	131
Centralna Park	Kraków	136
Centralna Vita	Kraków	1 127
Pustynna 43	Łódź	114
Bracka	Katowice	910
Górnośląska	Katowice	446
Vratislavia Residence (Malin)	Wrocław	-
Dębowa Ostoja	Łódź	-
Total (31.03.2026)		8 310

Lokale wprowadzone do oferty z nierozpoczętą budową

Żywiecka	Gdańsk	-131
Podhalańska 1	Wrocław	-71
Bemowo Vita 5 (C4/C5)	Warszawa	-207
Sochaczewska Vita 4	Warszawa	-46
Sochaczewska Vita 5	Warszawa	-51
Kijowska 1	Warszawa	-92
Total (31.03.2026)		7 712

(*) projekt Malin oraz Dębowa Ostoja nie uwzględnione na 31.03.2026 w kalkulacji banku gruntów

Na dzień 31 marca 2026 roku Grupa posiadała **16 160** lokali w tym **2 955** w ramach JV i **1 063** lokali w ramach PPP oraz **3 832** lokali zabezpieczonych przez Develia.

4.2 Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

Nie wystąpiły zdarzenia szczególne bądź nietypowe mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

4.3 Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników za dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych

Emitent nie publikował prognoz finansowych na rok 2026.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

4.4 Struktura własności znaczących pakietów akcji Emitenta

Kapitał zakładowy Develia S.A. na dzień 31 marca 2026 r. wynosił 463.336.271,00 zł i dzieli się na 463.336.271 akcji zwykłych na okaziciela uprawniających do wykonywania jednego głosu z każdej akcji na walnym zgromadzeniu o wartości nominalnej 1 zł każda.

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

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

Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy na dzień 31 grudnia 2025 r. zgodnie z informacjami posiadanymi przez Emitenta:

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

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY**4.5 Zestawienie zmian stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na dzień publikacji raportu za I kwartał 2026 roku, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego**

Imię i nazwisko	Funkcja w organie	Stan posiadania akcji Emitenta na dzień 03.04.2026	Zmniejszenie	Zwiększenie	Stan posiadania akcji Emitenta na dzień 20.05.2026
Osoby nadzorujące					
Jacek Osowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Piotr Kaczmarek	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Filip Gorczyca	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Michał Hulbój	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Anna Kubica	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Izabela Olszewska	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Robert Wąchała	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Osoby zarządzające					
Andrzej Ośliżło	Prezes Zarządu	-	-	-	-
Paweł Ruszczak ¹⁾	Wiceprezes Zarządu	-	-	-	-
Mariusz Poławski ²⁾	Wiceprezes Zarządu	229.432	-	-	229.432
Karol Dzięcioł	Członek Zarządu	370.059	-	-	370.059

¹⁾ Paweł Ruszczak poprzez Endurance Fundację Rodzinną jako osobę blisko związaną posiada 588.232 akcje Spółki.

²⁾ Mariusz Poławski poprzez Fundację Rodzinną Polaris jako osobę blisko związaną posiada dodatkowo 997.000 akcji Spółki.

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

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 roku ani też obecnie nie toczą się postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji dotyczące zobowiązań lub wiarygodności 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 istotnego wpływu na ich działalność lub kondycję finansową. Pozostałe sprawy w znaczącej większości dotyczą roszczeń Spółek zależnych od Develia S.A. dochodzonych od ich dłużników. Rezerwy na sprawy sądowe zostały zaprezentowane w notach 2.31 oraz 3.28 do sprawozdania finansowego.

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

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

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

W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 marca 2026 roku Emitent ani jego jednostki zależne nie udzieliły istotnych nowych poręczeń ani gwarancji innym podmiotom.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY**4.9 Inne informacje, które zdaniem Grupy są istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupę**

W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 marca 2026 roku w Grupie Kapitałowej nie wystąpiły inne zdarzenia istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej i finansowej jak również zdarzenia, które byłyby istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta poza przedstawionymi w niniejszym raporcie.

4.10 Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

Istotne znaczenie na osiągane przez Grupę Kapitałową Develia S.A. wyniki będzie miała sytuacja makroekonomiczna, w szczególności dotycząca dostępności kredytów hipotecznych dla potencjalnych klientów oraz kształtowanie się sytuacji gospodarczej. Czynniki te w głównej mierze determinują popyt na nowe mieszkania oraz strukturę i cenę tych mieszkań. Dodatkowe czynniki, które mogą mieć wpływ na popyt na mieszkania to: wzrost cen materiałów budowlanych, cen mieszkań, dostępność gruntów umożliwiających ich dewelopowanie, zmiana stóp procentowych, spadek zdolności kredytowej nabywców mieszkań, w tym wprowadzenie nowego programu wsparcia w zakupie mieszkań dla części kredytobiorców oraz niepewność związana z sytuacją globalnej gospodarki, co także może przełożyć się na powstrzymanie się klientów z decyzją zakupu mieszkań. Dodatkowym czynnikiem mającym wpływ na sytuację Grupy jak i całej branży, jest niepewność dotycząca obowiązku uchwalenia przez gminy do 30 czerwca 2026 r. planów ogólnych w związku ze zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z miast w których działa Grupa jedynie Poznań uchwalił plan ogólny, a pozostałe miasta tego terminu mogą nie dotrzymać. Obecnie procedowana jest przez parlament zmiana terminu wejścia w życie ustawy na 31 sierpnia 2026 r., i jeśli nie uda się tej zmiany uchwalić, po 1 lipca 2026 r. bez przyjętego planu ogólnego, nowe decyzje o warunkach zabudowy nie będą mogły być wydawane oraz wszczęcia nowych planów miejscowych nie będą możliwe. Odnośnie procedowanych planów miejscowych, uchwalone będą mogły zostać jedynie plany z ogłoszonym terminem wyłożenia do wglądu lub te, w których ogłoszono proces konsultacji społecznych. Może to mieć negatywny wpływ na działalność deweloperską w stosunku do nowych inwestycji.

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

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

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

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Andrzej Oślizło
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Paweł Ruszczak
Wiceprezes Zarządu

Karol Dzięcioł
Członek Zarządu

Wrocław, dnia 21 maja 2026 roku