



GRUPA KAPITAŁOWA DEVELIA S.A.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2026 ROKU**

Wrocław, 10 września 2026 roku

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	4
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	5
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	7
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	8
Dodatkowe noty objaśniające	10
1. Informacje ogólne	10
2. Skład Grupy	10
3. Zmiany w strukturze Grupy	13
4. Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej jednostki dominującej	14
5. Zatwierdzenie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	14
6. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	15
7. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	15
8. Istotne zasady (polityka) rachunkowości	19
9. Informacja dotycząca wprowadzonych zmian w prezentacji	19
10. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie	19
11. Sezonowość lub cykliczność w działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A.	20
12. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych	20
13. Przychody ze sprzedaży	20
14. Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych	20
15. Koszty działalności operacyjnej	21
16. Pozostałe przychody oraz koszty operacyjne	23
17. Przychody finansowe	24
18. Koszty finansowe	24
19. Podatek dochodowy	24
19.1. Obciążenie podatkowe	24
19.2. Odroczony podatek dochodowy	25
19.3. Podatkowa Grupa Kapitałowa Develia	26
20. Wartość firmy	26
21. Wartości niematerialne	27
22. Rzeczowe aktywa trwałe	27
23. Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	28
24. Nieruchomości inwestycyjne	31
25. Zapasy oraz grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych	31
26. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	32
27. Krótkoterminowe papiery wartościowe	33
28. Pozostałe aktywa finansowe	34
29. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	34
30. Zobowiązania finansowe	36
30.1. Oprocentowane kredyty bankowe i obligacje	36
30.2. Aktywa i zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	37
30.3. Emisja, wykup kapitałowych papierów wartościowych	37
30.4. Zaciągnięcie, spłaty kredytów bankowych i pożyczek	38
30.5. 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
30.6. Sytuacja płynnościowa	38
31. Zabezpieczenia	39
32. Zobowiązania z tytułu leasingu	40
33. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	41
34. Rezerwy	41
35. Zobowiązania z tytułu umów z klientami	42
36. Objasnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych	42
36.1. Zmiana stanu zapasów oraz gruntów pod zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych	42

36.2. Zmiana stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i obligacji	42
36.3. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych oraz zobowiązań z tytułu umów z klientami	43
36.4. Inne korekty	43
36.5. Pozostałe	43
37. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy	43
38. Zobowiązania inwestycyjne	43
39. Sprawy sądowe	43
40. Zmiany aktywów i zobowiązań warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego	44
41. Transakcje z podmiotami powiązanymi	44
42. Instrumenty finansowe	45
43. Zarządzanie kapitałem	46
44. Wpływ sytuacji makroekonomicznej, konfliktu zbrojnego w Ukrainie oraz na Bliskim Wschodzie oraz kwestii klimatycznych na sprawozdanie finansowe	47
45. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego	48

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 30 czerwca 2026 roku (w tysiącach złotych)**

	Nota	30 czerwca 2026 (niebadane)	31 grudnia 2025 (badane)
Aktywa			
A. Aktywa trwałe		509 740	493 728
1. Wartość firmy	20	127 321	127 321
2. Wartości niematerialne	21	2 263	2 245
3. Rzeczowe aktywa trwałe	22	40 048	36 471
4. Należności długoterminowe		419	-
5. Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	23	137 690	108 521
6. Nieruchomości inwestycyjne	24	90 702	90 702
7. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		1 536	1 220
8. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19.2	15 635	24 553
9. Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych	25	94 126	102 695
B. Aktywa obrotowe		4 534 290	4 674 694
1. Zapasy	25	3 387 500	3 874 570
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	26	193 514	175 840
3. Należności z tytułu podatku dochodowego		196	966
4. Krótkoterminowe papiery wartościowe	27	224 091	10 009
5. Pozostałe aktywa finansowe	28	302 550	317 546
6. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	29	415 425	282 879
7. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		11 014	12 884
Aktywa razem		5 044 030	5 168 422
Kapitał własny i zobowiązania			
A. Kapitał własny		1 923 969	1 927 544
I. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		1 923 059	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		635 055	553 807
4. Kapitał rezerwowy		1 677	8 739
5. Pozostałe kapitały		139 160	118 958
6. Niepodzielony wynik finansowy		397 953	495 676
II. Udziały niekontrolujące		910	1 150
B. Zobowiązania długoterminowe		1 056 663	776 457
1. Długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	30.1	956 003	646 828
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	32	15 973	14 555
3. Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	33	4 010	22 901
4. Rezerwy	34	1 024	1 022
5. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19.2	79 653	91 151
C. Zobowiązania krótkoterminowe		2 063 398	2 464 421
1. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	30.1	45 721	237 276
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	30.2	46	-
3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	32	71 808	62 660
4. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	33	726 098	379 356
5. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		19 261	60 958
6. Rezerwy	34	101 720	91 118
7. Zobowiązania z tytułu umów z klientami	35	1 098 744	1 633 053
Kapitał własny i zobowiązania razem		5 044 030	5 168 422

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku (w tysiącach złotych)**

	Nota	II kwartał 2026 okres od 01.04.2026 do 30.06.2026 (niebadane)	I półrocze 2026 narastająco okres od 01.01.2026 do 30.06.2026 (niebadane)	II kwartał 2025 okres od 01.04.2025 do 30.06.2025 (niebadane)	I półrocze 2025 narastająco okres od 01.01.2025 do 30.06.2025 (niebadane)
Działalność operacyjna					
Przychody ze sprzedaży	13	996 565	1 888 674	494 793	748 323
Przychody ze sprzedaży usług		8 794	13 184	2 371	4 161
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów		987 771	1 875 490	492 422	744 162
Koszt własny sprzedaży	15	(753 432)	(1 365 793)	(301 069)	(473 785)
Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży		243 133	522 881	193 724	274 538
Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych	14	(1 008)	(1 056)	(3 922)	(5 996)
Koszty sprzedaży	15	(23 469)	(43 234)	(16 707)	(28 061)
Koszty ogólnego zarządu	15	(44 115)	(77 557)	(35 846)	(56 468)
Pozostałe przychody operacyjne	16	3 396	3 809	5 536	6 794
Pozostałe koszty operacyjne	16	(1 005)	(4 467)	(6 260)	(8 792)
Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej		176 932	400 376	136 525	182 015
Przychody finansowe	17	5 015	8 009	5 589	11 948
Koszty finansowe	18	(3 035)	(6 881)	(2 396)	(8 932)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	23	(84)	(104)	1 922	15 193
Zysk/(Strata) brutto		178 828	401 400	141 640	200 224
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	19.1	(36 953)	(82 420)	(33 453)	(26 861)
Zysk/(Strata) netto		141 875	318 980	108 187	173 363
Inne całkowite dochody podlegające przeklasyfikowaniu do wyniku w kolejnych okresach sprawozdawczych					
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych		-	-	(1 020)	(1 256)
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów		-	-	194	239
Inne całkowite dochody (netto)		-	-	(826)	(1 017)
Całkowite dochody		141 875	318 980	107 361	172 346

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku
(w tysiącach złotych)

	II kwartał 2026 okres od 01.04.2026 do 30.06.2026 (niebadane)	I półrocze 2026 narastająco okres od 01.01.2026 do 30.06.2026 (niebadane)	II kwartał 2025 okres od 01.04.2025 do 30.06.2025 (niebadane)	I półrocze 2025 narastająco okres od 01.01.2025 do 30.06.2025 (niebadane)
Zysk/(Strata) netto przypadający:	141 875	318 980	108 187	173 363
Akcjonariuszom jednostki dominującej	141 968	319 166	108 442	173 720
Akcjonariuszom niekontrolującym	(93)	(186)	(255)	(357)
Całkowite dochody przypadające:	141 875	318 980	107 361	172 346
Akcjonariuszom jednostki dominującej	141 968	319 166	107 616	172 703
Akcjonariuszom niekontrolującym	(93)	(186)	(255)	(357)
Zysk/(Strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję w zł (podstawowy)	0,31	0,69	0,24	0,38
Zysk/(Strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję w zł (rozwodniony)	0,31	0,69	0,24	0,38

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku
(w tysiącach złotych)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 (niebadane)	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 (niebadane)
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I. Zysk/(Strata) brutto		401 400	200 224
II. Korekty razem		26 992	10 969
1. Amortyzacja		6 189	3 811
2. Zysk/Strata z tytułu różnic kursowych		-	1 477
3. Odsetki i udziały w zyskach		23 950	33 834
4. Udział w zyskach/stratach jednostek ujmowanych metodą praw własności		104	(15 193)
5. Zysk/Strata z nieruchomości inwestycyjnych (w tym wycena do wartości godziwej)		-	8 948
6. Zmiana stanu rezerw		10 604	(5 213)
7. Zmiana stanu zapasów oraz gruntów pod zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych	36.1	503 838	(327 053)
8. Zmiana stanu należności		(18 093)	(11 323)
9. Zmiana stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i obligacji	36.2	(14 852)	6 250
10. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych oraz zobowiązań z tytułu umów z klientami	36.3	(532 755)	306 529
11. Zmiana stanu środków na rachunkach powierniczych		27 809	305
12. Inne korekty	36.4	20 198	8 597
III. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+II)		428 392	211 193
1. Podatek dochodowy zapłacony		(125 927)	(72 532)
IV. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		302 465	138 661
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy		74 097	278 435
1. Wpływy z tytułu zbycia inwestycji w nieruchomości oraz rzeczowych aktywów trwałych		-	144 023
2. Wpływy z tytułu aktywów finansowych		70 410	87 218
3. Wpływy z tytułu odsetek od lokat		3 687	9 095
4. Inne wpływy inwestycyjne (m.in. wycofanie wkładów/dywidendy od jednostek współzależnych)		-	38 099
II. Wydatki		(328 438)	(75 090)
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(4 483)	(4 958)
2. Wydatki na nabycie aktywów finansowych (m.in. nabycie obligacji i jednostek uczestnictwa)		(294 682)	(20 009)
3. Inne wydatki inwestycyjne (m.in. wkłady do jednostek współzależnych i stowarzyszonych)		(29 273)	(50 123)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)		(254 341)	203 345
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy		330 000	171 000
1. Kredyty i pożyczki		-	11 000
2. Emisja dłużnych papierów wartościowych	30.3	330 000	160 000
II. Wydatki		(245 578)	(633 022)
1. Spłaty kredytów i pożyczek	30.4	(110 000)	(143 612)
2. Wykup dłużnych papierów wartościowych	30.3	(100 000)	(180 000)
3. Spłaty zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(2 938)	(1 280)
4. Odsetki	36.5	(32 640)	(42 648)
5. Dywidendy wypłacone akcjonariuszom jednostki dominującej	37	-	(265 482)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)		84 422	(462 022)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.IV+B.III+C.III)		132 546	(120 016)
E. Zmiana stanu środków pieniężnych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, w tym:		132 546	(121 272)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		-	(1 256)
F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		282 879	579 535
G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu (F+D)		415 425	458 263

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku
(w tysiącach złotych)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku (w tysiącach złotych)

	<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej</i>	<i>Kapitał zapasowy</i>	<i>Kapitał rezerwowy</i>	<i>Pozostałe kapitały *</i>	<i>Niepodzielony wynik finansowy</i>	<i>Razem kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej</i>	<i>Udziały akcjonariuszy niekontrolujących</i>	<i>Kapitał własny ogółem</i>
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
<i>Zysk/(Strata) netto za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku</i>	-	-	-	-	-	319 166	319 166	(186)	318 980
Całkowite dochody za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku	-	-	-	-	-	319 166	319 166	(186)	318 980
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	81 248	-	-	(81 248)	-	-	-
Pokrycie strat z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Podwyższenie kapitałów w spółkach zależnych	-	-	-	-	54	-	54	(54)	-
Wycena programu motywacyjnego	-	-	-	-	20 148	-	20 148	-	20 148
Przeznaczenie na wypłatę dywidendy	-	-	-	(7 062)	-	(335 641)	(342 703)	-	(342 703)
Na dzień 30 czerwca 2026 roku (niebadane)	463 336	285 878	635 055	1 677	139 160	397 953	1 923 059	910	1 923 969

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

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku
(w tysiącach złotych)

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

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

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

Dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne

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

Develia S.A. („Spółka dominująca”, „Spółka”, „Emitent”) została utworzona aktem notarialnym z dnia 3 marca 2006 roku. Siedziba Spółki dominującej mieści się w Polsce we Wrocławiu, ul. gen. Romualda Traugutta 45. Spółka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, 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 64.21.Z Działalność spółek holdingowych,
- PKD 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- PKD 68.12.A Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych,
- PKD 68.12.B Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków niemieszkalnych,
- PKD 68.12.C Realizacja pozostałych projektów budowlanych,
- PKD 68.11.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- PKD 41.00.A Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych,
- PKD 41.00.B Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków niemieszkalnych.

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Develia obejmuje okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku. Szczegółowy opis elementów skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiony został w nocie 6.

2. Skład Grupy

W skład Grupy Kapitałowej Develia S.A. na 30 czerwca 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 zakładowego na dzień 30.06.2026 r. w zł *	30 czerwca 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 Złocię Sp. z o.o.	Wrocław	13.530.000	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku
(w tysiącach złotych)

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)
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%

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku
(w tysiącach złotych)

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 Myśluborska Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	80%	80%
Projekt Lizbońska Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	80%	80%
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	1.000	80% (bezpośrednio i pośrednio)	80% (bezpośrednio i pośrednio)
Projekt Myśluborska Sp. z o.o. Sp. k. ⁵⁾	Warszawa	30.982.482,08	80% (bezpośrednio i pośrednio)	80% (bezpośrednio i pośrednio)
Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	1.000	80% (bezpośrednio i pośrednio)	80% (bezpośrednio i pośrednio)
Malin Development 1 Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	25%	25%
Luisetaines Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	10%	10%
SPV Projekt A Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	80%	80%
SPV Projekt A Sp. z o.o. Sp. k. ⁶⁾	Warszawa	32.702.515,95	80% (bezpośrednio i pośrednio)	80% (bezpośrednio i pośrednio)
Mosaic 071 Orlat Studentliving Sp. z o.o. ⁷⁾	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. W dniu 7 lipca 2026 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował obniżenie wysokości kapitału zakładowego do kwoty 50.000,00 zł.

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. W dniu 7 lipca 2026 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował obniżenie wysokości kapitału zakładowego do kwoty 50.000,00 zł.

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 zapasowy (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. Wkład wniesiono w dniach 24.04.2026 r. oraz 28.04.2026 r.

⁶⁾ W dniu 22 maja 2026 r. nastąpiła zmiana umowy spółki SPV Projekt A Sp. z o.o. Sp. k., m.in. na mocy której nastąpiła zmiana umowy spółki i podwyższenie wkładów wspólników w ten sposób, że wkład Develia S.A. jako komandytariusza został podwyższony do kwoty 26.161.946,74 zł. Wkład wniesiono w dniu 22.05.2026 r.

⁷⁾ 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 30 czerwca 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. (59,1% udziału w ogólnej liczbie głosów), był równy jej udziałowi w kapitałach tych jednostek.

3. Zmiany w strukturze Grupy

Oprócz zdarzeń opisanych w nocie 2 powyżej, w okresie od 1 stycznia 2026 roku do dnia 30 czerwca 2026 roku nie nastąpiły inne istotne zmiany w składzie Grupy.

Zawarcie przedwstępnej umowy nabycia udziałów w spółce będącej użytkownikiem wieczystym nieruchomości w Gdańsku stanowiącej tereny dawnej Stoczni Cesarskiej

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 lokali usługowych (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 lokali usługowych. Cena sprzedaży udziałów zostanie ustalona w oparciu o uzgodnioną wartość Nieruchomości wynoszącą 550.000.000,00 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 dokonała wpłaty na rachunek zastrzeżony zaliczki w wysokości 55.057 tys. PLN (zaliczka została zaprezentowana w należnościach z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należnościach). Terminy zapłaty Ceny są uzależnione od daty zawarcia umowy przenoszącej tytuł prawny do Udziałów („Umowa Przenosząca”). Obie transze Ceny płatne będą w dacie zawarcia Umowy Przenoszącej. Spółka będzie mogła dokonać odroczenia zapłaty części Ceny w wysokości 100.000.000,00 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 niż 7.000.000,00 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 55.000.000,00 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.

4. Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej jednostki dominującej

Skład Zarządu Spółki Develia S.A. na dzień 1 stycznia 2026 roku oraz na dzień 30 czerwca 2026 roku nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

- Andrzej Oślizło – Prezes Zarządu
- Paweł Ruszczak – Wiceprezes Zarządu
- Mariusz Poławski – Wiceprezes Zarządu
- Karol Dziecioł – Wiceprezes Zarządu (do 30 czerwca 2026 roku Członek Zarządu)

Z dniem 1 lipca 2026 roku nastąpiła zmiana funkcji w Zarządzie Spółki przez Karola Dziecioła, który od tego dnia pełni funkcję Wiceprezesa Zarządu.

Skład Rady Nadzorczej na dzień 1 stycznia 2026 roku oraz na dzień 30 czerwca 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 30 czerwca 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 30 czerwca 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

5. Zatwierdzenie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku zostało przez Zarząd zatwierdzone w dniu 10 września 2026 roku.

6. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa” zatwierdzonym przez Unię Europejską („MSR 34”).

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

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

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

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Jednostki dominującej sporządził plan finansowy na kolejne lata, który wskazuje na możliwość utrzymania źródeł finansowania działalności. Grupa analizuje również na bieżąco spełnienie kowenantów wynikających z umów finansowania. Wpływ sytuacji makroekonomicznej na działalność Grupy został opisany w nocie 44 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.

7. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

Zarząd Jednostki dominującej wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowanych standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji załączonego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnego z MSSF wymagało od Zarządu Spółki dokonania pewnych szacunków i założeń, które znajdują odzwierciedlenie w tym sprawozdaniu. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków. Zaprezentowane dane finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku oraz II kwartał 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 przejścia ryzyka i korzyści na klienta przy sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych

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

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

- (i) uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynków;
- (ii) wpłata 100% wartości lokalu z umowy deweloperskiej lub z umowy przedwstępnej;

- (iii) odbiór lokalu przez klienta protokołem przekazania;
- (iv) podpisanie umowy deweloperskiej lub aktu notarialnego przenoszącego własność.

Rozliczenie umowy partnerstwa publiczno-prywatnego

W związku z podpisaniem umowy partnerstwa publiczno-prywatnego Grupa ujmuje przychody ze sprzedaży związane z realizacją usług budowlanych na rzecz partnera publicznego (zobowiązanie do wykonania świadczenia spełniane w miarę upływu czasu) oraz przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych (zobowiązanie do wykonania świadczenia spełniane w określonym momencie). Ponadto dokonano oszacowania cen rynkowych związanych z realizacją zidentyfikowanych rodzajów zobowiązań.

Wartość firmy

Transakcje zakupu Nexity oraz Bouygues Immobilier Polska Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (obecnie Develia Vita Sp. z o.o.) dały możliwość zwiększenia i umocnienia pozycji rynkowej poprzez poszerzenie działalności na rynku polskim o nowe lokalizacje. W wyniku transakcji nabycia Nexity Zarząd oczekuje wygenerowania dalszych synergii w postaci redukcji kosztów ogólnego zarządu oraz optymalizacji kosztów 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 wstępnych etapach 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 działalności deweloperskiej, a wartość firmy została przypisana do Grupy Kapitałowej Develia S.A. Coroczny obligatoryjny test utraty wartości został wykonany na 31 grudnia 2025 roku i nie wykazał utraty wartości. W ocenie Zarządu na dzień 30 czerwca 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 współkontrolowanych i stowarzyszonych wyceniane są one metodą praw własności. Grupa dokonuje również oceny czy nabycie jest związane z nabyciem przedsięwzięcia czy aktywa.

Wycena programu motywacyjnego na lata 2025-2028

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

Niepewność szacunków

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

Utrata wartości firmy

Na dzień 30 czerwca 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. 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 notcie 19.2.

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 30 czerwca 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 notcie 24.

Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward

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

Cykl operacyjny

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

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

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

Odpisy aktualizujące wartość zapasów

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Zarząd dokonuje oceny utraty wartości realizowanych inwestycji deweloperskich poprzez analizę raportów sprzedażowych, badania rynku oraz innych dostępnych dowodów. Dla każdego projektu deweloperskiego przygotowywane są budżety, które obejmują zarówno rzeczywiste jak i przyszłe przepływy środków pieniężnych dla każdego realizowanego projektu. Dla celów badania utraty wartości budżety projektów obejmują wszelkie przeszłe i przewidywane przychody netto pomniejszone o bezpośrednie koszty. Przyjęte przez Zarząd szacowane ceny sprzedaży netto uwzględniają uzyskiwane bieżące ceny rynkowe z uwzględnieniem parametrów jakościowych i funkcjonalnych lokali, a także przewidywane tendencje cenowe na rynku nieruchomości.

Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów jest wielkością oszacowaną na dzień sprawozdawczy i może ulec zmianie w zależności od wahań cen rynkowych gruntów, sprzedaży mieszkań, kosztów budowy, harmonogramów realizacji projektów oraz kalkulacji stopy dyskonta w przyszłości. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków, które zostały skalkulowane na podstawie danych dostępnych na dzień ich sporządzenia. Jest to również związane z niepewnością dotyczącą właściwej estymacji warunków rynkowych w następnych latach. W konsekwencji wartości odpisów aktualizujących mogą ulegać zmianie w kolejnych okresach obrotowych. Odpisy aktualizujące wartość zapasów zaprezentowane są w nocie 25.

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

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

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności (na przykład kwestie celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym. W konsekwencji kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu kontroli podatkowej.

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

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

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

W poniższej tabeli zaprezentowano stany bilansowe pozycji opisanych powyżej na dzień 30 czerwca 2026 roku oraz na 31 grudnia 2025 roku:

	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	15 635	24 553
Nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg wartości godziwej	90 702	90 702
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	(46)	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	(79 653)	(91 151)
Odpis aktualizujący wartość zapasów	(19 709)	(18 540)

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, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku i później. Zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2026 roku, nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

9. Informacja dotycząca wprowadzonych zmian w prezentacji

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

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

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

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

- MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28: Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony;
- MSSF 18: Prezentacja i ujawnianie informacji w sprawozdaniach finansowych (opublikowano dnia 9 kwietnia 2024 roku) – 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;
- MSSF 20: Aktywa Regulacyjne i Zobowiązania Regulacyjne - (opublikowano dnia 27 maja 2026 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2029 roku lub później;
- Zmiany w opcji wyceny do wartości godziwej w MSR 28: Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach - (opublikowano dnia 26 czerwca 2026 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.

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

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

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

12. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

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 regularnego przeglądu wyników działalności oraz alokacji zasobów na poziomie całej Grupy, który odpowiada segmentowi operacyjnemu. Zarząd jednostki dominującej dokonuje oceny wyników działalności segmentu na poziomie zysku/(straty) netto Grupy Kapitałowej Develia S.A.

Po zmianach struktury działalności spółek, Grupa nie identyfikuje odrębnych komponentów działalności, dla których sporządzane byłyby regularnie przeglądane odrębne informacje finansowe wykorzystywane w procesie decyzyjnym.

13. Przychody ze sprzedaży

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025
Przychody z tytułu realizacji usług budowlanych w ramach umowy partnerstwa publiczno-prywatnego	7 866	-
Pozostałe	5 318	4 161
Przychody ze sprzedaży usług	13 184	4 161
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych	1 866 595	686 989
Przychody ze sprzedaży gruntów	5 100	54 145
Przychody pozostałe	3 795	3 028
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów (MSSF 15)	1 875 490	744 162
Przychody razem	1 888 674	748 323

Wzrost przychodów ze sprzedaży jest przede wszystkim rezultatem wzrostu ilości przekazanych lokali przez spółki z Grupy z 1.193 w I półroczu 2025 roku do 2.572 w I półroczu 2026 roku, a także wzrostu średniej wartości przekazanych mieszkań.

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

14. Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych

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

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	-	181 733
Wartość sprzedanych nieruchomości	-	(181 733)
Zmiana wyceny nieruchomości z tytułu zmiany kursu EUR/PLN w okresie	-	988
Zmiana wyceny nieruchomości z tytułu nakładów poniesionych w okresie	(117)	(127)
Koszty sprzedaży oraz aktualizacja wartości rezerw związanych ze sprzedażą nieruchomości (w tym korekta z tytułu VAT)	(939)	(6 857)
Razem	(1 056)	(5 996)

Poniższa tabela przedstawia szczegóły dotyczące zmian w zakresie pozycji Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku:

Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026	Wola Retro	Malin	RAZEM
Zmiana wyceny nieruchomości z tytułu nakładów poniesionych w okresie	-	(117)	(117)
Koszty sprzedaży oraz aktualizacja wartości rezerw związanych ze sprzedażą nieruchomości (w tym korekta z tytułu VAT)	(939)	-	(939)
Razem	(939)	(117)	(1 056)

15. Koszty działalności operacyjnej

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025
Koszt własny sprzedaży, w tym:	1 365 793	473 785
- zmiana wysokości odpisów aktualizujących wartość zapasów	1 185	-
Koszty sprzedaży	43 234	28 061
Koszty ogólnego zarządu	77 557	56 468
Razem	1 486 584	558 314

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.

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 35 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 30.06.2021 r. zmienionej uchwałą nr 23 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 17.05.2022 r. w terminach określonych w warlocie 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:

Aktywne w dniu 31 grudnia 2025	6 399 689
Przyznane w roku 2026	-
Umorzone w roku 2026	(280 271)
Wykonane w roku 2026	-
Wygasłe w roku 2026	-
Aktywne w dniu 30 czerwca 2026	6 119 418

Uprawnienia aktywne w dniu 30 czerwca 2026 roku mają średnią cenę realizacji równą 1,1049 PLN oraz średni ważony liczbą instrumentów pozostały czas do daty kontraktowej zapadalności wynoszący 6 miesięcy (wszystkie mają ten sam kontraktowy termin zapadalności w dniu 31.12.2026 r.).

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku z tytułu przyznanego programu motywacyjnego Grupa Kapitałowa ujęła, na zasadach określonych w MSSF 2, w kosztach ogólnego zarządu (koszty wynagrodzeń) kwotę 2.368 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 warranty, jeśli spełnione będą warunki nabycia uprawnień dla poszczególnych części warrantów (skonsolidowany zysk netto i/lub stopa zwrotu z akcji) oraz w dniu przyznania warrantów będzie zatrudniona przez Spółkę.

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

Zmiany w zakresie liczby przyznanych uprawnień przedstawiają się następująco:

Aktywne w dniu 31 grudnia 2025	5 653 501
Przyznane w roku 2026	4 919 076
Umorzone w roku 2026	-
Wykonane w roku 2026	-
Wygasłe w roku 2026	-
Aktywne w dniu 30 czerwca 2026	10 572 577

Uprawnienia aktywne w dniu 30 czerwca 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 6 miesięcy (wszystkie mają ten sam kontraktowy termin zapadalności w dniu 31.12.2030 r.).

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

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 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 17.780 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.

16. Pozostałe przychody oraz koszty operacyjne

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025
Zmiana w zakresie oczekiwanych strat kredytowych	-	53
Rozwiązanie rezerw pozostałych	1 351	-
Wynik na sprzedaży środków trwałych	-	4 880
Otrzymane odszkodowania i kary	911	267
Wynik na odsprzedaży mediów	956	184
Partycypacja generalnych wykonawców w usunięciu szkód	-	44
Pozostałe	591	1 366
Pozostałe przychody operacyjne	3 809	6 794

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025
Zmiana w zakresie oczekiwanych strat kredytowych	1 813	-
Utworzenie rezerw na sprawy sporne i sądowe, netto	1 264	390
Utworzenie rezerw pozostałych	-	1 551
Zapłacone kary i odszkodowania oraz koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego	755	155
Ujęcie nakładów na oprogramowanie lub utworzenie odpisów aktualizujących wartość wartości niematerialnych	-	4 922
Pozostałe (obejmuje m.in. likwidację środków trwałych, koszty partycypacji w usuwaniu szkód i remontów)	635	1 774
Pozostałe koszty operacyjne	4 467	8 792

17. Przychody finansowe

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025
Przychody z tytułu odsetek bankowych	4 511	9 333
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	172	479
Wycena i zyski z instrumentów finansowych (nabyte obligacje oraz jednostki uczestnictwa w TFI)	2 635	2 090
Pozostałe	691	46
Przychody finansowe	8 009	11 948

18. Koszty finansowe

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025
Odsetki, prowizje od obligacji (część nieskapitalizowana)	2 809	5 533
Odsetki, prowizje od kredytów (część nieskapitalizowana)	2 483	2 453
Odsetki od leasingu	1 113	537
Wycena instrumentów pochodnych	46	-
Pozostałe	430	409
Koszty finansowe	6 881	8 932

19. Podatek dochodowy

19.1. Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku i 30 czerwca 2025 roku przedstawiają się następująco:

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025
Ujęte w zysku lub stracie		
Bieżący podatek dochodowy		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	(85 092)	(61 703)
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	92	(87)
Odroczony podatek dochodowy		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych i strat podatkowych	2 580	34 929
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym zysku lub stracie	(82 420)	(26 861)
Ujęte w innych całkowitych dochodach		
Podatek od zysku/(straty) netto z tytułu zmiany efektywnej części zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	239
Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe) ujęta/e w innych całkowitych dochodach	-	239

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku
(w tysiącach złotych)

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Grupy za okres zakończony 30 czerwca 2026 roku i 30 czerwca 2025 roku przedstawiają się następująco:

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025
Zysk/(Strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	401 400	200 224
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	-	-
Zysk/(Strata) brutto przed opodatkowaniem	401 400	200 224
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce (19%)	76 266	38 043
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	4 665	5 007
Straty podatkowe, na które w latach ubiegłych nie zostało utworzone aktywo	656	(247)
Nieujęte/Skorygowane straty podatkowe	9	354
Nieujęte/Skorygowane inne niż straty podatkowe różnice przejściowe, od których nie utworzono podatku odroczonego*	326	(13 514)
Korekty podatku za lata poprzednie	(92)	87
Pozostałe	590	(2 869)
Podatek według efektywnej stawki podatkowej: 20,5% (2025: 13,4 %)	82 420	26 861

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

19.2. Odroczonego podatek dochodowy

Odroczonego podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Sprawozdanie z sytuacji finansowej			Obciążenia z tytułu odroczonego podatku dochodowego za okres zakończony	
	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025	1 stycznia 2025	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego					
Naliczone odsetki, dyskonta od pożyczek, obligacji oraz lokat	(27 802)	(18 263)	(15 520)	(9 539)	(2 743)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	-	-	(273)	-	273
Różnica pomiędzy wynikiem podatkowym a księgowym dotycząca przychodów oraz kosztów sprzedanych wyrobów gotowych (lokalii) *	(60 968)	(59 085)	(62 373)	(1 883)	3 288
Nierozliczona wycena zapasów (Nexity oraz Develia Vita) na dzień nabycia do wartości godziwej	(34 120)	(45 861)	(19 240)	11 741	(26 621)
Pozostałe	(7)	(7)	(240)	-	233
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	(122 897)	(123 216)	(97 646)		
Aktywa z tytułu podatku odroczonego					
Różnica w wartości środków trwałych (amortyzacja podatkowa i bilansowa)	460	498	953	(38)	(455)
Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	16 783	10 753	8 057	6 030	2 696
Naliczone odsetki, dyskonta od pożyczek, obligacji	13 283	8 591	6 404	4 692	2 187
Różnica w wartości innych aktywów (podatkowa i bilansowa)	16 626	16 870	8 681	(244)	8 189
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania (w tym poprzez PGK)	6 431	14 553	24 425	(8 122)	(9 872)

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku
(w tysiącach złotych)

Koszty finansowania dłużnego możliwe do rozliczenia w okresie 5 lat	-	-	5 013	-	(5 013)
Pozostałe	5 296	5 353	202	(57)	5 151
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	58 879	56 618	53 735		
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego				2 580	(22 687)
Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego	15 635	24 553	24 563		
Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	(79 653)	(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 odroczonym czasie, Grupa aktywuje poniesione straty podatkowe do momentu osiągnięcia dochodu podatkowego, uwzględniając możliwość rozliczenia strat podatkowych. Wysokość aktywa z tytułu ujętych w podatku odroczonym strat podatkowych została zaprezentowana w tabeli powyżej.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku Grupa przeprowadziła analizę odzyskiwalności zawiązanego i potencjalnego aktywa na podatek odroczony i nie utworzyła aktywa z tytułu podatku odroczonego m.in. z tytułu strat podatkowych w spółkach zależnych w kwocie 8.368 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 8.178 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.

19.3. 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 Złocięć 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 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. Grupa ujmuje zobowiązania i ustala aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w związku z przejściowymi różnicami pomiędzy wartością bilansową a podatkową aktywów i zobowiązań z uwzględnieniem planów rozliczenia różnic przejściowych na poziomie Podatkowej Grupy Kapitałowej.

20. Wartość firmy

W dniu 26 lipca 2023 r., Develia S.A. zawarła z Nexity S.A. z siedzibą w Paryżu przyrzeczoną umowę zakupu 100% udziałów w kapitale zakładowym 19 polskich spółek z ograniczoną odpowiedzialnością, zależnych od Nexity S.A. Łączna cena sprzedaży udziałów nabywanych spółek wyniosła 99,8 mln EUR, a w przeliczeniu na PLN wyniosła łącznie 451,7 mln zł. Kwota ustalonej wartości możliwych do zidentyfikowania nabytych aktywów i przejętych zobowiązań jest

niższa niż wartość przekazanej przez Grupę Develia zapłaty, w związku z czym rozpoznana została wartość firmy w kwocie 66.858 tys. zł.

W 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 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 rynkowej, rozpoczęcia działalności na rynku poznańskim, a także możliwość wygenerowania synergii w postaci redukcji kosztów ogólnego zarządu oraz optymalizacji kosztów 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 Grupy Kapitałowej Develia S.A. Na dzień 30 czerwca 2026 roku Grupa nie zidentyfikowała przesłanek wskazujących na konieczność przeprowadzenia testu na utratę wartości firmy.

21. Wartości niematerialne

	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Na początek okresu sprawozdawczego	2 245	4 561
Zwiększenia – zakup	576	3 813
Zmniejszenia – sprzedaż, likwidacja	-	(5 022)
Odpis amortyzacyjny za rok obrotowy	(558)	(1 107)
Na koniec okresu sprawozdawczego	2 263	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	7 521	6 965
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(5 258)	(4 720)
Wartość netto	2 263	2 245

22. Rzeczowe aktywa trwałe

	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Środki trwałe własne	19 167	17 696
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	20 881	18 775
Rzeczowe aktywa trwałe ogółem	40 048	36 471

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

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku
(w tysiącach złotych)

Rok zakończony 30 czerwca 2026	Grunty i budynki	Środki transportu	Maszyny i urządzenia	Środki trwale w budowie	Ogółem
Na początek okresu sprawozdawczego	25 505	1 921	7 590	1 455	36 471
Zwiększenia – zakup	-	-	-	3 907	3 907
Zwiększenia – leasing	4 644	661	-	-	5 305
Zwiększenia – ze środków trwałych w budowie	2 963	-	1 569	(4 532)	-
Zmniejszenia – sprzedaż, likwidacja	(4)	-	-	-	(4)
Odpis amortyzacyjny w okresie	(3 655)	(462)	(1 514)	-	(5 631)
Na koniec okresu sprawozdawczego	29 453	2 120	7 645	830	40 048
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	43 224	3 454	16 855	830	64 363
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(13 771)	(1 334)	(9 210)	-	(24 315)
Wartość netto	29 453	2 120	7 645	830	40 048

Na dzień 30 czerwca 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.

23. Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności

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

	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp. k.	333	543
Projekt Lizbońska Sp. z o.o.	50	50
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp. k.	176	-
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o.	-	-
Projekt Myśluborska Sp. z o.o. Sp. k.	24 616	4 373
Projekt Myśluborska Sp. z o.o.	-	-
SPV Projekt A Sp. z o.o. Sp. k.	25 907	23 714
SPV Projekt A Sp. z o.o.	-	-
Malin Development 1 Sp. z o.o.	762	767
Luisetaines Sp. z o.o.	553	532
Mosaic 071 Orlat Studentliving Sp. z o.o.	1 925	-
Morska Vita S.A.	83 368	78 542
RAZEM	137 690	108 521

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku
(w tysiącach złotych)

Wybrane dane finansowe wspólnych przedsięwzięć dotyczące rachunku zysków i strat za okres 6 miesięcy 2026 roku

	Przychody ze sprzedaży [100%]	Zysk (Strata) netto [przypisany Develia S.A.]
Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp. k.	-	(210)
Projekt Lizbońska Sp. z o.o.	-	(1)
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp. k.	48	175
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o.	-	-
Projekt Myśluborska Sp. z o.o. Sp. k.	-	2
Projekt Myśluborska Sp. z o.o.	-	-
SPV Projekt A Sp. z o.o. Sp. k.	-	(23)
SPV Projekt A Sp. z o.o.	-	-
Malin Development 1 Sp. z o.o.	-	(10)
Luisetaines Sp. z o.o.	-	21
Mosaic 071 Orlat Studentliving Sp. z o.o.	-	(1)
Morska Vita S.A.	140	(57)
RAZEM	188	(104)

Wybrane dane finansowe wspólnych przedsięwzięć dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej na 30 czerwca 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	-	-	204	-	746	-
Aktywa obrotowe, w tym:	699	62	113	6	30 022	3
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty	582	62	35	6	2 303	3
AKTYWA RAZEM	699	62	317	6	30 768	3
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	-	-	51	147	-	146
- długoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	-	147	-	146
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	145	-	439	-	-	-
- krótkoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania RAZEM	145	-	490	147	-	146
Kapitał własny	554	62	(173)	(141)	30 768	(143)
Udział % Grupy Develia S.A.	80% / 60% *	80%	80% / 60% *	80%	80%	80%
Udział Grupy Develia S.A. w aktywach netto	333	50	(104)	(113)	24 615	(114)
Korekty, w tym:	-	-	280	113	1	114
Alokacja ceny nabycia	-	-	-	-	-	-
Udzielone pożyczki	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa inwestycji wycenianej metodą praw własności na 30 czerwca 2026	333	50	176	-	24 616	-

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

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku
(w tysiącach złotych)

	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	40	-	2 048	5 443	6 259	143 886
Aktywa obrotowe, w tym:	32 295	5	1 006	76	1 460	131 282
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 436	5	676	62	21	5 743
AKTYWA RAZEM	32 335	5	3 054	5 519	7 719	275 168
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	-	40	2 992	6 186	7 826	92 703
- długoterminowe zobowiązania finansowe	-	40	2 983	6 186	7 826	65 942
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	41	-	65	16	17	47 373
- krótkoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-	32 849
Zobowiązania RAZEM	41	40	3 057	6 202	7 843	140 076
Kapitał własny	32 294	(35)	(3)	(683)	(124)	135 092
Udział % Grupy Develia S.A.	80%	80%	25%	10%	25%	50,01%
Udział Grupy Develia S.A. w aktywach netto	25 835	(28)	(1)	(68)	(31)	67 560
Korekty, w tym:	72	28	763	621	1 956	15 808
Alokacja ceny nabycia	-	-	-	-	-	5 550
Udzielone pożyczki	-	-	729	621	1 956	10 429
Wartość bilansowa inwestycji wycenianej metodą praw własności na 30 czerwca 2026	25 907	-	762	553	1 925	83 368

Umowa JV z Grupo Lar

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

Umowa JV z Hillwood

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

Umowa JV z IAM

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

Umowa JV dotycząca realizacji inwestycji Morska Park w Gdyni

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

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.

24. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne

Na dzień 30 czerwca 2026 roku oraz 31 grudnia 2025 roku nieruchomości inwestycyjne w Grupie stanowi grunt inwestycyjny w miejscowości Malin k/Wrocławia.

30 czerwca 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

Na dzień 30 czerwca 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 30 czerwca 2026 roku oraz 31 grudnia 2025 roku zaprezentowano w tabeli poniżej:

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026	Rok zakończony 31 grudnia 2025
Na początek okresu sprawozdawczego	90 702	90 379
Poniesione nakłady inwestycyjne	117	327
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości (m.in.: z tytułu zmian wyceny nieruchomości w EUR, prac wykończeniowych oraz kosztów sprzedaży)	(117)	(4)
Na koniec okresu sprawozdawczego	90 702	90 702

25. Zapasy oraz grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych

Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych

Na dzień 30 czerwca 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:

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku
(w tysiącach złotych)

	30 czerwca 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)	33 786	30 804
Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych ogółem	94 126	102 695

Zapasy

	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Przedwstępne umowy zakupu gruntów rozpoznane w ramach zakupu Develia Vita	30 752	32 979
Produkcja w toku	2 968 440	3 298 022
Produkty gotowe	341 445	503 724
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania (PWUG)	65 594	57 395
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	(19 709)	(18 540)
Pozostałe zapasy	978	990
Zapasy ogółem	3 387 500	3 874 570

Na dzień 30 czerwca 2026 roku w wartości zapasów zostały skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 153.645 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2025 roku wyniosły one 159.984 tys. zł).

Zmiany odpisów aktualizujących wartość zapasów były następujące:

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026	Rok zakończony 31 grudnia 2025
Na początek okresu sprawozdawczego	18 540	19 442
Zwiększenie	1 185	67
Wykorzystanie	(16)	(969)
Zmniejszenie	-	-
Na koniec okresu sprawozdawczego	19 709	18 540

Na dzień 30 czerwca 2026 roku oraz na 31 grudnia 2025 roku żaden ze składników zapasów nie był przedmiotem zastawu, ani nie był objęty hipoteką, za wyjątkiem hipoteki opisanej w nocie 31.

26. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Należności z tytułu dostaw i usług	20 878	11 622
Należności budżetowe (bez podatku dochodowego)	23 098	53 002
Należności wynikające z blokady środków pieniężnych na rachunkach (zakup udziałów w spółce Stocznia Cesarska)	55 057	-
Należności wynikające z blokady środków pieniężnych na rachunkach związanych z zakupami gruntu	42 367	78 209
Należności wynikające z blokady środków pieniężnych na rachunkach związanych z umowami sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych *	5 788	6 194
Należności wynikające z blokady środków pieniężnych na rachunkach związanych z realizowanymi inwestycjami (przede wszystkim w infrastrukturę komunalną)	36 350	25 628
Pozostałe należności	9 976	1 185
Należności ogółem (netto)	193 514	175 840
Odpis aktualizujący należności z tytułu dostaw i usług	(7 546)	(5 921)
Odpis aktualizujący pozostałe należności	(393)	(476)
Należności ogółem (brutto)	201 453	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 30 czerwca 2026 roku oraz na dzień 31 grudnia 2025 roku o terminie wymagalności do 1 roku, według daty zapadalności zostały przedstawione poniżej:

	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
do 1 miesiąca	11 584	14 793
od 1 do 3 miesięcy	7 761	2 201
od 3 do 12 miesięcy	9 079	549
Krótkoterminowe należności z tytułu dostaw i usług (brutto)	28 424	17 543

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

Zmiany oczekiwanych strat kredytowych w zakresie należności były następujące:

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026	Rok zakończony 31 grudnia 2025
Na początek okresu	6 397	7 283
Zwiększenie	1 863	923
Objęcie kontroli nad spółkami zależnymi	-	481
Wykorzystanie	(235)	(1 226)
Zmniejszenie	(86)	(1 064)
Na koniec okresu	7 939	6 397

27. Krótkoterminowe papiery wartościowe

	Stopa procentowa	Termin spłaty	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Obligacje komercyjne (Erste Factoring Sp. z o.o.)	WIBOR 1M + 0,0%	23-04-2026	-	10 009
Obligacje komercyjne (Erste Factoring Sp. z o.o.)	WIBOR 1M + 0,0%	19-08-2026	20 021	-
Obligacje komercyjne (mBank Hipoteczny S.A.)	WIBOR 3M + 0,0%	10-08-2026	54 763	-
Obligacje komercyjne (PKO Leasing S.A.)	WIBOR 3M + 0,0%	08-07-2026	49 957	-
Obligacje komercyjne (PKO Faktoring S.A.)	WIBOR 3M + 0,2%	28-08-2026	99 350	-
Krótkoterminowe papiery wartościowe ogółem			224 091	10 009

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	30 czerwca 2026
Obligacje komercyjne (Erste Factoring Sp. z o.o.)	10 009	-	(10 384)	375	-
Obligacje komercyjne (Erste Factoring Sp. z o.o.)	-	20 000	-	21	20 021
Obligacje komercyjne (mBank Hipoteczny S.A.)	-	59 435	(60 000)	565	-
Obligacje komercyjne (mBank Hipoteczny S.A.)	-	54 648	-	115	54 763
Obligacje komercyjne (PKO Leasing S.A.)	-	49 575	-	382	49 957
Obligacje komercyjne (PKO Faktoring S.A.)	-	99 042	-	308	99 350
RAZEM	10 009	282 700	(70 384)	1 766	224 091

28. Pozostałe aktywa finansowe

	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	36 732	23 919
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych	265 818	293 627
Pozostałe aktywa finansowe ogółem	302 550	317 546

Fundusze inwestycyjne

Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	31 grudnia 2025	Nabycie	Wykup / Umorzenie	Wynik w okresie	30 czerwca 2026
Subfundusz QUERCUS Dłużny Krótkoterminowy	8 133	3 012	-	276	11 421
GAMMA PARASOL BIZNES SFIO	1 520	-	(4)	40	1 556
Generali Korona Obligacji Uniwersalny	6 105	3 000	(11)	212	9 306
Generali Obligacji Krótkoterminowy	6 102	3 000	(11)	215	9 306
ONLINE_VIG / C-QUADRAT OBLIGACJI KORPORACYJNYCH [KAT. B]	1 012	-	-	27	1 039
ONLINE_VIG / C-QUADRAT KONSERWATYWNY [KAT. B]	1 012	-	-	28	1 040
ALLIANZ OBLIGACJI PLUS	-	2 970	-	58	3 028
Allianz Specjalistyczny FIO / Allianz Trezor	22	-	-	1	23
VIG/ C-QUADRAT Konserwatywny	13	-	-	-	13
RAZEM	23 919	11 982	(26)	857	36 732

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

Rachunki powiernicze

Rachunki powiernicze - zmiany	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026	Rok zakończony 31 grudnia 2025
Na początek okresu sprawozdawczego	293 627	188 200
Wpłaty klientów w okresie	1 366 112	2 398 625
Zwolnienia środków w okresie	(1 393 921)	(2 348 854)
Objęcie kontroli nad spółkami zależnymi	-	55 656
Na koniec okresu sprawozdawczego	265 818	293 627

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.

29. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Środki pieniężne w banku i w kasie	44 285	282 679
Lokaty bankowe	371 140	200
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty ogółem	415 425	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	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
do 1 miesiąca	300 906	200
od 1 do 3 miesięcy	70 234	-
Lokaty bankowe ogółem	371 140	200

30. Zobowiązania finansowe

30.1. Oprocentowane kredyty bankowe i obligacje

								30 czerwca 2026		31 grudnia 2025	
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	Długoterminowe	Krótkoterminowe	Długoterminowe	Krótkoterminowe
Obligacje											
PLO112300051	Develia S.A.	06-07-2023	mBank S.A. / Biuro Maklerskie mBank S.A.	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	159 745	341	159 498	453
PLO112300077	Develia S.A.	20-05-2024		100 000	PLN	Wibor 3M+marża	19-05-2028	99 552	726	99 434	773
PLLCCRP00207	Develia S.A.	30-10-2024		100 000	PLN	Wibor 3M+marża	30-10-2028	99 446	1 023	99 327	1 153
PLLCCRP00249	Develia S.A.	17-02-2025		160 000	PLN	Wibor 3M+marża	16-02-2029	158 911	1 210	158 753	1 299
PLLCCRP00264	Develia S.A.	09-01-2026		180 000	PLN	Wibor 3M+marża	09-01-2030	178 489	2 344	-	-
PLLCCRP00272	Develia S.A.	14-05-2026		150 000	PLN	Wibor 3M+marża	14-05-2030	148 620	1 112	-	-
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	111 240	38 965	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 inwestycyjny	Develia Vita Sp. z o.o.	09-06-2026	PKO BP S.A.	78 500	PLN	Wibor 1M+marża	31-12-2028	-	-	-	-
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.	250 000	PLN	Wibor 1M+marża	30-04-2028	-	-	-	-
Kredyt obrotowy	Develia S.A.	12-04-2022	Erste 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	-	-	-	-
Kredyt obrotowy	Develia S.A.	30-04-2026	Bank Millenium S.A.	30 000	PLN	Wibor 1M+marża	27-04-2028	-	-	-	-
								956 003	45 721	646 828	237 276

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 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku oraz w roku 2025 wyniosło odpowiednio: 6,63% oraz 8,54%.

Średnie ważone oprocentowanie kredytów w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku oraz w roku 2025 wyniosło odpowiednio: 7,01% 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)	3 427	3 770	-	260 000	260 000	330 000	-	-	857 197
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	-	1 465	37 500	37 500	37 500	37 500	-	-	151 465
	3 427	5 235	37 500	297 500	297 500	367 500	-	-	1 008 662

30.2. Aktywa i zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych

Na dzień 30 czerwca 2026 roku wycena wartości godziwych transakcji typu forward przedstawia się następująco:

Nominał transakcji w walucie [w tys.]	Wartość bilansowa (godziwa) instrumentów		Termin realizacji	
	Aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe	Od	Do
FX forward [EUR]	12 000	-	46	3.04.2026/17.04.2026 31.03.2027
Razem		-	46	

Wycena instrumentów zabezpieczających traktowana jest jako poziom 2 hierarchii określania i wykazywania w wartości godziwej. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1 a poziomem 3 hierarchii wartości godziwej.

30.3. 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.

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.

30.4. 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 Erste Bank Polska 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.

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 45.700 tys. PLN.

W dniu 30 kwietnia 2026 r. spółka Develia S.A. zawarła z Bankiem Millennium S.A. umowę kredytu w rachunku bieżącym do kwoty 30.000 tys. PLN, termin spłaty ustalono na 27 kwietnia 2028 r. W dniu 28 maja 2026 r. spółka Develia S.A. zawarła z Bankiem Millennium S.A. aneks, na podstawie którego zmieniono m.in. warunki uruchomienia kredytu.

W dniu 9 czerwca 2026 r. spółka Develia Vita Sp. z o.o. zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. umowę kredytu inwestycyjnego do kwoty 78.500 tys. PLN, termin spłaty ustalono na 31 grudnia 2028 r.

W dniu 26 czerwca 2026 r. spółka Develia S.A. zawarła z ING Bank Śląski S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 14 listopada 2024 r., na podstawie którego zmieniono zabezpieczenia spłaty kredytu.

Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 1 września 2026 r. spółka Develia S.A. zawarła z mBank S.A. i PKO Bank Polski S.A. aneks do umowy kredytu z 27 czerwca 2025 r., na podstawie którego zmieniono termin dostępności transzy kredytu oraz zmieniono harmonogram spłaty kredytu.

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

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku takie zdarzenia nie wystąpiły.

30.6. Sytuacja płynnościowa

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

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 działalność deweloperską 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 zostały opisane w nocie 3) 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 zakupu 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 zostały opisane w nocie 30).

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

31. Zabezpieczenia

Zmiany w zakresie zabezpieczeń spłaty kredytów dokonane w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku zostały przedstawione poniżej:

Zabezpieczenia kredytów udzielonych Develia S.A.

1. Zabezpieczenia do umowy kredytu odnawialnego zawartej dnia 12 kwietnia 2022 r. przez Develia S.A. z Erste 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 Erste 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 r. 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.
4. Zabezpieczenia do umowy kredytu zawartej dnia 29 kwietnia 2021 r. przez Develia S.A. z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A.:
 - dokonano zmiany hipoteki umownej łączną do kwoty 375 mln PLN oraz nieruchomości, których właścicielem lub użytkownikiem wieczystym jest Develia S.A. lub spółki zależne,
 - podpisano oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. w formie aktu notarialnego na rzecz PKO BP S.A., do kwoty 375.000 tys. PLN przez spółkę Develia S.A. oraz spółki zależne Develia Wrocław S.A. i NP 14 Sp. z o.o. Sp. k.,
 - dokonano zmiany umowy przystąpienia do długu przez spółkę Develia Wrocław S.A. i zawarta została umowa przystąpienia do długu przez spółkę zależną NP 14 Sp. z o.o. Sp. k.,
 - dokonano przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia inwestycji realizowanych na zabezpieczonych nieruchomościach,
 - dokonano przelewu wierzytelności pieniężnych z tytułu Umów Rachunków MRP prowadzonych dla inwestycji realizowanych na zabezpieczonych nieruchomościach.
5. Zabezpieczenia do umowy kredytu zawartej dnia 3 grudnia 2020 r. przez Develia S.A. z mBank S.A.:

- dokonano zmiany nieruchomości, których właścicielem lub użytkownikiem wieczystym jest Develia S.A. lub spółki zależne, na których ustanowiono hipotekę umowną łączną do kwoty 75 mln PLN.
- 6. Zabezpieczenia do umowy kredytu zawartej dnia 30 kwietnia 2026 r. przez Develia S.A. z Bankiem Millenium S.A.:
 - ustanowiono hipotekę do kwoty 48 mln PLN na nieruchomościach, których właścicielem lub użytkownikiem wieczystym jest Develia S.A. lub spółki zależne
 - podpisano oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. w formie aktu notarialnego na rzecz Banku Millenium S.A., do kwoty 48 mln PLN przez spółkę Develia S.A. oraz spółkę zależną Develia Warszawa Sp. z o.o.
- 7. Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zawartej 27 czerwca 2025 r. przez Develia S.A. z mBank S.A. i PKO Bank Polski S.A.:
 - dokonano zmiany nieruchomości, których właścicielem lub użytkownikiem wieczystym jest Develia S.A. lub spółki zależne, na których ustanowiono hipotekę umowną łączną do kwoty 300 mln PLN.

Zdarzenia po dniu bilansowym

1. Zabezpieczenia do umowy kredytu zawartej dnia 14 listopada 2024 r. przez Develia S.A. z ING Bank Śląski 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 75 mln PLN.
2. Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zawartej 27 czerwca 2025 r. przez Develia S.A. z mBank S.A. i PKO Bank Polski S.A.:
 - dokonano zmiany nieruchomości, których właścicielem lub użytkownikiem wieczystym jest Develia S.A. lub spółki zależne, na których ustanowiono hipotekę umowną łączną do kwoty 300 mln PLN.

32. Zobowiązania z tytułu leasingu

	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Zobowiązania z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów	65 599	57 400
Zobowiązania z tytułu najmu powierzchni biurowej	19 997	17 845
Zobowiązania z tytułu leasingu samochodów	2 185	1 970
Razem, w tym:	87 781	77 215
- długoterminowe	15 973	14 555
- krótkoterminowe	71 808	62 660

Poniżej zostały zaprezentowane zdyskontowane płatności z tytułu leasingu na dzień 30 czerwca 2026 roku oraz 31 grudnia 2025 roku w podziale na okresy zapadalności:

	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
do 1 miesiąca	489	503
od 1 do 3 miesięcy	1 017	1 011
od 3 do 12 miesięcy	9 250	7 477
od 1 roku do 2 lat	10 706	8 496
od 2 do 3 lat	8 930	7 861
od 3 do 4 lat	6 015	5 587
od 4 do 5 lat	4 310	3 922
powyżej 5 lat	47 064	42 358
Razem	87 781	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.

33. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	300 155	301 010
Zobowiązania budżetowe (bez podatku dochodowego)	10 061	15 785
Zobowiązania z tytułu kaucji	37 923	41 835
Zobowiązania z tytułu dywidendy	342 703	-
Zobowiązanie z tytułu wynagrodzeń	32 588	37 386
Zobowiązania z tytułu kosztów ekwiwalentów urlopowych	5 997	4 606
Zobowiązanie z tytułu badania sprawozdania finansowego	341	1 191
Pozostałe zobowiązania	340	444
RAZEM, w tym:	730 108	402 257
- długoterminowe	4 010	22 901
- krótkoterminowe	726 098	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 30 czerwca 2026 roku i 31 grudnia 2025 roku w podziale na okresy zapadalności:

	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
do 1 miesiąca	98 684	132 989
od 1 do 3 miesięcy	75 543	38 026
od 3 do 12 miesięcy	121 919	107 094
od 1 roku do 2 lat	10	18 892
od 2 do 3 lat	3 989	3 989
od 3 do 4 lat	10	10
od 4 do 5 lat	-	10
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	300 155	301 010

34. Rezerwy

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

	Na odprawy emerytalne, rentowe, pośmiertne	Na sprawy sporne i sądowe	Rezerwy związane ze sprzedażą nieruchomości inwestycyjnych	Pozostałe	Ogółem
Na dzień 1 stycznia 2026 roku	1 057	21 590	67	69 426	92 140
Utworzone	-	2 136	440	8 867	11 443
Reklasyfikacja	-	-	-	2 250	2 250
Wykorzystanie	-	(353)	-	(1 583)	(1 936)
Rozwiązane	-	(871)	-	(282)	(1 153)
Na dzień 30 czerwca 2026 roku, w tym:	1 057	22 502	507	78 678	102 744
-długoterminowe	1 024	-	-	-	1 024
-krótkoterminowe	33	22 502	507	78 678	101 720

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku
(w tysiącach złotych)

Rezerwy pozostałe obejmują między innymi 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.

	<i>Na odpisy emerytalne, rentowe, pośmiertne</i>	<i>Na sprawy sporne i sądowe</i>	<i>Rezerwy związane ze sprzedażą nieruchomości inwestycyjnych</i>	<i>Pozostałe</i>	<i>Ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2025 roku	1 114	4 186	5 145	82 616	93 061
Utworzone	196	6 887	1 703	9 458	18 244
Reklasyfikacja	(330)	461	(131)	(20 116)	(20 116)
Objęcie kontroli nad spółkami zależnymi	238	13 227	-	9 127	22 592
Wykorzystanie	-	(710)	(5 887)	(4 424)	(11 021)
Rozwiązanie	(161)	(2 461)	(763)	(7 235)	(10 620)
Na dzień 31 grudnia 2025 roku, w tym:	1 057	21 590	67	69 426	92 140
-długoterminowe	1 022	-	-	-	1 022
-krótkoterminowe	35	21 590	67	69 426	91 118

35. Zobowiązania z tytułu umów z klientami

	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Wpłaty na poczet sprzedaży mieszkań/lokalii	1 092 028	1 632 576
Wpłaty na poczet ceny sprzedaży gruntów	6 463	234
Wpłaty pozostałe	253	243
Zobowiązania z tytułu umów z klientami ogółem	1 098 744	1 633 053

36. Objasnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych

36.1. Zmiana stanu zapasów oraz gruntów pod zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025
Bilansowa zmiana stanu zapasów oraz gruntów pod zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych	495 639	(313 296)
Wycena zobowiązań z tytułu PWUG zgodnie z MSSF 16	8 199	(13 757)
Zmiana stanu zapasów oraz gruntów pod zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych	503 838	(327 053)

36.2. Zmiana stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i obligacji

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i obligacji	327 851	(38 741)
Zobowiązania związane z podwyższeniem kapitału jednostek stowarzyszonych	-	44 991
Zobowiązania z tytułu wypłaty dywidendy	(342 703)	-
Zmiana stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i obligacji	(14 852)	6 250

36.3. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych oraz zobowiązań z tytułu umów z klientami

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025
Bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych oraz zobowiązań z tytułu umów z klientami	(532 755)	280 787
Rozliczenie otrzymanej zaliczki związanej ze sprzedażą nieruchomości inwestycyjnych	-	25 742
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych oraz zobowiązań z tytułu umów z klientami	(532 755)	306 529

36.4. Inne korekty

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025
Wycena instrumentów finansowych typu forward	46	(1 494)
Rachunkowość zabezpieczeń	-	239
Wynik z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	(4 643)
Spisanie nakładów oraz utworzenie odpisów aktualizujących wartość wartości niematerialnych oraz środków trwałych	-	5 930
Wycena programu motywacyjnego w formie akcji	20 148	8 802
Pozostałe	4	(237)
Inne korekty	20 198	8 597

36.5. Pozostałe

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

37. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy

W dniu 25 czerwca 2026 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Develia S.A. podjęło uchwałę w przedmiocie wypłaty dywidendy za 2025 rok 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.

38. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 30 czerwca 2026 roku Grupa nie planuje ponieść znaczących nakładów na rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne i nie posiada żadnych istotnych zobowiązań umownych, których przedmiotem jest nabycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych.

39. Sprawy sądowe

Na dzień 30 czerwca 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 jednak 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 notce 34.

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

Zmiany w zakresie aktywów i zobowiązań warunkowych dokonane w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 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 nieprzekraczający 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 poręczeń na zakup materiałów budowlanych (dostaw stali, betonu, prefabrykatów, usług dźwigowych), w ramach realizowanych przez te spółki z Grupy inwestycji mieszkaniowych w łącznej kwocie 3.766 tys. PLN;
- 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 1.817 tys. PLN na dzień 30 czerwca 2026 r.

Poza zobowiązaniami warunkowymi stanowiącymi zabezpieczenia do kredytów bankowych opisanymi szczegółowo w notce 31 oraz powyżej opisanymi zmianami, na dzień 30 czerwca 2026 roku spółki Grupy nie posiadają innych istotnych zobowiązań warunkowych.

41. Transakcje z podmiotami powiązanymi

30 czerwca 2026 roku

Podmiot powiązany	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	3 521 (***)	2 055 (*) 47 (**)	-	-	-	-
Rada Nadzorcza	-	660 (*)	-	-	-	-

(*) Wynagrodzenia wypłacone

(**) Pozostałe zakupy

(***) W tym podmioty powiązane z Zarządem na kwotę 2.656 tys. zł.

Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku
(w tysiącach złotych)

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

30 czerwca 2025 roku

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

(*) Wynagrodzenia wypłacone

(**) Pozostałe zakupy

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

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

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

42. Instrumenty finansowe

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

	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie	1 076 169	709 353
Należności długoterminowe	419	-
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	170 416	122 838
Obligacje skarbowe / komercyjne	224 091	10 009
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych	265 818	293 627
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	415 425	282 879
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	36 732	23 919
Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych	36 732	23 919

Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	1 809 552	1 347 791
Zobowiązania z tytułu kredytów	150 205	261 476
Zobowiązania z tytułu obligacji	851 519	622 628
Zobowiązania z tytułu leasingu	87 781	77 215
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	720 047	386 472
Zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	46	-
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	46	-

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

	30 czerwca 2026		Hierarchia wartości godziwej		
	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie	224 510	224 490	-	224 490	-
Należności długoterminowe	419	419	-	419	-
Obligacje skarbowe / komercyjne	224 091	224 071	-	224 071	-
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	36 732	36 732	-	36 732	-
Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych	36 732	36 732	-	36 732	-
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	1 001 724	1 016 857	162 299	854 558	-
Zobowiązania z tytułu kredytów	150 205	156 110	-	156 110	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	851 519	860 747	162 299	698 448	-
Zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	46	46	-	46	-
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	46	46	-	46	-

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.

43. Zarządzanie kapitałem

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

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Grupa może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

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

	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	1 001 724	884 104
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	730 108	402 257
A. Zadłużenie	1 731 832	1 286 361
B. Kapitał własny	1 923 969	1 927 544
Wskaźnik dźwigni (A/B)	0,9	0,7

44. 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.

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.

45. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

Po dniu bilansowym, tj. po 30 czerwca 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 4 sierpnia 2026 r. Emitent zawarł umowę z mBank S.A. na podstawie której udzielił poręczenia za spółkę powiązaną SPV Projekt A Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Warszawie do kwoty 12.000.000,00 zł z tytułu gwarancji bankowej wystawionej na zlecenie tej spółki na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy jako beneficjenta gwarancji w zakresie zabezpieczenia dobrego wykonania kontraktu w postaci realizacji przez tą spółkę „Inwestycji Oświatowej” polegającej na rozbudowie Szkoły Podstawowej nr 401 przy ul. Tarnowieckiej 4 w Warszawie.
- 2) W dniu 19 sierpnia 2026 r. sąd KRS dokonał rejestracji zmiany wysokości kapitału zakładowego Emitenta wynikających z objęcia akcji serii K w związku z uchwałą nr 35 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych z pozbawieniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy oraz warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego, ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji nowej emisji do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz związanej z tym zmiany Statutu Spółki z kwoty 463.336.271,00 zł do kwoty 469.455.689,00 zł. Nowa wysokość kapitału zakładowego Emitenta to 469.455.689,00 zł. Ogólna liczba głosów wynikających ze wszystkich wyemitowanych akcji po dokonaniu rejestracji (pod warunkiem dopuszczenia akcji serii K do obrotu na GPW) wynosi obecnie 469.455.689. W dniu 25 sierpnia 2026 r. akcje wynikające z powyższego podwyższenia w łącznej liczbie 6.119.418 zostały zarejestrowane w KDPW, a w dniu 2 września 2026 r. GPW podjęła uchwałę o dopuszczeniu i wprowadzeniu tych akcji do obrotu giełdowego w dniu 10 września 2026 r., a w dniu 7 września 2026 r. KDPW postanowił o asymilacji akcji z pozostałymi akcjami notowanymi na GPW z dniem 10 września 2026 r.

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Andrzej Oślizło
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Paweł Ruszczak
Wiceprezes Zarządu

Karol Dzieciot
Wiceprezes Zarządu

Lidia Kotowska
Dyrektor Departamentu
Rachunkowości

Anna Gremblewska-Nowak
Główny Księgowy

Michał Michalczyk
Zastępca Dyrektora
Departamentu Rachunkowości

Wrocław, dnia 10 września 2026 roku