



Develia S.A.

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

SPIS TREŚCI

Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	4
Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	5
Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	6
Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	7
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające	8
1. Informacje ogólne	8
2. Skład Zarządu jednostki dominującej.....	8
3. Identyfikacja śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.....	8
4. Inwestycje Spółki.....	8
5. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego	11
6. Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego	11
7. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie.....	11
8. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	12
9. Sezonowość lub cykliczność w działalności	16
10. Informacje dotyczące segmentów działalności.....	16
11. Przychody i koszty	16
11.1. Przychody ze sprzedaży	16
11.2. Przychody z dywidend.....	17
11.3. Przychody finansowe.....	17
11.4. Pozostałe przychody operacyjne	17
11.5. Koszty działalności operacyjnej.....	17
11.6. Koszty finansowe	19
11.7. Pozostałe koszty operacyjne	19
11.8. Oczekiwane straty kredytowe	20
12. Podatek dochodowy	20
12.1. Obciążenie podatkowe	20
12.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej.....	20
12.3. Odroczony podatek dochodowy	21
12.4. Podatkowa Grupa Kapitałowa Develia.....	21
13. Rzeczowe aktywa trwałe	22
14. Pożyczki i należności długoterminowe.....	22
15. Inwestycje długoterminowe	22
16. Zapasy	26
17. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	27
18. Krótkoterminowe aktywa finansowe	28
18.1. Krótkoterminowe papiery wartościowe.....	28
18.2. Pozostałe aktywa finansowe.....	28
18.3. Aktywa i zobowiązania z tytułu instrumentów finansowych.....	29
19. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	30
20. Rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne)	30
21. Kapitały	30
21.1. Kapitał podstawowy.....	30

21.2.	Kapitał zapasowy	32
21.3.	Pozostałe kapitały rezerwowe.....	32
21.4.	Pozostałe kapitały	32
22.	Zobowiązania finansowe	34
22.1.	Oprocentowane kredyty bankowe, obligacje i pożyczki.....	34
22.2.	Informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego	37
22.3.	Sytuacja płynnościowa	37
22.4.	Emisja, wykup kapitałowych papierów wartościowych	37
22.5.	Zaciągnięcie, spłaty kredytów bankowych i pożyczek	38
23.	Zobowiązania	39
23.1.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	39
23.2.	Zobowiązania z tytułu leasingu.....	40
24.	Rezerwy	40
25.	Zobowiązania z tytułu umów z klientami	41
26.	Objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych	41
27.	Zabezpieczenia	41
28.	Zmiana aktywów i zobowiązań warunkowych	43
29.	Sprawy sądowe	43
30.	Transakcje z podmiotami powiązanymi	43
30.1.	Wypłata dywidendy przez Develia S.A.....	47
30.2.	Wypłata dywidendy przez spółki zależne.....	48
31.	Instrumenty finansowe.....	50
31.1.	Wartości godziwe	50
32.	Zarządzanie kapitałem	52
33.	Wpływ sytuacji makroekonomicznej, konfliktu zbrojnego w Ukrainie i na Bliskim Wschodzie oraz kwestii klimatycznych na sprawozdanie finansowe.....	52
34.	Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego	53

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE 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		2 595 863	2 478 474
1. Wartości niematerialne		1 748	1 931
2. Rzeczowe aktywa trwałe	13	32 790	27 792
3. Pożyczki i należności długoterminowe	14	923 086	864 670
4. Inwestycje długoterminowe	15	1 584 113	1 530 271
5. Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych	16	52 590	52 590
6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	20	1 536	1 220
7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	-
B. Aktywa obrotowe		1 969 300	1 994 087
1. Zapasy	16	1 298 149	1 627 530
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	17	58 747	123 714
3. Krótkoterminowe papiery wartościowe	18.1	224 091	10 009
4. Pozostałe aktywa finansowe	18.2	153 911	128 942
5. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	19	227 527	94 997
6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	20	6 875	8 896
Aktywa razem		4 565 163	4 472 562
Kapitał własny i zobowiązania			
A. Kapitał własny		1 931 402	1 777 906
1. Kapitał podstawowy	21.1	463 336	463 336
2. Kapitał zapasowy	21.2	920 933	839 685
3. Pozostałe kapitały rezerwowe	21.3	1 677	8 739
4. Pozostałe kapitały	21.4	69 405	49 257
5. Zyski zatrzymane		476 051	416 889
B. Zobowiązania długoterminowe		1 518 556	1 473 636
1. Długoterminowe zobowiązania finansowe	22.1	1 475 600	1 441 235
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	23.2	12 767	10 279
3. Rezerwy	24	872	872
4. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12.3	29 317	21 250
C. Zobowiązania krótkoterminowe		1 115 205	1 221 020
1. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	22.1	53 574	237 276
2. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu instrumentów pochodnych		46	-
3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	23.2	38 808	35 411
4. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	23.1	535 842	172 319
5. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		5 122	8 867
6. Rezerwy	24	20 020	17 150
7. Zobowiązania z tytułu umów z klientami	25	461 793	749 997
Kapitał własny i zobowiązania razem		4 565 163	4 472 562

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 54 stanowią jego integralną część

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	30 czerwca 2026 (niebadane)	01.04.2026- 30.06.2026 (niebadane)	30 czerwca 2025 (niebadane)	01.04.2025- 30.06.2025 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	11.1	971 792	386 094	407 123	254 221
Przychody ze sprzedaży usług		37 435	23 356	26 114	14 271
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów		934 357	362 737	381 009	239 950
Koszt własny sprzedaży	11.5	(675 892)	(270 856)	(262 036)	(154 820)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży		295 900	115 238	145 087	99 401
Koszt sprzedaży i dystrybucji	11.5	(21 327)	(10 270)	(14 703)	(9 173)
Koszty ogólnego zarządu	11.5	(61 256)	(36 700)	(43 721)	(30 889)
Pozostałe przychody operacyjne	11.4	4 041	1 376	5 922	5 492
Pozostałe koszty operacyjne	11.7	(1 440)	(446)	(5 727)	(4 137)
Oczekiwane straty kredytowe	11.8	(4 270)	(4 474)	(4 235)	(4 234)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej		211 648	64 724	82 623	56 460
Przychody z dywidend	11.2	348 965	348 965	205 033	205 033
Przychody finansowe	11.3	31 075	18 051	27 613	12 650
Koszty finansowe	11.6	(74 065)	(49 357)	(63 972)	(40 581)
Zysk/(strata) brutto		517 623	382 383	251 297	233 562
Podatek dochodowy	11	(41 572)	(13 199)	(11 687)	(6 383)
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej		476 051	369 185	239 610	227 179
Zysk/(strata) netto		476 051	369 185	239 610	227 179
Inne całkowite dochody					
Inne składniki całkowitych dochodów		-	-	(1 256)	(1 020)
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów		-	-	239	194
Inne całkowite dochody (netto)		-	-	(1 017)	(826)
Całkowity dochód		476 051	369 185	238 593	226 353
Zysk/(strata) na jedną akcję					
- podstawowy z zysku/(straty) za rok obrotowy w zł		1,03	0,80	0,52	0,50
- rozwodniony z zysku/(straty) za rok obrotowy w zł		1,03	0,80	0,52	0,50

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 54 stanowią jego integralną część

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	Okres zakończony 30 czerwca 2026 (niebadane)	Okres zakończony 30 czerwca 2025 (niebadane,)
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I. Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej		517 623	251 297
II. Korekty razem		(143 207)	(85 231)
1. Amortyzacja		4 557	3 966
2. Zysk (Strata) z tytułu różnic kursowych		(316)	
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	26	(317 223)	(169 929)
4. Zysk (Strata) z nieruchomości inwestycyjnych (w tym wycena do wartości godziwej)		-	219
5. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej dot. akcji i udziałów (w tym wycena)	15	24 410	24 826
6. Zmiana stanu rezerw		2 870	778
7. Zmiana stanu zapasów	26	331 904	(167 741)
8. Zmiana stanu należności		55 358	19 684
9. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterm., z wyjątkiem kredytów i obligacji		20 820	34 605
10. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	26	(286 499)	164 849
11. Zmiana stanu środków na rachunkach powierniczych		717	(3 870)
12. Inne korekty	26	20 195	7 382
III. Podatek dochodowy zapłacony		(37 250)	(54 480)
IV. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		337 166	111 586
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy		644 883	362 438
1. Wpływy ze zbycia inwestycji w nieruchomości oraz rzeczowych aktywów trwałych		-	5 849
2. Wpływy z tytułu aktywów finansowych (pożyczki, obligacje i fundusze inwestycyjne)		275 874	113 851
3. Wpływy z tytułu odsetek		13 380	11 019
4. Inne wpływy inwestycyjne (dywidendy, zbycie udziałów, obniżenie wkładów)		355 629	231 719
II. Wydatki		(643 405)	(167 142)
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(4 135)	(4 640)
2. Wydatki na nabycie aktywów finansowych (pożyczki, jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych)		(561 334)	(111 691)
3. Inne wydatki inwestycyjne (nabycie akcji, udziałów)		(77 936)	(50 811)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)		1 478	195 296
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy		401 400	527 383
1. Kredyty i pożyczki		71 400	367 383
2. Emisja dłużnych papierów wartościowych		330 000	160 000
II. Wydatki		(607 513)	(798 826)
1. Spłaty kredytów i pożyczek		(455 636)	(305 862)
2. Wykup dłużnych papierów wartościowych		(100 000)	(180 000)
3. Spłaty zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(1 874)	(1 281)
4. Odsetki		(50 003)	(46 201)
5. Wypłata dywidendy		-	(265 482)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)		(206 113)	(271 443)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.IV+B.III+C.III)		132 530	35 439
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		-	(1 256)
E. Zmiana stanu środków pieniężnych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej		132 530	34 183
F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		94 997	221 734
G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu (F+D)	19	227 527	255 917

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 54 stanowią jego integralną część

Develia S.A.

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku (w tysiącach złotych)

	<i>Nota</i>	<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>Kapitał zapasowy</i>	<i>Pozostałe kapitały rezerwowe</i>	<i>Pozostałe kapitały</i>	<i>Zyski zatrzymane</i>	<i>Razem</i>
Na dzień 1 stycznia 2026 roku	21.1	463 336	839 685	8 739	49 257	416 889	1 777 906
Zysk netto za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku		-	-	-	-	476 051	476 051
Inne całkowite dochody za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku (zabezpieczenie przepływów pieniężnych)		-	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku		-	-	-	-	476 051	476 051
Rejestracja podwyższenia kapitału podstawowego		-	-	-	-	-	-
Przeznaczenie zysku na kapitał zapasowy	21.2	-	81 248	-	-	(81 248)	-
Pokrycie strat z lat ubiegłych		-	-	-	-	-	-
Przeznaczenie na wypłatę dywidendy	21.2, 30.1	-	-	(7 062)	-	(335 641)	(342 703)
Wycena programu motywacyjnego	21.4	-	-	-	20 148	-	20 148
Na dzień 30 czerwca 2026 roku		463 336	920 933	1 677	69 405	476 051	1 931 402
Na dzień 1 stycznia 2025 roku		457 678	775 798	9 623	10 407	339 845	1 593 351
Zysk netto za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku		-	-	-	-	239 610	239 610
Inne całkowite dochody za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku (zabezpieczenie przepływów pieniężnych)		-	-	-	(1 017)	-	(1 017)
Całkowity dochód za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku		-	-	-	(1 017)	239 610	238 593
Rejestracja podwyższenia kapitału podstawowego		50	34	-	(84)	-	-
Przeznaczenie zysku na kapitał zapasowy		-	75 247	-	-	(75 247)	-
Pokrycie strat z lat ubiegłych		-	(11 954)	-	11 954	-	-
Przeznaczenie na wypłatę dywidendy		-	(884)	-	-	(264 598)	(265 482)
Wycena programu motywacyjnego		-	-	-	8 802	-	8 802
Na dzień 30 czerwca 2025 roku		457 728	838 241	9 623	30 062	239 610	1 575 264

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 54 stanowią jego integralną część

**ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY
OBJAŚNIAJĄCE****1. Informacje ogólne**

Develia S.A. („Emitent”, „Spółka”) wcześniej pod nazwą LC Corp S.A., została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 3 marca 2006 roku. Siedziba Spółki mieści się w Polsce, we Wrocławiu, przy ul. Traugutta 45.

Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000253077.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku akcje spółki Develia S.A. znajdują się w publicznym obrocie.

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

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

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

Na dzień 30 czerwca 2026 roku oraz na dzień podpisania sprawozdania finansowego nie występuje podmiot dominujący wobec Develia S.A.

2. Skład Zarządu jednostki dominującej

Skład Zarządu Spółki Develia S.A. dzień 30 czerwca 2026 roku oraz na dzień 31 grudnia 2025 roku przedstawiał się następująco:

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

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

3. Identyfikacja śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

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

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku, które dnia 10 września 2026 roku zostało przez Zarząd zatwierdzone do publikacji.

4. Inwestycje Spółki

		Udział w kapitale	
Nazwa spółki	Siedziba	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Jednostki zależne:			
Develia Południe S.A.	Wrocław	100%	100%
Develia Wrocław S.A.	Wrocław	100%	100%

Develia S.A.

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

Develia Warszawa Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o.	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
4resident Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. K.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Service S.A.	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
Develia Invest Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
Flatte Sp. z o.o. ²⁾	Warszawa	71,80%	63,45%
Flatte Management Sp. z o.o. ¹⁾	Warszawa	71,80% (pośrednio)	64,41% (pośrednio)
Develia Construction Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
Develia 303 Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
NP 7 Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
NP 8 Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
NP 9 Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
NP 10 Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
NP 11 Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
NP 14 Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
NP 15 Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
NP 16 Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
NP 17 Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
NP 19 Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
NP 20 Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
Develia Land Development Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
NP 8 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
NP 11 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
NP 14 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
NP 19 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
NP 20 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
NP Maintenance S.A.	Warszawa	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
Develia Vita Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
Lotnicza 100 Vita Development Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
Aleja Pokoju Vita Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%

Jednostki współkontrolowane:

Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	80% (pośrednio i bezpośrednio)	80% (pośrednio i bezpośrednio)
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o.	Warszawa	80%	80%
Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	80% (pośrednio i bezpośrednio)	80% (pośrednio i bezpośrednio)
Projekt Lizbońska Sp. z o.o.	Warszawa	80%	80%
Projekt Myśluborska Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	80% (pośrednio i bezpośrednio)	80% (pośrednio i bezpośrednio)
Projekt Myśluborska Sp. z o.o.	Warszawa	80%	80%
Malin Development 1 Sp. z o.o.	Warszawa	25%	25%
Luisetaines Sp. z o.o.	Warszawa	10%	10%
SPV Projekt A Sp. o.o.	Warszawa	80%	80%
SPV Projekt A Sp. o.o. Sp. k.	Warszawa	80% (bepośrednio i pośrednio)	80% (bepośrednio i pośrednio)
Mosaic 071 Orlat Studentliving Sp. z o.o. ³⁾	Wrocław	25%	100%

Jednostki stowarzyszone:

Morska Vita S.A.	Warszawa	50,01%	50,01%
Morska Vita 1 Sp. z o.o.	Warszawa	50,01% (pośrednio)	50,01% (pośrednio)
Morska Vita 2 Sp. z o.o.	Warszawa	50,01% (pośrednio)	50,01% (pośrednio)
Morska Vita 3 Sp. z o.o.	Warszawa	50,01% (pośrednio)	50,01% (pośrednio)

- 1) W dniu 15 stycznia 2026 r. zarejestrowane zostało w KRS podwyższenie kapitału spółki Flatte Management Sp. z o.o. dokonane na podstawie 23 grudnia 2025 r. na mocy uchwały zgromadzenia wspólników z dnia 23 grudnia 2025 r.; kapitał zakładowy spółki podwyższony został 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.
- 2) 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 2026r.
- 3) W dniu 24 marca 2026 r. Emitent zgodnie z zawartą umową JV dokonał zbycia na rzecz Mosaic Poland Holding P.S.A. z siedzibą w Poznaniu 75 udziałów spółki Mosaic 071 Orlat Studentliving Sp. z o.o. o wartości 50 zł każdy. W wyniku sprzedaży udziałów Emitent posiada 25 udziałów stanowiących 25% kapitału zakładowego tej spółki.

Poza zmianami wskazanymi powyżej, 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”). W dniu 30 kwietnia 2026 roku Spółka dokonała wpłaty na rachunek zastrzeżony zaliczki w wysokości 55 mln. PLN na poczet zapłaty ceny. Na dzień 30 czerwca 2026 roku Spółka nie posiadała jeszcze udziałów w spółce Stocznia Cesarska Development Sp. z o.o., a wpłacona zaliczka ujęta została w Sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji Inwestycje długoterminowe.

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., był równy jej udziałowi w kapitałach tych jednostek (w spółce Morska Vita S.A. Spółka posiada akcje uprzywilejowane w zakresie głosu (4 417 885 akcje) oraz dywidendy (1 akcja niema, bez prawa głosu).

5. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone 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”).

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe obejmuje okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2025 roku.

Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów oraz noty do śródrocznego skróconego sprawozdania z całkowitych dochodów obejmujące dane za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku oraz dane porównawcze za okres 6 miesięcy, zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku, nie były przedmiotem przeglądu lub badania przez biegłego rewidenta.

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

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości.

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

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego Zarząd nie stwierdza istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

Sporządzony plan finansowy na lata 2026-2027 oraz na lata kolejne wskazuje na utrzymanie dotychczasowych źródeł finansowania działalności. Spółka spełnia kowenanty wynikające z umów finansowania. Wpływ sytuacji makroekonomicznej, konfliktu zbrojnego w Ukrainie oraz kwestii klimatycznych na sprawozdanie finansowe opisany został w Nocie 33.

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

6. Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

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

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

Nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów, jakie zostały już wydane przez RMSR i zatwierdzone przez UE, ale jeszcze nie weszły w życie

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

- MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie

zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później;

- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28: Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został 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.

Spółka jest w trakcie analizy wpływu nowych standardów i zmian.

8. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

Zarząd Spółki wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowanych standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji załączonego sprawozdania finansowego. Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnego z MSSF wymagało od Zarządu Spółki dokonania pewnych szacunków i założeń, które znajdują odzwierciedlenie w tym sprawozdaniu. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków.

Profesjonalny osąd

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

Określenie momentu przejścia kontroli na klienta przy sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych

Określenie momentu przejścia kontroli na klienta determinuje moment rozpoznania przychodów ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych.

Przejsie kontroli na klienta przy sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych następuje po spełnieniu łącznie następujących warunków:

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

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 marż rynkowych związanych z realizacją zidentyfikowanych rodzajów zobowiązań.

Klasyfikacja umów leasingowych

Spółka dokonuje klasyfikacji leasingu zgodnie z MSSF 16.

Spółka wyróżnia następujące typy istotnych umów, ujmowanych zgodnie z MSSF 16.

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

Spółka ustala okres leasingu jako nieodwołalny okres leasingu, łącznie z okresami objętymi opcją przedłużenia leasingu, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że opcja zostanie zrealizowana, oraz okresami objętymi opcją wypowiedzenia leasingu, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że opcja nie zostanie wykonana.

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 koniec okresu sprawozdawczego, z którymi związane jest istotne ryzyko znaczącej korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w następnym okresie sprawozdawczym.

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Spółka rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione. Odroczonego podatek dochodowy przedstawiony jest w Nocie 13.3.

Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward

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

Odpisy aktualizujące wartość udziałów w spółkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych

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

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

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

Wartość odzyskiwalna udziałów oraz wysokość odpisów aktualizujących wartość udziałów jest wielkością oszacowaną na dzień 30 czerwca 2026 roku i może ulec zmianie w zależności od wahań cen rynkowych gruntów, sprzedaży mieszkań, kosztów budowy, harmonogramów realizacji projektów oraz kalkulacji stopy dyskonta w przyszłości.

Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków, które zostały skalkulowane na podstawie danych dostępnych na dzień ich sporządzenia. Jest to również związane z niepewnością dotyczącą estymacji warunków rynkowych w następnych latach. W konsekwencji wartości odpisów aktualizujących mogą ulegać zmianie w kolejnych okresach obrotowych. Odpisy aktualizujące wartość udziałów zaprezentowane są w Nocie 16.

Stawki amortyzacyjne

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

Wycena wartości pożyczek udzielonych spółkom zależnym

W momencie początkowego ujęcia Zarząd dokonuje analizy czy udzielone pożyczki spełniają model utrzymywania aktywów w celu uzyskania umownych przepływów pieniężnych. W zależności od wyniku testu „SPPI” pożyczki klasyfikowane są do aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie lub aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

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

Oczekiwane straty kredytowe

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

Cykl operacyjny

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

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

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

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

Odpisy aktualizujące wartość zapasów

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

Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów jest wielkością oszacowaną i może ulec zmianie w zależności od wahań cen rynkowych sprzedaży mieszkań, kosztów budowy, harmonogramów realizacji projektów oraz kalkulacji stopy dyskonta w przyszłości. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków, które zostały skalkulowane na podstawie danych dostępnych na dzień ich sporządzenia.

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.

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

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

W poniższej tabeli zaprezentowano wielkości szacunkowe na dzień 30 czerwca 2026 roku oraz na dzień 31 grudnia 2025 roku.

	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	29 317	21 250
Odpis aktualizujący wartość udziałów i akcji	80 060	55 650
Odpis aktualizujący wartość zapasów	170	67
Oczekiwane straty kredytowe z tyt. należności z dostaw i usług	1 421	1 039
Oczekiwane straty kredytowe z tyt. należności z pożyczek	9 123	5 234

Podatkowa Grupa Kapitałowa Develia

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

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

9. Sezonowość lub cykliczność w działalności

Działalność Spółki nie ma charakteru sezonowego, zatem przedstawiane wyniki operacyjne Spółki nie odnotowują istotnych wahań w trakcie roku.

10. Informacje dotyczące segmentów działalności

Zgodnie z MSSF 8.4 wymagane ujawnienia dotyczące segmentów operacyjnych zostały zaprezentowane w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy Kapitałowej Develia S.A. za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku.

11. Przychody i koszty

11.1. Przychody ze sprzedaży

	Okres zakończony 30 czerwca 2026 roku	Okres zakończony 30 czerwca 2025 roku
Przychody z tytułu realizacji usług w ramach umowy partnerstwa publiczno-prywatnego	7 866	-
Przychody ze sprzedaży usług ¹⁾	29 569	26 114
Przychody ze sprzedaży usług	37 435	26 114
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych ²⁾	929 257	326 864
Przychody ze sprzedaży towarów ³⁾	5 100	54 145
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów (MSSF 15)	934 357	381 009
Przychody ze sprzedaży razem	971 792	407 123

1) Przychody ze sprzedaży usług dotyczą głównie usług holdingowych (tj. usług wsparcia procesu sprzedaży, kierowania projektem inwestycyjnym oraz administracyjną obsługą spółek) świadczonych przez Spółkę na rzecz podmiotów z Grupy.

- 2) Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych dotyczą sprzedaży lokali mieszkalnych i niemieskalnych oraz miejsc postojowych ze zrealizowanych inwestycji mieszkaniowych. Istotna zmiana w stosunku do porównywalnego okresu wynika z większej liczby przekazanych lokali w okresie zakończonym 30 czerwca 2026 roku (ponad 30% więcej w stosunku do okresu porównywalnego) oraz wzrostu średniej wartości przekazanych lokali.
- 3) Przychody ze sprzedaży towarów dotyczą sprzedaży nieruchomości, na których Spółka nie realizuje inwestycji budowlanych, odsprzedanych do innych podmiotów.

11.2. Przychody z dywidend

	Okres zakończony 30 czerwca 2026 roku	Okres zakończony 30 czerwca 2025 roku
Przychody z dywidend	348 965	205 033
Razem	348 965	205 033

Szczegółowe informacje odnośnie przychodów z tytułu dywidend i udziałów w zyskach zaprezentowano w Nocie 31.2.

11.3. Przychody finansowe

	Okres zakończony 30 czerwca 2026 roku	Okres zakończony 30 czerwca 2025 roku
Przychody z tytułu odsetek bankowych	2 180	3 650
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	25 471	20 346
Przychody z tytułu krótkoterminowych papierów wartościowych	2 634	2 575
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	116	1 037
Pozostałe przychody finansowe	674	5
Razem	31 075	27 613

11.4. Pozostałe przychody operacyjne

	Okres zakończony 30 czerwca 2026 roku	Okres zakończony 30 czerwca 2025 roku
Wynik na sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	-	4 421
Sprzedaż pozostała	1 203	1 189
Otrzymane odszkodowania	344	156
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw	2 475	-
Pozostałe przychody operacyjne	19	156
Razem	4 041	5 922

11.5. Koszty działalności operacyjnej

	Okres zakończony 30 czerwca 2026 roku	Okres zakończony 30 czerwca 2025 roku
Koszt własny sprzedaży, w tym:	675 892	262 036
- zmiana wysokości odpisów aktualizujących wartość zapasów	44	-
Koszt sprzedaży i dystrybucji	21 327	14 703
Koszty ogólnego zarządu	61 256	43 721
Razem	758 475	320 460

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 warrencie 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 Spółka ujęła, na zasadach określonych w MSSF 2, w kosztach ogólnego zarządu (koszty wynagrodzeń) kwotę 2.368 tys. PLN, a w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku kwotę 3.492 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 Spółka 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, a w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku kwotę 5.308 tys. PLN.

11.6. Koszty finansowe

	Okres zakończony 30 czerwca 2026 roku	Okres zakończony 30 czerwca 2025 roku
Odsetki od obligacji, kredytów i pożyczek	43 285	32 456
Odpis aktualizujący wartość udziałów *)	24 410	24 826
Prowizje od kredytów i obligacji	5 136	5 766
Pozostałe koszty finansowe	1 234	924
Razem	74 065	63 972

(*) Odpisy na udziały opisane w Nocie 15

11.7. Pozostałe koszty operacyjne

	Okres zakończony 30 czerwca 2026 roku	Okres zakończony 30 czerwca 2025 roku
Zapłacone odszkodowania	14	28
Utworzone rezerwy	853	184
Wycena aktywów niefinansowych	-	219
Ujęcie nakładów na oprogramowanie *)	-	3 858
Pozostałe koszty operacyjne	573	1 438
Razem	1 440	5 727

*) W związku z przyjęciem przez Zarząd alternatywnego rozwiązania w zakresie wdrożenia, dokonano spisania poniesionych dotychczas nakładów na oprogramowanie.

11.8. Oczekiwane straty kredytowe

	Okres zakończony 30 czerwca 2026 roku	Okres zakończony 30 czerwca 2025 roku
Odpis aktualizujący wartość należności z tyt. dostaw i usług	382	(125)
Odpis aktualizujący wartość należności z tyt. pożyczek	3 888	4 360
Razem	4 270	4 235

12. Podatek dochodowy**12.1. Obciążenie podatkowe**

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

Sprawozdanie z całkowitych dochodów	Okres zakończony 30 czerwca 2026 roku	Okres zakończony 30 czerwca 2025 roku
Bieżący podatek dochodowy		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	(33 506)	17 360
Odroczonego podatku dochodowego		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	(8 066)	(5 673)
Obciążenie podatkowe wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(41 572)	11 687

12.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku i 30 czerwca 2025 roku przedstawiają się następująco:

	Okres zakończony 30 czerwca 2026 roku	Okres zakończony 30 czerwca 2025 roku
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	517 623	251 297
Zysk /(strata) przed opodatkowaniem	517 623	251 297
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19% (w 2025 roku 19%)	98 348	47 746
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	4 552	3 649
Przychody niepodatkowe i opodatkowane w innych okresach	-	645
Odpisy aktualizujące wartość udziałów	4 638	5 194
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	28	-
Odpisy aktualizujące z tyt. oczekiwanych strat kredytowych	811	805
Przychody z tytułu dywidend (nieopodatkowane)	(66 303)	(38 956)
Strata na działalności kapitałowej	-	306
Udział w Podatkowej Grupie Kapitałowej *)	(477)	(7 294)
Pozostałe	(25)	(408)
Podatek według efektywnej stawki podatkowej 8% (w 2025 roku: 4,3%)	41 572	11 687
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	41 572	11 687

*) efektywność podatkowa z tytułu rozliczenia dochodu spółki na poziomie PGK

12.3. Odroczony podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Sprawozdanie z sytuacji finansowej		Zmiany ujęte w wyniku okresu sprawozdawczego zakończonego	
	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego				
Naliczone odsetki od pożyczek i lokat	(15 398)	(12 560)	(2 838)	(1 981)
Różnica w wartości środków trwałych (amortyzacja podatkowa i bilansowa)	(159)	(272)	113	(375)
Przychody przejściowe ze sprzedaży wyrobów gotowych *)	(115 884)	(90 886)	(24 998)	29 387
Pozostałe różnice przejściowe	(530)	(702)	172	423
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	(131 971)	(104 420)		
Aktywa z tytułu podatku odroczonego				
Różnica w wartości środków trwałych (amortyzacja podatkowa i bilansowa)	-	-	-	(124)
Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	7 154	7 730	(576)	(1 542)
Naliczone odsetki od pożyczek i obligacji, dyskonto weksli	7 863	6 384	1 479	2 999
Koszt sprzedanych wyrobów gotowych *)	85 738	66 795	18 943	(23 292)
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	-	-	-	-
Pozostałe	1 899	2 261	(362)	178
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	102 654	83 170		
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego			(8 066)	5 673
Aktywo z tytułu podatku odroczonego dla pozycji niewynikowych	-	-		
Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego	-	-		
Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	(29 317)	(21 250)		

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

12.4. Podatkowa Grupa Kapitałowa Develia

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

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

13. Rzeczowe aktywa trwałe

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku, Spółka nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 3.540 tys. zł (w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku 1.917 tys. zł).

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku Spółka nie dokonała istotnej sprzedaży składników rzeczowych aktywów trwałych.

W pozycji rzeczowe aktywa trwałe Spółka prezentuje również aktywa użytkowane na podstawie umów leasingu samochodów oraz najmu powierzchni biurowych.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku nie wystąpiły istotne zobowiązania z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku oraz na 31 grudnia 2025 roku żaden ze składników środków trwałych nie stanowił zabezpieczenia, nie był przedmiotem zastawu, ani nie był objęty hipoteką.

14. Pożyczki i należności długoterminowe

	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Pożyczki długoterminowe (wraz z naliczonymi odsetkami)	932 209	869 606
Oczekiwane straty kredytowe z tyt. pożyczek	(9 123)	(4 936)
Razem	923 086	864 670

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku Spółka udzielała swoim spółkom zależnym pożyczek opartych na oprocentowaniu zmiennym uzależnionym od stawki referencyjnej WIBOR 3M lub 6M powiększonej o marżę, z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji i na działalność bieżącą.

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

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku Spółka utworzyła odpis aktualizujący wartość pożyczek w wysokości 3.888 tys. zł, który zaprezentowany został w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji Oczekiwane straty kredytowe (w okresie zakończonym 30 czerwca 2025 roku: 4.360 tys. zł)

Straty kredytowe w odniesieniu do pożyczek udzielonych spółkom zależnym zostały rozpoznane z uwagi na ujemną wartość aktywów netto w tych spółkach.

15. Inwestycje długoterminowe**Akcje i udziały**

Na dzień 30 czerwca 2026 roku i 31 grudnia 2025 roku Spółka posiadała następujące akcje i udziały w spółkach:

Nazwa spółki	Siedziba	Wartość bilansowa	Udział w kapitale	Wartość bilansowa	Udział w kapitale
Jednostki zależne					
Develia Południe S.A. (dawniej: Arkady Wrocławskie S.A.)	Wrocław	128 652	100%	128 652	100%
Develia Wrocław S.A.	Wrocław	231 198	100%	231 198	100%
Develia Warszawa Sp. z o.o.	Wrocław	46 367	100%	46 367	100%
Kraków Zielony Złocię Sp. z o.o.	Wrocław	29 963	100% (pośrednio i bezpośrednio)	29 963	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	Wrocław	168	100% (pośrednio i bezpośrednio)	168	100% (pośrednio i bezpośrednio)

Develia S.A.

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

LC Corp Invest II Sp. z o.o.	Wrocław	91 788	100%	91 788	100%
LC Corp Invest VII Sp. z o.o. ³⁾	Wrocław	256	100%	256	100%
LC Corp Invest IX Sp. z o.o. ⁴⁾	Wrocław	218	100%	218	100%
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	Wrocław	85 935	100%	85 935	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	Wrocław	305	100%	305	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	Wrocław	91 855	100% (pośrednio i bezpośrednio)	91 855	100% (pośrednio i bezpośrednio)
4resident Sp. z o.o.	Wrocław	5	100%	5	100%
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	Wrocław	5	100%	5	100%
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k.	Wrocław	6 710	100% (pośrednio i bezpośrednio)	6 710	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Service S.A.	Wrocław	1 116	100% (pośrednio i bezpośrednio)	1 116	100% (pośrednio i bezpośrednio)
Develia Invest Sp. z o.o.	Wrocław	13 345	100%	13 345	100%
Flatte Sp. z o.o. ¹⁾	Warszawa	9 149	71,80%	8 407	63,45%
Develia Construction Sp. z o.o.	Warszawa	1 653	100%	1 653	100%
Develia 303 Sp. z o.o.	Warszawa	5	100%	5	100%
NP 7 Sp. z o.o.	Warszawa	365 564	100%	365 564	100%
NP 8 Sp. z o.o.	Warszawa	2 608	100%	2 608	100%
NP 9 Sp. z o.o.	Warszawa	15 860	100%	15 860	100%
NP 10 Sp. z o.o.	Warszawa	47 677	100%	47 677	100%
NP 11 Sp. z o.o.	Warszawa	1 188	100%	1 188	100%
NP 14 Sp. z o.o.	Warszawa	728	100%	728	100%
NP 15 Sp. z o.o.	Warszawa	9 549	100%	9 549	100%
NP 16 Sp. z o.o.	Warszawa	5	100%	5	100%
NP 17 Sp. z o.o.	Warszawa	1 375	100%	1 375	100%
NP 19 Sp. z o.o.	Warszawa	138	100%	138	100%
NP 20 Sp. z o.o.	Warszawa	424	100%	424	100%
Develia Land Development Sp. z o.o.	Warszawa	5	100%	5	100%
NP Maintenance S.A.	Warszawa	802	100% (pośrednio i bezpośrednio)	802	100% (pośrednio i bezpośrednio)
Develia Vita Sp. z o.o.	Warszawa	287 799	100%	287 799	100%
Lotnicza 100 Vita Development Sp. z o.o.	Wrocław	10 446	100%	10 446	100%
Aleja Pokoju Vita Sp. z o.o.	Wrocław	6	100%	6	100%
Jednostki współkontrolowane					
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	1	80% (pośrednio i bezpośrednio)	1	80% (pośrednio i bezpośrednio)
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o.	Warszawa	5	80%	5	80%
Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	1	80% (pośrednio i bezpośrednio)	1	80% (pośrednio i bezpośrednio)
Projekt Lizbońska Sp. z o.o.	Warszawa	6	80%	6	80%
Projekt Myśluborska Sp. z o.o. Sp. k. ⁵⁾	Warszawa	24 787	80% (pośrednio i bezpośrednio)	4 546	80% (pośrednio i bezpośrednio)
Projekt Myśluborska Sp. z o.o.	Warszawa	6	80%	6	80%
Malin Development 1 Sp. z o.o.	Warszawa	276	25%	276	25%
Luisetaines Sp. z o.o.	Warszawa	1	10%	1	10%

Develia S.A.

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

SPV Projekt A Sp. o.o. ¹²⁾	Warszawa	4	80%	4	80%
SPV Projekt A Sp. o.o. Sp. k. ⁶⁾	Warszawa	26 162	80% (bezpośrednio i pośrednio)	23 945	80% (bezpośrednio i pośrednio)
Mosaic 071 Orlat Studentliving Sp. z o.o. ²⁾	Wrocław	1	25%	5	100%
Jednostki stowarzyszone					
Morska Vita S.A.	Gdynia	75 000	50,01%	75 000	50,01%
Zaliczki na poczet zakupu udziałów					
Stocznia Cesarska Development Sp. z o.o. ⁷⁾	Gdynia	55 057			
Udziały łącznie		1 664 173		1 585 921	
Odpis aktualizujący wartość udziałów		(80 060)		(55 650)	
Wartość bilansowa udziałów		1 584 113		1 530 271	

- 1) W dniu 13 stycznia 2026 r. na mocy uchwały zgromadzenia wspólników spółki Flatte Sp. z o.o. został podwyższony kapitał zakładowy spółki Flatte Sp. z o.o. z kwoty 36.800,00 zł do kwoty 47.700,00 zł, to jest o kwotę 10.900,00 zł poprzez utworzenie 218 nowych udziałów, które objęła spółka Develia S.A., a zostały pokryte wkładem pieniężnym w kwocie 741.989,80 zł, z czego kwota 731.089,80 zł została przeznaczona na kapitał zakładowy (agio). Zmiana została zarejestrowana w KRS w dniu 11 marca 2026r.
- 2) W dniu 24 marca 2026 r. Emitent zgodnie z zawartą umową JV dokonał zbycia na rzecz Mosaic Poland Holding P.S.A. z siedzibą w Poznaniu 75 udziałów spółki Mosaic 071 Orlat Studentliving Sp. z o.o. o wartości 50 zł każdy. W wyniku sprzedaży udziałów Emitent posiada 25 udziałów stanowiących 25% kapitału zakładowego tej spółki.
- 3) W dniu 15 marca 2026 r. zakończyło się postępowanie konwokacyjne w związku z uchwałą podjętą 28 listopada 2025 r. przez nadzwyczajne zgromadzenie wspólników spółki LC Corp Invest VII Sp. z o.o. o obniżeniu kapitału zakładowego spółki z kwoty 4.000.000 zł do kwoty 50.000,00 zł poprzez dobrowolne umorzenie 3.950 udziałów w kapitale zakładowym spółki, o wartości nominalnej 1.000,00 zł każdy i łącznej wartości 3.950.000,00 zł. 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.
- 4) W dniu 15 marca 2026 r. zakończyło się postępowanie konwokacyjne w związku z uchwałą podjętą w dniu 28 listopada 2025 r. przez nadzwyczajne zgromadzenie wspólników spółki LC Corp Invest IX Sp. z o.o. o obniżeniu kapitału zakładowego spółki z kwoty 4.700.000,00 zł do kwoty 50.000,00 zł poprzez dobrowolne umorzenie 4.650 udziałów w kapitale zakładowym spółki, o wartości nominalnej 1.000,00 zł każdy i łącznej wartości 4.650.000,00 zł. 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.
- 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. Wniesienie wkładu przez Develię S.A. nastąpiło 24 i 28 kwietnia 2026 roku.
- 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. Wniesienie wkładu przez Develię S.A. nastąpiło 22 maja 2026 roku.
- 7) 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”). W dniu 30 kwietnia 2026 roku Spółka dokonała wpłaty na rachunek zastrzeżony zaliczki w wysokości 55 mln PLN na poczet zapłaty Ceny.

Develia S.A.

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

Na dzień 30 czerwca 2026 roku Zarząd dokonał aktualizacji odpisów aktualizujących wartość udziałów do wartości odzyskiwalnej. Łączna wysokość odpisów aktualizujących wartość udziałów na dzień 30 czerwca 2026 roku wyniosła 80.060 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2025 roku 55.650 tys. zł).

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

Spółka	Rok zakończony 31 grudnia 2025	Utworzenie/ zwiększenie	Rozwiązanie	Wykorzystanie	Okres zakończony 30 czerwca 2026
Develia Południe S.A.	-	(10 262)	-	-	(10 262)
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	(103)	(7)	-	-	(110)
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	(7 670)	(492)	-	-	(8 162)
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	(256)	-	-	-	(256)
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	(24 304)	(9 958)	-	-	(34 262)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	(5)	-	-	-	(5)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k.	(5 917)	(793)	-	-	(6 710)
Develia Invest Sp. z o.o.	(4 499)	(382)	-	-	(4 882)
Flatte Sp. z o.o.	(8 406)	(742)	-	-	(9 149)
Develia Construction Sp. z o.o.	(1 653)	-	-	-	(1 653)
Develia Land Development Sp. z o.o.	(4)	-	-	-	(4)
NP 11 Sp. z o.o.	(655)	(533)	-	-	(1 188)
NP 14 Sp. z o.o.	-	(728)	-	-	(728)
NP 17 Sp. z o.o.	(1 374)	-	-	-	(1 374)
NP 19 Sp. z o.o.	-	(139)	-	-	(139)
NP 20 Sp. z o.o.	-	(351)	-	-	(351)
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o.	(6)	-	-	-	(6)
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp. k.	(1)	-	-	-	(1)
Projekt Myśluborska Sp. z o.o.	(6)	-	-	-	(6)
SPV Projekt A Sp. z o.o.	(4)	-	-	-	(4)
NP Maintenance S.A.	(785)	(18)	-	-	(803)
Aleja Pokoju Vita Sp. z o.o.	(2)	(4)	-	-	(6)
	(55 650)	(24 409)	-	-	(80 060)

Wartość utworzonego i rozwiązanego odpisu Spółka ujmuje w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Przychody finansowe” / „Koszty finansowe”. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku ujęto z tego tytułu w pozycji Koszty finansowe 24.410 tys. zł. (w okresie zakończonym 30 czerwca 2025 roku w pozycji Koszty finansowe: 24.826 tys. zł)

W testach przeprowadzonych na dzień 30 czerwca 2026 roku przyjęto stopę dyskonta na poziomie 9,3% (na dzień 31 grudnia 2025 roku: 9,3%).

Główne zmiany utworzonych odpisów aktualizujących wartość udziałów w spółkach zależnych i współzależnych w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku wynikają z aktualizacji budżetów spółek oraz zmniejszenia aktywów netto, w tym po dokonanych wypłatach dywidend w ciągu okresu 6 miesięcy zakończonego 30 czerwca 2026 roku.

Istotne zmiany wartości odpisów aktualizujących są wynikiem:

- zmniejszenia aktywów netto (głównie po wypłacie dywidend w ciągu okresu 6 miesięcy zakończonego 30 czerwca 2026 roku) spółki LC Corp Invest XI Sp. z o.o., dla której wartość odzyskiwalna wynosi 51.673 tys. zł i została określona w oparciu o szacowaną wartość rynkową posiadanych przez tą spółkę aktywów netto;
- aktualizacji planów finansowych spółki Develia Południe S.A., dla której wartość odzyskiwalna określona w oparciu o spodziewane przepływy pieniężne wynosi 118.390 tys. zł.

Wartość utworzonego i rozwiązanego odpisu Spółka ujmuje w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Przychody finansowe” / „Koszty finansowe”. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku ujęto z tego tytułu w pozycji Koszty finansowe 24.409 tys. zł. (w okresie zakończonym 30 czerwca 2025 roku w pozycji Koszty finansowe: 10.093 tys. zł)

16. Zapasy

	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Produkcja w toku	1 156 641	1 261 265
Produkty gotowe	128 478	353 132
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	(170)	(67)
Wpłaty na poczet zakupu gruntów	13 200	13 200
Zapasy ogółem	1 298 149	1 627 530

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

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

Zmiana w pozycji Zapasów na dzień 30 czerwca 2026 roku w stosunku do 31 grudnia 2025 roku wynika głównie z:

- dokonania zakupu nieruchomości gruntowych przeznaczonych na realizację inwestycji mieszkaniowych,
- dokonania nakładów budowlanych i finansowych na realizację inwestycji mieszkaniowych na posiadanych przez Spółkę nieruchomościach gruntowych,
- sprzedaży produktów (lokal, miejsc postojowych) w wyniku zakończonych inwestycji mieszkaniowych.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku Spółka zakończyła realizację inwestycji mieszkaniowych i uzyskała prawomocne decyzje Pozwolenia na użytkowanie budynków:

- Ogrody Wojszyce (etap 3) przy ul. Buforowej we Wrocławiu
- Orawska Vita II przy ul. Orawskiej we Wrocławiu,
- Przemyska (etap 2) w Gdańsku
- Centralna III etap 2 w Krakowie
- Złocień etap 15 w Krakowie

Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych (lokal, mieszkalnych, niemieszkalnych i miejsc postojowych) powstałych w ramach zrealizowanych inwestycji zaprezentowane zostały w Nocie 11.1.

W okresie zakończonym 30 czerwca 2026 roku Spółka utworzyła odpis na wartość wyrobów gotowych wytworzonych w ramach inwestycji Przemyska w wysokości 146 tys. zł.

W okresie zakończonym 30 czerwca 2025 roku nie wystąpiły odpisy aktualizujące wartość zapasów.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku w wartości zapasów zostały skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 90.533 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2025 roku 101.099 tys. zł).

Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych

Na dzień 30 czerwca 2026 roku w pozycji Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych zostały zaprezentowane grunty o wartości 52.590 tys. zł (bez zmian w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2025 roku), które przeznaczone są do projektów deweloperskich w okresie przekraczającym normalny cykl operacyjny zdefiniowany przez Grupę.

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

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

17. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Należności z tytułu dostaw i usług	24 643	50 597
Należności z tytułu kwot zablokowanych na rachunkach depozytowych z przeznaczeniem na zakup nieruchomości	17 100	52 011
Kaucje, zabezpieczenia	5 341	6 925
Należności z tytułu zbycia udziałów	-	9 606
Pozostałe należności od osób trzecich	11 663	4 575
Należności ogółem (netto)	58 747	123 714
Oczekiwane straty kredytowe z tyt. należności z tytułu dostaw i usług	1 421	1 039
Należności ogółem (brutto)	60 168	124 753

Zmiany oczekiwanych strat kredytowych z tytułu należności z dostaw i usług w okresie zakończonym 30 czerwca 2026 roku:

	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Na początek okresu	1 039	1 658
Zwiększenie/(zmniejszenie) z przeznaczeniem na zakup nieruchomości	382	(486)
Wykorzystanie	-	(133)
Rozwiązanie	-	-
Na koniec okresu	1 421	1 039

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

W okresie zakończonym 30 czerwca 2026 roku z tytułu oczekiwanych strat kredytowych z tytułu należności z tytułu dostaw i usług ujęto kwotę 382 tys. zł., a w okresie zakończonym 30 czerwca 2025 roku minus 125 tys. zł.

Poniżej przedstawiono analizę należności z tytułu dostaw i usług, które na dzień 30 czerwca 2026 roku i 31 grudnia 2025 roku były przeterminowane, ale nie uznano ich za nieściągalne.

	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne			
			< 30 dni	30 – 90 dni	90 – 180 dni	>180 dni
30 czerwca 2026 roku	26 064*)	21 301	1 097	854	855	1 957
31 grudnia 2025 roku	51 636*)	49 416	373	221	792	833

*) brutto (bez odpisu)

Wiekowanie należności z tytułu dostaw i usług na dzień 30 czerwca 2026 roku i na dzień 30 czerwca 2025 roku o terminie wymagalności do 1 roku według daty zapadalności:

	<1 miesiąca	1-3 miesięcy	3-12 miesięcy	Ogółem do 1 roku
30 czerwca 2026 roku	18 677	91	7 295	26 064 *)
31 grudnia 2025 roku	44 420	6 902	314	51 636 *)

*) brutto (bez odpisu)

18. Krótkoterminowe aktywa finansowe

18.1. Krótkoterminowe papiery wartościowe

Poniższa tabela przedstawia zmiany wartości zakupionych obligacji komercyjnych i skarbowych w okresie zakończonym 30 czerwca 2026 roku:

	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 mBank Hipoteczny SA	WIBOR 3M + 0,0%	10-08-2026	54 763	-
Obligacje PKO LEASING SPÓŁKA AKCYJNA	WIBOR 3M + 0,2%	08-07-2026	49 957	-
Obligacje PKO PKO Faktoring PKOF260828	WIBOR 1M + 0,0%	28-08-2026	99 350	-
			224 091 *)	10 009 *)

*) wartość z wyceną na dzień bilansowy

Poniższa tabela przedstawia zmiany wartości zakupionych obligacji komercyjnych i skarbowych w okresie zakończonym 30 czerwca 2026 roku:

Krótkoterminowe papiery wartościowe - zmiany w okresie	31 grudnia 2025	Nabycie	Wykup / Wyplata 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 mBank Hipoteczny SA	-	59 435	(60 000)	565	-
Obligacje mBank Hipoteczny SA	-	54 648	-	115	54 763
Obligacje PKO LEASING SPÓŁKA AKCYJNA	-	49 575	-	382	49 957
Obligacje PKO PKO Faktoring PKOF260828	-	99 042	-	308	99 350
RAZEM	10 009	282 700	(70 384)	1 766	224 091

18.2. Pozostałe aktywa finansowe

	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Należności krótkoterminowe z tytułu pożyczek	12 875	-
Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych:	36 696	23 884
• Subfundusz QUERCUS Dłużny Krótkoterminowy	11 421	8 133
• GAMMA PARASOL BIZNES SFIO	1 556	1 520
• Generali Korona Obligacji Uniwersalny	9 307	6 105
• JU Generali Obligacji Krótkoterminowy	9 305	6 102
• ONLINE_ VIG / C-QUADRAT OBLIGACJI KORPORACYJNYCH [KAT. B]	1 039	1 012
• ONLINE_ VIG / C-QUADRAT KONSERWATYWNY [KAT. B]	1 040	1 012
• ALLIANZ OBLIGACJI PLUS	3 028	-
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	104 340	105 058
	153 911	128 942

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

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

Poniższa tabela przedstawia zmiany wartości jednostek uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych w okresie zakończonym 30 czerwca 2026 roku:

Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych 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
• JU 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
	23 884	11 982	(26)	855	36 696

Poniższa tabela przedstawia zmiany w zakresie rachunków powierniczych w okresie zakończonym 30 czerwca 2026 roku:

	31 grudnia 2025	Wpłaty klientów	Zwolnienia środków	30 czerwca 2026
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	105 057	654 724	(655 441)	104 340
	105 057	654 724	(655 441)	104 340

18.3. Aktywa i zobowiązania z tytułu instrumentów finansowych

W pozycji Inne aktywa finansowe stanowią kontrakty forward na zakup waluty.

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.

19. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Środki pieniężne w banku i w kasie	20 892	94 922
Lokaty krótkoterminowe	206 506	-
Środki pieniężne na rachunkach inwestycyjnych	129	75
	227 527	94 997

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

20. Rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne)

	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Ubezpieczenia	1 079	1 220
Rozliczenie kosztów sprzedaży zaliczane do kosztów w dacie sprzedaży	392	
Pozostałe	65	
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 536	1 220
Prowizja od kredytu	808	759
Ubezpieczenia	498	745
Rozliczenia audytów nieruchomości	345	1 157
Rozliczenia dot. inwestycji budowlanych	816	-
Rozliczenie ZFSS	535	-
Rozliczenie kosztów sprzedaży zaliczane do kosztów w dacie sprzedaży	1 888	2 851
Pozostałe (m.in. prenumeraty, abonamenty, opłaty roczne, subskrypcje,	1 985	3 384
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 875	8 896

21. Kapitały**21.1. Kapitał podstawowy**

	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Kapitał akcyjny		
Akcje zwykłe serii A o wartości nominalnej 1 złoty każda	500	500
Akcje zwykłe serii B o wartości nominalnej 1 złoty każda	113 700	113 700
Akcje zwykłe serii C o wartości nominalnej 1 złoty każda	1 453	1 453
Akcje zwykłe serii D o wartości nominalnej 1 złoty każda	1 472	1 472
Akcje zwykłe serii E o wartości nominalnej 1 złoty każda	32 000	32 000
Akcje zwykłe serii F o wartości nominalnej 1 złoty każda	102 000	102 000
Akcje zwykłe serii G o wartości nominalnej 1 złoty każda	80 000	80 000
Akcje zwykłe serii H o wartości nominalnej 1 złoty każda	58 433	58 433
Akcje zwykłe serii J o wartości nominalnej 1 złoty każda	57 000	57 000
Akcje zwykłe serii I o wartości nominalnej 1 złoty każda	1 000	1 000
Akcje zwykłe serii K o wartości nominalnej 1 złoty każda	15 777	15 777
	463 336	463 336

Wartość nominalna akcji

Wszystkie wyemitowane akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 1 złoty i zostały w pełni opłacone.

Prawa akcjonariuszy

Akcje wszystkich serii nie są uprzywilejowane co do dywidendy oraz zwrotu z kapitału. Na jedną akcję przypada jeden głos.

Akcjonariusze o znaczącym udziale

Na dzień sporządzenia sprawozdania za okres zakończony 30 czerwca 2026 roku akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta zgodnie z informacjami posiadanymi przez Spółkę:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % głosów na walnym zgromadzeniu
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	91 458 290	91 458 290	19,48 %	19,48 %
Otwarty Fundusz Emerytalny PZU "Złota Jesień"	82 297 198	82 297 198	17,53 %	17,53 %
Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny	78_023_228	78_023_228	16,62 %	16,62 %
Generali Otwarty Fundusz Emerytalny	45_927_819	45_927_819	9,78 %	9,78 %
PKO BP Bankowy Otwarty Fundusz Emerytalny	25_474_422	25_474_422	5,43 %	5,43 %

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

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

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

21.2. Kapitał zapasowy

Kapitał zapasowy na dzień 30 czerwca 2026 roku wynosi 920.933 tys. zł, a na dzień 31 grudnia 2025 roku wynosił 839.685 tys. zł.

W okresie sprawozdawczym zakończonym 30 czerwca 2026 roku, na mocy Uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia podjętej dnia 25 czerwca 2026 roku część zysku za okres zakończony 31 grudnia 2025 roku w wysokości 81.248 tys. zł przeznaczono na kapitał zapasowy,

Strukturę kapitału zapasowego przedstawia poniższa tabela:

Nadwyżka wartości emisyjnej nad wartością nominalną akcji skorygowana o koszty emisji (Agio)	318 072
Pokrycie strat z lat 2006, 2008, 2009 oraz korekty zysków zatrzymanych za 2022	(32 193)
kapitał zapasowy z agio	285 879
Przeniesienie zysków za lata 2007, 2010-2014, 2019-2025	707 331
Wyplata dywidendy dokonana w latach 2016-2019	(72 277)
kapitał zapasowy z zysku	635 054
	920 933

21.3. Pozostałe kapitały rezerwowe

Pozostałe kapitały rezerwowe zostały utworzone poprzez przeniesienie w latach 2014 i 2015 łącznej kwoty 100.000 tys. zł z kapitału zapasowego (pochodzącej pierwotnie z zysku Spółki przeniesionego do kapitału zapasowego) z przeznaczeniem na nabycie akcji własnych. Uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia podjętą dnia 13 kwietnia 2016 roku kapitał rezerwowy został rozwiązany a cała jego wartość przeniesiona została na kapitał zapasowy.

Na mocy Uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia podjętej dnia 31 sierpnia 2020 roku część zysku za okres zakończony 31 grudnia 2019 roku, w wysokości 100.205 tys. zł, przekazano na kapitał rezerwowy.

Na mocy Uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia podjętej dnia 17 maja 2022 roku, część kapitału rezerwowego w kwocie 83.836 tys. zł przeznaczono do wypłaty dla akcjonariuszy.

Na mocy Uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia podjętej dnia 16 maja 2024 roku, część kapitału rezerwowego w kwocie 6.746 tys. zł przeznaczono do wypłaty dywidendy dla akcjonariuszy.

Na mocy Uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia podjętej dnia 10 czerwca 2025 roku, część kapitału rezerwowego w kwocie 884 tys. zł przeznaczono do wypłaty dywidendy dla akcjonariuszy.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku, na mocy Uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia podjętej dnia 25 czerwca 2026 roku, część kapitału rezerwowego w kwocie 7.062 tys. zł przeznaczono do wypłaty dywidendy dla akcjonariuszy

Wartość Kapitału rezerwowego na dzień 30 czerwca 2026 roku wynosiła 1.677 tys. zł.

21.4. Pozostałe kapitały

Pozostałe kapitały utworzone zostały w wyniku wyceny wartości godziwej opcji menadżerskich w 2007 roku w kwocie 3.108 tys. zł oraz pomniejszone o kwotę 40 tys. zł z rozliczenia połączenia w dniu 17 listopada 2011 roku ze spółką LC Corp Invest Sp. z o.o.

W dniu 15 lipca 2019 roku nastąpiło połączenie Spółki ze spółką LC Corp Invest XX Sp. z o.o., które spowodowało zmniejszenie wartości Pozostałych kapitałów o kwotę łącznie 831 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2019 roku wartość pozostałych kapitałów wynosiła 2 237 tys. zł (dane publikowane).

W dniu 1 października 2020 roku nastąpiło połączenie Spółki ze spółkami LC Corp Invest XXI Sp. z o.o. i LC Corp Invest XXIV Sp. z o.o., które spowodowało zmniejszenie wartości Pozostałych kapitałów o kwotę łącznie 243 tys. zł. Na skutek dokonanego rozliczenia połączenia dane na dzień 31 grudnia 2019 roku uległy przekształceniu i wyniosły 1.994 tys. zł.

W dniu 30 czerwca 2021 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwały w sprawie przyjęcia przez Spółkę programu motywacyjnego dla członków zarządu oraz kluczowych pracowników Spółki opisanego w Nocie 11.5.

Wycenę programu motywacyjnego dokonywaną na każdy dzień bilansowy Spółka ujmuje w pozostałych kapitałach. Wycena za poszczególne okresy wycena wyniosła łącznie

- na dzień 31 grudnia 2021 roku 4.309 tys. zł
- na dzień 31 grudnia 2022 roku 3.116 tys. zł
- na dzień 31 grudnia 2023 roku 13.975 tys. zł
- na dzień 31 grudnia 2024 roku 6.462 tys. zł
- na dzień 31 grudnia 2025 roku 26.965 tys. zł
- na dzień 30 czerwca 2026 roku 20.148 tys. zł

W dniu 29 września 2023 roku Spółka oraz Nexity Polska sp. z o.o. zawarły ze skutkiem na dzień 1 października 2023 roku umowę sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa należącego do Nexity Polska sp. z o.o.; powstała z rozliczenia transakcji różnica w wysokości 7.565 tys. zł zaprezentowana została w pozycji Pozostałe kapitały.

W związku z przekształceniem sprawozdania z sytuacji finansowej za 2022 rok, w wyniku zastosowanych w okresie zakończonym 31 grudnia 2023 roku zmian prezentacyjnych, nastąpiło zmniejszenie wartości Pozostałych kapitałów o kwotę 11.954 tys. zł. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku dokonano pokrycia tej kwoty Kapitałem zapasowym.

Pozostałe kapitały na 30 czerwca 2026 roku przedstawiają się następująco:

Kapitał z wyceny opcji menadżerskich	3 108
Rozlicz. fuzji i połączeń	(8 678)
Wycena programów motywacyjnych	74 975
Pozostałe kapitały na 30 czerwca 2026 roku	69 405

22. Zobowiązania finansowe**22.1. Oprocentowane kredyty bankowe, obligacje i pożyczki**

Seria obligacji / Umowa kredytu	Data emisji / umowy	Dom maklerski / Bank /Pożyczkodawca	Wartość nominalna obligacji / Kwota kredytu według umowy	Waluta	Warunki oprocentowania	Termin spłaty / Data spłaty	30 czerwca 2026		31 grudnia 2025	
							Długoterminowe	Krótkoterminowe	Długoterminowe	Krótkoterminowe
Obligacje										
PLO112300051	06-07-2023	mBank S.A. / Biuro Maklerskie mBank S.A.	100 000	PLN	Wibor 3M+marża	05-01-2026	-	-	-	101 938
PLO112300069	08-12-2023		160 000	PLN	Wibor 3M+marża	08-12-2027	159 745	341	159 498	453
PLO112300077	20-05-2024		100 000	PLN	Wibor 3M+marża	19-05-2028	99 552	726	99 434	773
PLLCCRP00207	30-10-2024		100 000	PLN	Wibor 3M+marża	30-10-2028	99 446	1 023	99 327	1 153
PLLCCRP00249	17-02-2025		160 000	PLN	Wibor 3M+marża	16-02-2029	158 911	1 211	158 753	1 299
PLLCCRP00264	09-01-2026		180 000	PLN	Wibor 3M+marża	09-01-2030	178 489	2 344	-	-
PLLCCRP00272	14-05-2026		150 000	PLN	Wibor 3M+marża	14-05-2030	148 620	1 112	-	-
Kredyty bankowe										
Kredyt inwestycyjny	14-07-2023	mBank S.A./PKO BP S.A.	200 000	PLN	Wibor 3M+marża	12-01-2026	-	-	-	111 330
Kredyt inwestycyjny	27-06-2025	mBank S.A./PKO BP S.A.	200 000	PLN	Wibor 3M+marża	30-06-2030	111 240	38 965	129 816	20 330
Kredyt inwestycyjny	20-12-2024	PKO BP S.A.	80 000	PLN	Wibor 1M+marża	20-02-2026	-	-	-	-
Kredyt obrotowy	03-12-2020	mBank S.A.	50 000	PLN	Wibor 1M+marża	30-11-2026	-	-	-	-
Kredyt obrotowy	29-04-2021	PKO Bank Polski S.A.	250 000	PLN	Wibor 1M+marża	30-04-2028	-	-	-	-
Kredyt obrotowy	12-04-2022	Erste Bank Polska S.A.	50 000	PLN	Wibor 1M+marża	12-11-2026	-	-	-	-
Kredyt obrotowy	28-06-2024	VeloBank S.A.	70 000	PLN	Wibor 3M+marża	31-12-2026	-	-	-	-
Kredyt obrotowy	14-11-2024	ING Bank Śląski S.A.	50 000	PLN	Wibor 1M+marża	13-11-2027	-	-	-	-
Kredyt obrotowy	30-04-2026	Bank Millenium S.A.	30 000	PLN	Wibor 1M+marża	27-04-2028	-	-	-	-

Develia S.A.

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

Pożyczki										
Pożyczka	24-02-2020	Develia Warszawa Sp. z o.o.	25 000	PLN	Wibor 6M+marża	nieokreślony	29 080	-	28 143	-
Pożyczka	20-04-2021	Develia Warszawa Sp. z o.o.	30 000	PLN	Wibor 6M+marża	nieokreślony	19 139	-	18 510	-
Pożyczka	31-05-2023	LC Corp Service Sp. z o.o.	14 000	PLN	Wibor 6M+marża	nieokreślony	4 309	-	7 363	-
Pożyczka	28-06-2023	LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	38 000	PLN	Wibor 6M+marża	nieokreślony	-	-	4 611	-
Pożyczka	13-07-2023	LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	41 000	PLN	Wibor 6M+marża	nieokreślony	45 584	-	49 075	-
Pożyczka	07-11-2023	LC Corp Service Sp. z o.o.	7 000	PLN	Wibor 6M+marża	nieokreślony	8 486	-	8 179	-
Pożyczka	19-07-2024	NP10 Sp. z o.o.	42 000	PLN	Wibor 6M+marża	nieokreślony	47 033	-	46 663	-
Pożyczka	24-09-2024	Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	36 000	PLN	Wibor 6M+marża	nieokreślony	16 242	-	39 656	-
Pożyczka	07-10-2024	Develia Warszawa Sp. z o.o.	25 000	PLN	Wibor 6M+marża	nieokreślony	28 355	-	27 137	-
Pożyczka	20-12-2024	Develia Invest Sp. z o.o.	16 500	PLN	Wibor 6M+marża	nieokreślony	8 636	-	8 617	-
Pożyczka	29-01-2025	NP 7 Sp. z o.o.	7 000	PLN	Wibor 6M+marża	nieokreślony		7 852	7 479	-
Pożyczka	29-01-2025	NP 10 Sp. z o.o.	12 000	PLN	Wibor 6M+marża	nieokreślony	13 297	-	12 821	-
Pożyczka	18-03-2025	NP 10 Sp. z o.o.	7 000	PLN	Wibor 6M+marża	nieokreślony		-	1 799	-
Pożyczka	28-04-2025	NP 8 Sp. z o.o.	2 900	PLN	Wibor 6M+marża	28-04-2028		-	3 022	-
Pożyczka	28-04-2025	NP 9 Sp. z o.o.	12 700	PLN	Wibor 6M+marża	28-04-2028	6 230	-	12 503	-
Pożyczka	29-04-2025	NP 15 Sp. z o.o.	16 000	PLN	Wibor 6M+marża	29-04-2028		-	16 668	-
Pożyczka	30-04-2025	NP 15 Sp. z o.o.	3 500	PLN	Wibor 6M+marża	30-04-2028		-	2 604	-
Pożyczka	23-05-2025	Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	15 000	PLN	Wibor 6M+marża	23-05-2028	16 038	-	15 561	-
Pożyczka	13-06-2025	LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	20 000	PLN	Wibor 6M+marża	13-06-2028	21 303	-	20 672	-
Pożyczka	24-06-2025	Investments S.K.A.	10 000	PLN	Wibor 6M+marża	24-06-2028	10 630	-	10 316	-
Pożyczka	30-06-2025	Develia Południe S.A.	16 700	PLN	Wibor 6M+marża	30-06-2028		-	13 624	-
Pożyczka	07-07-2025	Develia 303 Sp. z o.o.	10 000	PLN	Wibor 6M+marża	07-07-2028		-	9 057	-
Pożyczka	07-07-2025	LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	12 000	PLN	Wibor 6M+marża	07-07-2028	12 727	-	12 352	-
Pożyczka	30-07-2025	Investments S.K.A.	3 100	PLN	Wibor 6M+marża	30-07-2028	3 275	-	3 178	-
Pożyczka	06-08-2025	NP 8 Sp. z o.o. Sp.k.	10 000	PLN	Wibor 6M+marża	06-08-2028		-	10 242	-
Pożyczka	12-08-2025	LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	11 500	PLN	Wibor 6M+marża	12-08-2028		-	11 766	-
Pożyczka	12-08-2025	Investments S.K.A.	8 500	PLN	Wibor 6M+marża	12-08-2028	8 959	-	8 697	-
Pożyczka	12-08-2025	NP 9 Sp. z o.o.	24 000	PLN	Wibor 6M+marża	12-08-2028	13 965	-	24 555	-
Pożyczka		NP 11 Sp. z o.o. Sp.k								

Develia S.A.

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

		LC Corp Invest XV Sp. z o.o.								
Pożyczka	12-08-2025	Projekt 7 Sp.k.	11 000	PLN	Wibor 6M+marża	12-08-2028	-	-	10 231	-
Pożyczka	13-08-2025	NP 8 Sp. z o.o Sp.k.	7 000	PLN	Wibor 6M+marża	13-08-2028	7 377	-	7 161	-
Pożyczka	13-08-2025	NP 19 Sp. z o.o Sp.k.	54 000	PLN	Wibor 6M+marża	13-08-2028	35 615	-	55 036	-
Pożyczka	26-08-2025	NP 11 Sp. z o.o Sp.k.	40 000	PLN	Wibor 6M+marża	26-08-2028	42 060	-	40 831	-
Pożyczka	26-08-2025	NP 20 Sp. z o.o Sp.k.	30 000	PLN	Wibor 6M+marża	26-08-2028	-	-	30 623	-
Pożyczka	17-09-2025	NP 11 Sp. z o.o Sp.k.	30 000	PLN	Wibor 6M+marża	17-09-2028	31 427	-	30 511	-
Pożyczka	25-09-2025	Develia 303 Sp. z o.o.	10 000	PLN	Wibor 6M+marża	25-09-2028	-	-	10 157	-
Pożyczka	07-10-2025	NP 20 Sp. z o.o Sp.k.	50 000	PLN	Wibor 6M+marża	07-10-2028	-	-	50 685	-
		LC Corp Invest XV Sp. z o.o.								
Pożyczka	27-10-2025	Investments S.K.A.	10 000	PLN	Wibor 6M+marża	27-10-2028	10 405	-	10 105	-
		LC Corp Invest XV Sp. z o.o.								
Pożyczka	27-10-2025	Projekt 7 Sp.k.	6 500	PLN	Wibor 6M+marża	27-10-2028	-	-	6 568	-
Pożyczka	30-10-2025	NP 19 Sp. z o.o Sp.k.	6 000	PLN	Wibor 6M+marża	30-10-2028	-	-	6 059	-
Pożyczka	30-10-2025	LC Corp Invest IX Sp. z o.o	6 000	PLN	Wibor 6M+marża	30-10-2028	832	-	6 059	-
Pożyczka	30-10-2025	Develia 303 Sp. z o.o.	10 000	PLN	Wibor 6M+marża	30-10-2028	-	-	10 099	-
Pożyczka	14-11-2025	NP 20 Sp. z o.o Sp.k.	20 000	PLN	Wibor 6M+marża	14-11-2028	-	-	20 147	-
Pożyczka	17-11-2025	NP 11 Sp. z o.o Sp.k.	10 000	PLN	Wibor 6M+marża	17-11-2028	-	-	10 070	-
Pożyczka	08-12-2025	NP 20 Sp. z o.o Sp.k.	15 000	PLN	Wibor 6M+marża	08-12-2027	2 066	-	15 053	-
Pożyczka	08-12-2025	NP 15 Sp. z o.o.	40 000	PLN	Wibor 6M+marża	08-12-2027	22 620	-	40 142	-
Pożyczka	02-01-2026	NP 20 Sp. z o.o Sp.k.	10 000	PLN	Wibor 6M+marża	02-01-2029	10 290	-	-	-
		LC Corp Invest XV Sp. z o.o.								
Pożyczka	02-01-2026	Investments S.K.A.	5 000	PLN	Wibor 6M+marża	02-01-2029	5 145	-	-	-
		Kraków Zielony Złocień Sp. z								
Pożyczka	02-01-2026	o.o.	3 000	PLN	Wibor 6M+marża	02-01-2029	3 087	-	-	-
		LC Corp Invest XV Sp. z o.o.								
Pożyczka	02-01-2026	Projekt 7 Sp.k.	12 800	PLN	Wibor 6M+marża	02-01-2029	3 704	-	-	-
		LC Corp Invest XV Sp. z o.o.								
Pożyczka	27-03-2026	Investments S.K.A.	15 000	PLN	Wibor 6M+marża	27-03-2029	15 228	-	-	-
Pożyczka	20-05-2026	NP 20 Sp. z o.o Sp.k.	2 200	PLN	Wibor 6M+marża	20-05-2029	2 214	-	-	-
							1 475 600	53 574	1 441 235	237 276

Średnie ważone oprocentowanie w okresie zakończonym 30 czerwca 2026 roku wyniosło odpowiednio: dla kredytów 7,01%, dla obligacji 6,63% oraz dla pożyczek 6,77% (w okresie zakończonym 31 grudnia 2025 roku wyniosło odpowiednio: dla kredytów 7,18%, dla obligacji 8,54% oraz dla pożyczek 8,35%).

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

	<1 miesiąca	1-3 miesiące	3-12 miesiące	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Pożyczki	7 852	-	-	278 945*	246 461	-	-	-	533 258
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
	11 279	5 235	37 500	576 445	543 961	367 500	-	-	1 541 919

**) Umowy zawierane są na czas nieokreślony. Prezentacja w przedziale wynika z przewidywanego terminu spłaty pożyczki.*

Wartości prezentowane w powyższej tabeli nie obejmują wycen na dzień bilansowy

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

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

22.3. Sytuacja płynnościowa

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

W ocenie Zarządu sytuacja płynnościowa Spółki jest bardzo dobra – środki pieniężne i krótkoterminowe aktywa finansowe zapewniają terminową obsługę krótkoterminowych zobowiązań finansowych. Realizowane wpływy ze sprzedaży mieszkań z inwestycji stanowią źródło spłat obligacji finansujących segment mieszkaniowy Spółki.

Zarząd Spółki sporządził plan finansowy na kolejne lata, który wskazuje na możliwość utrzymania źródeł finansowania działalności

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

22.4. Emisja, wykup kapitałowych papierów wartościowych

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku miały miejsce następujące zdarzenia:

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

22.5. Zaciągnięcie, spłaty kredytów bankowych i pożyczek

Kredyty:

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku spółka Develia S.A. miały miejsce następujące zdarzenia:

- 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 Polski S.A. aneks do umowy kredytu z 12 kwietnia 2022r., 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.

Pożyczki:

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku miały miejsce następujące zdarzenia:

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

- W dniu 2 stycznia 2026 roku Develia S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments SKA umowę pożyczki na kwotę 5 mln PLN, termin spłaty ustalono na 2 stycznia 2029 roku;
- W dniu 2 stycznia 2026 roku Develia S.A. zawarła ze spółką Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 3 mln PLN, termin spłaty ustalono na 2 stycznia 2029 roku;
- W dniu 27 marca 2026 roku Develia S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments SKA umowę pożyczki na kwotę 15 mln PLN, termin spłaty ustalono na 27 marca 2029 roku.
- W dniu 20 maja 2026 roku Develia S.A. zawarła ze spółką NP20 Sp. z o.o. Sp.k. umowę pożyczki na kwotę 2,2 mln PLN, termin spłaty ustalono na 20 maja 2029 roku.
- W dniu 20 maja 2026 roku Develia S.A. zawarła ze spółką NP15 Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 6,4 mln PLN, termin spłaty ustalono na 20 maja 2029 roku.

Ponadto, w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku spółka Develia S.A. dokonała spłat pożyczek w łącznej kwocie 345.636 tys. zł.

Zdarzenia po dniu bilansowym

- W dniu 1 lipca 2026 roku Develia S.A. zawarła ze spółką NP7 Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 72 mln PLN, termin spłaty ustalono na 1 lipca 2029 roku.

23. Zobowiązania

23.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	85 415	64 704
Zobowiązania budżetowe (bez podatku dochodowego)	6 526	10 777
Zobowiązania z tytułu kaucji	13 548	12 243
Pozostałe zobowiązania, w tym związane z rozliczeniem projektów deweloperskich	51 881	48 308
Zobowiązania z tyt. wynagrodzeń	30 210	31 798
Zobowiązania z tyt. ekwiwalentów urlopowych	4 754	3 641
Zobowiązania z tyt. badania sprawozdań finansowych	331	746
Zobowiązania z tyt. dywidendy	342 703	
Inne zobowiązania	474	102
	535 842	172 319

Poniżej zostało przedstawione wiekowanie zobowiązań z tytułu dostaw i usług na dzień 30 czerwca 2026 roku i na dzień 31 grudnia 2025 o terminie wymagalności do 1 roku, według daty zapadalności:

	<1 miesiąca	1-3 miesięcy	3-12 miesięcy	Ogółem do 1 roku
30 czerwca 2026	50 293	32 731	2 391	85 415
31 grudnia 2025	42 610	17 844	4 250	64 704

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

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

23.2. Zobowiązania z tytułu leasingu

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

	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
do 1 miesiąca	309	327
od 1 do 3 miesięcy	655	659
od 3 do 12 miesięcy	5 326	4 039
od 1 roku do 2 lat	6 264	4 488
od 2 do 3 lat	6 161	4 245
od 3 do 4 lat	4 208	4 097
od 4 do 5 lat	2 649	2 543
powyżej 5 lat	26 003	25 292
Razem	51 575	45 690

	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	38 808	35 411
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	12 767	10 279
	51 575	45 690

24. Rezerwy

Kwoty rezerw oraz uzgodnienie przedstawiające zmiany stanu rezerw w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku zaprezentowano w poniższej tabeli:

	Na odpisy emerytalne, rentowe, pośmiertne	Na usuwanie wad i usterek budowlanych	Rezerwy dotyczące projektów inwestycyjnych*)	Pozostałe	Ogółem
Na dzień 1 stycznia 2026 roku	903	7 223	8 771	1 126	18 023
Utworzone w ciągu roku obrotowego	-	1 568	-	644	2 212
Wykorzystane	-	(392)	-	-	(392)
Rozwiązane	-	-	-	(195)	(195)
Reklasyfikowanie do zobowiązań	-	-	1 245	-	1 245
Na dzień 30 czerwca 2026 roku	903	8 398	10 017	1 574	20 892
Krótkoterminowe na dzień 30 czerwca 2026 roku	31	8 398	10 017	1 574	20 020
Długoterminowe na dzień 30 czerwca 2026 roku	872	-	-	-	872
Na dzień 1 stycznia 2025 roku	728	4 752	19 513	683	25 676
Utworzone w ciągu roku obrotowego	175	3 017	(1 339)	708	2 561
Wykorzystane	-	(546)	-	(139)	(685)
Rozwiązane	-	-	-	(126)	(126)
Reklasyfikowanie do zobowiązań	-	-	(9 403)	-	(9 403)
Na dzień 31 grudnia 2025 roku	903	7 223	8 771	1 126	18 023
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2025 roku	31	7 223	8 771	1 125	17 150
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2025 roku	872	-	-	-	872

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

25. Zobowiązania z tytułu umów z klientami

	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Wpłaty na poczet sprzedaży lokali mieszkalnych i pomieszczeń przynależnych	455 564	749 997
Wpłaty na poczet sprzedaży nieruchomości	6 229	-
	461 793	749 997

26. Objasnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych

1. Inne korekty	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025
Wycena programu motywacyjnego	20 148	8 802
Wycena FX	47	(1 180)
Spisanie nakładów i likwidacja innych rzeczowych aktywów trwałych	-	4 161
Wynik z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	(4 643)
Polityka zabezpieczeń	-	239
Pozostałe	-	3
	20 195	7 382
2. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025
Odsetki	28 797	35 104
Dywidendy	(346 020)	(205 033)
	(317 223)	(169 929)
3. Zmiana stanu zapasów	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025
Bilansowa zmiana stanu zapasów	329 381	(160 587)
Wycena zobowiązania wg MSSF 16	2 523	(7 154)
	331 904	(167 741)
4. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025
Bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(286 499)	148 098
Zaliczki z tyt. sprzedaży aktywów trwałych otrzymane w latach ubiegłych	-	16 751
	(286 499)	164 849

5. Pozycja „Odsetki” w działalności finansowej

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

27. Zabezpieczenia

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

- 1) *Zabezpieczenia* do umowy kredytu odnawialnego zawartej dnia 12 kwietnia 2022 roku 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 roku przez Develia S.A. z VeloBank S.A.:
- dokonano zmiany nieruchomości, których właścicielem lub użytkownikiem wieczystym jest Develia S.A. lub spółki zależne, na których ustanowiono hipotekę umowną łączną do kwoty 105 mln PLN.
- 3) W wyniku całkowitej przedterminowej spłaty kredytu zawartego z mBank S.A. i Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. z dnia 14 lipca 2023 r. wygasły zabezpieczenia umowy kredytu.
- 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.

28. Zmiana aktywów i zobowiązań warunkowych

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku nastąpiły zmiany w zakresie zobowiązań warunkowych:

- W wykonaniu umowy sprzedaży nieruchomości Wola Retro w Warszawie zawartej w dniu 27 kwietnia 2023 roku, Emitent udzielił kupującemu WR Office Sp. z o.o. zabezpieczenia w postaci gwarancji korporacyjnej do kwoty 6.000.000,00 EUR na wykonanie przez spółkę LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. zobowiązań wynikających z umowy gwarancji czynszowych, przy czym główną część zabezpieczenia stanowi zapłacony z ceny sprzedaży depozyt w kwocie 4.000.000,00 EUR, zwalniany LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. w trzech ratach w rocznych okresach niepodwyższający limitu kwoty gwarancji korporacyjnej wskazanej w poprzednim zdaniu. Okres gwarancji zgodnie z umową gwarancji czynszowej to 3 lata i wygaś z dniem 30 kwietnia 2026 roku.
- Emitent w okresie sprawozdawczym udzielił poręczeń na zakup materiałów budowlanych (dostaw stali, betonu, prefabrykatów, usług dźwigowych), w ramach realizowanych przez spółki Grupy inwestycji mieszkaniowych w łącznej kwocie 3.766 tys. PLN.

Poza zobowiązaniami warunkowymi stanowiącymi zabezpieczenia do kredytów bankowych, których zmiany w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku opisano w nocy 27, na dzień 30 czerwca 2026 roku, Spółka posiadała zobowiązania warunkowe z tytułu ustalonych opłat warunkowych za wycinkę drzew w łącznej wysokości 751 tys. zł związanymi z prowadzonymi inwestycjami.

29. Sprawy sądowe

Na dzień 30 czerwca 2026 roku nie toczyły się istotne postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Develia S.A., których wartość byłaby istotna dla sytuacji finansowej Spółki. Spółka jest stroną postępowań sądowych i administracyjnych, których wartość nie ma materialnego wpływu na jej działalność lub kondycję finansową. Każda sprawa rozpatrywana jest indywidualnie pod kątem jej istotności dla spółki.

30. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Następujące tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku, za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku oraz za okres zakończony 31 grudnia 2025 roku:

Podmiot powiązany	01.01.2026 – 30.06.2026				30.06.2026			
	Sprzedaż	Zakupy	Przychody finansowe (odsetki, dywidendy)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	Pożyczki i należności długoterminowe oraz krótkoterminowe	Zobowiązania finansowe
Akcjonariusze	-	-	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależne								
Develia Południe S.A.	418	-	319	314	84	-	33 475	-
Develia Wrocław S.A.	2 480	-	29 047	-	4 376	-	279 971	-
Develia Warszawa Sp. z o.o.	1 319	-	16 603	1 742	1 988	-	258 747	76 516
Kraków Zielony Złocięć Sp. z o.o.	51	-	29 168	1 079	46	-	-	35 367
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	4	-	-	-	1	-	-	-
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	8	-	263	-	5	-	8 262	-
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	19	-	-	121	31	-	-	-
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	18	-	-	152	21	-	-	832
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	3	-	11 600	1 587	1	-	-	45 584
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	4	-	453	-	2	-	-	-

Develia S.A.

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

LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. k.	31	-	-	615	21	-	-	3 714
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	1 057	-	35 517	2 367	1 008	-	10 603	85 990
4resident Sp. z o.o.	3	-	8	-	1	-	264	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	4	-	4	-	1	-	114	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k.	6	-	-	-	4	-	-	-
LC Corp Service S.A.	134	-	-	443	193	-	-	12 786
Develia Invest Sp. z o.o.	4	-	483	311	1	-	-	8 636
Flatte Sp. z o.o.	4	349	2	-	-	71	-	-
NP 8 Sp. z o.o. Sp. k.	16	-	-	319	-	489	-	10 652
NP 11 Sp. z o.o. Sp. k.	25	-	-	3 186	55	-	-	87 452
Develia Construction Sp. z o.o.	286	1 144	5	-	311	-	-	57
Develia Land Development Sp. z o.o.	76	-	146	-	47	-	5 548	-
Develia 303 Sp. z o.o.	25	-	27 180	794	13	-	-	-
NP 7 Sp. z o.o.	5	-	149 856	273	4	-	-	7 851
NP 8 Sp. z o.o.	4	-	11 557	438	2	-	-	3 630
NP 9 Sp. z o.o.	45	-	6 806	638	97	-	-	15 248
NP 10 Sp. z o.o.	23	-	2 956	2 167	48	-	330	60 330
NP 11 Sp. z o.o.	5	-	39	-	2	-	1 112	-
NP 14 Sp. z o.o.	6	-	19	-	2	-	587	-
NP 14 Sp. z o.o. Sp. k.	1 120	-	-	-	1 750	-	-	-
NP 15 Sp. z o.o.	210	-	45 840	1 841	201	-	-	22 620
NP 16 Sp. z o.o.	769	-	2 327	-	1 111	-	63 808	-
NP 17 Sp. z o.o.	4	-	15	-	2	-	438	-
NP 19 Sp. z o.o.	4	-	16	-	2	-	503	-
NP 19 Sp. z o.o. Sp. k.	16	-	-	1 796	22	-	-	35 615
NP 20 Sp. z o.o.	4	-	11	-	2	-	322	-
NP 20 Sp. z o.o. Sp. k.	435	-	-	3 878	387	-	-	14 571
NP Maintenance S.A.	16	-	21	-	25	-	589	-
Develia Vita Sp. z o.o.	3 878	-	8 005	-	4 891	-	266 536	-
Lotnicza 100 Vita Development Sp. z o.o.	4	-	-	-	1	-	-	-
Aleja Pokoju Vita Sp. z o.o.	4	-	2	-	1	-	52	-

Jednostki współzależne

Mosaic 071 Orlat Studentliving Sp. z o.o.	4	-	31	4	4	-	1 902	-
Malin Development 1 Sp. z o.o.	-	-	14	-	-	-	729	-
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp. k.	-	-	280	-	-	-	-	-

Jednostki stowarzyszone

Morska Vita S.A.	18	-	354	-	21	-	10 571	-
Morska Vita 1 Sp. z o.o.	119	-	-	-	248	-	-	-
Morska Vita 2 Sp. z o.o.	10	-	-	-	10	-	-	-
Morska Vita 3 Sp. z o.o.	4	-	-	-	1	-	-	-

Zarząd i Rada Nadzorcza

	2 055 ¹⁾	47 ³⁾						
Zarząd	1 410 ²⁾	-	-	-	-	-	-	-
Rada Nadzorcza	660 ¹⁾	-	-	-	-	-	-	-

1) Wynagrodzenia wypłacone

2) Pozostała sprzedaż

3) Pozostałe zakupy

W okresie zakończonym 30 czerwca 2026 roku Spółka dokonała wpłat na kapitały oraz zbycia udziałów spółek zależnych opisanych w Notach 3 i 14.

Develia S.A.

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

Podmiot powiązany	01.01.2025 – 30.06.2025				30.06.2025			
	Sprzedaż	Zakupy	Przychody finansowe (odsetki, dywidendy)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	Pożyczki i należności długoterminowe oraz krótkoterminowe	Zobowiązania finansowe
Akcjonariusze	-	-	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależne								
Arkady Wrocławskie S.A.	859	-	2 754	508	224	-	41 595	70 763
Develia Wrocław S.A.	4 492	-	9 096	-	2 276	-	234 766	-
Develia Warszawa Sp. z o.o.	2 440	-	13 534	4 165	845	-	191 157	94 517
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	182	-	54 541	787	119	-	-	53 524
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	17	-	10	778	9	-	2 541	-
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	25	-	271	-	8	-	6 635	-
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	129	-	1 386	206	84	-	-	6 230
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	78	-	4 469	-	48	-	-	-
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	9	-	15 004	1 913	3	-	-	48 008
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	9	-	425	-	4	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp.k	561	178	-	41	153	-	-	10 030
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	4 018	-	12 439	98	2 037	-	-	30 069
4resident Sp. z o.o.	9	-	9	-	2	-	247	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	14	-	3	-	1	-	51	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k	9	-	4 874	-1 320	5	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp.k	8	-	-	-	3	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k	12	-	-	-	4	-	-	-
LC Corp Service S.A.	551	-	-	798	308	-	-	17 720
Develia Invest Sp. z o.o.	12	-	-	435	2	-	-	8 363
Flatte Sp. z o.o.	41	597	-	-	-	-	-	-
NP 8 Sp. z o.o. Sp.k.	171	-	-	-	-	-	-	-
NP 11 Sp. z o.o. Sp.k.	464	-	-	82	79	-	-	20 060
Develia Construction sp. zo.o.	671	139	91	-	241	-	-	-
Develia Land Development Sp. z o.o.	186	-	71	-	70	-	2 707	-
Develia 303 Sp. z o.o.	599	-	-	19	268	-	-	3 015
NP 7 Sp. z o.o.	19	-	74 692	749	4	-	-	7 194
NP 8 Sp. z o.o.	9	-	-	146	3	-	-	14 416
NP 9 Sp. z o.o.	13	-	6 114	252	8	-	-	20 497
NP 10 Sp. z o.o.	16	-	5 341	2 666	7	-	-	59 771
NP 11 Sp. z o.o.	8	-	32	-	2	-	1 040	-
NP 14 Sp. z o.o.	8	-	18	-	3	-	445	-
NP 14 Sp. z o.o. Sp.k.	2 212	-	-	-	1 191	-	5	-
NP 15 Sp. z o.o.	1 148	-	8 722	270	694	-	-	19 720
NP 16 Sp. z o.o.	788	-	2 991	-	704	-	67 182	-
NP 17 Sp. z o.o.	7	-	10	-	2	-	115	-
NP 19 Sp. z o.o. Sp.k.	903	-	-	196	446	-	-	48 144
NP 19 Sp. z o.o.	12	-	22	-	9	-	400	-
NP 20 Sp. z o.o.	12	-	5	-	2	-	214	-
NP 20 Sp. z o.o. Sp.k.	3 243	-	-	-	1 686	-	-	-
NP Maintenance S.A.	24	-	42	-	4	-	1 447	-

Develia S.A.

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

Jednostki współzależne								
Malin Development 1 Sp. z o.o.	-	-	16	5	-	-	688	-
Projekt Myśluborska Sp. z o.o. Sp.k.	-	-	-	-	-	-	-	-
Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp.k.	-	-	1 213	-	-	-	-	-
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp.k.	-	-	10 200	-	-	-	-	-
Jednostki stowarzyszone								
Morska Vita S.A.	60	-	-	-	24	-	-	-
Morska Vita 1 Sp. z o.o.	51	-	-	-	42	-	-	-
Morska Vita 2 Sp. z o.o.	13	-	-	-	6	-	-	-
Morska Vita 3 Sp. z o.o.	8	-	-	-	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza								
Zarząd	555 1 996*)	53 **)	-	-	-	-	-	-
Rada Nadzorcza	563*)	-	-	-	-	-	-	-

*) Wynagrodzenia wypłacone

**) Pozostałe zakupy

	01.01.2025 – 31.12.2025				31.12.2025			
Podmiot powiązany	Sprzedaż	Zakupy	Przychody finansowe (odsetki, dywidendy)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	Pożyczki i należności długoterminowe oraz krótkoterminowe	Zobowiązania finansowe
Akcjonariusze	-	-	-	-	-	-	-	-

Jednostki zależne								
Develia Południe S.A.	3 932	28	2 917	1 807	1 835	547	-	13 669
Develia Wrocław S.A.	11 554	-	19 139	-	5 897	10	300 375	-
Develia Warszawa Sp. z o.o.	6 003	33	21 560	6 938	3 197	23	221 148	75 639
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	396	-	54 541	3 945	179	-	-	55 875
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	27	-	73	778	6	-	-	-
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	45	-	538	-	11	-	7 392	-
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	5 007 ¹⁾	-	1 386	12 437	62	-	-	4 760
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	4 952 ¹⁾	-	4 469	16 957	40	-	-	6 078
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	16	-	15 004	3 692	4	-	-	50 565
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	19	-	425	-	5	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.								
Projekt 7 Sp. k.	1 483	622	-	460	1 031	-	-	16 814
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	11 074	-	12 739	2 193	6 574	3	10 237	64 190
4resident Sp. z o.o.	17	-	18	-	4	-	257	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	25	-	7	-	9	-	109	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.								
Projekt 20 Sp. k.	16	-	5 350	-	5	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.								
Projekt 21 Sp. k.	14	1	-	-	9	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.								
Projekt 22 Sp. k.	22	-	254	-	260	-	-	-
LC Corp Service S.A.	965	-	-	1 382	350	-	60	15 989
Develia Invest Sp. z o.o.	26	-	-	782	12	-	-	8 745
Flatte Sp. z o.o.	84	597	10	-	-	-	-	-
NP 8 Sp. z o.o. Sp. k.	282	-	6	319	12	280	-	10 311
NP 11 Sp. z o.o. Sp. k.	820	-	-	2 612	396	362	-	106 512
Develia Construction Sp. z o.o.	1 297	1 436	121	16	299	549	27	-
Develia Land Development Sp. z o.o.	373	336	194	-	25	217	-	-
Develia 303 Sp. z o.o.	2 624	-	-	617	2 369	92	-	29 445
NP 7 Sp. z o.o.	31	-	74 692	1 459	6	406	-	7 524

Develia S.A.

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

NP 8 Sp. z o.o.	17	-	-	849	4	64	-	14 979
NP 9 Sp. z o.o.	75	-	6 114	1 084	64	54	-	21 380
NP 10 Sp. z o.o.	63	-	5 341	5 083	45	-	-	62 479
NP 11 Sp. z o.o.	16	-	76	1	4	1	1 093	-
NP 14 Sp. z o.o.	16	-	35	-	4	1	467	-
NP 14 Sp. z o.o. Sp. k.	8 183	-	44	-	5 940	25	5	-
NP 15 Sp. z o.o.	3 081	-	8 742	1 219	1 763	10	-	59 657
NP 16 Sp. z o.o.	2 533	-	5 617	-	1 194	-	58 163	-
NP 17 Sp. z o.o.	15	-	25	-	4	-	376	-
NP 19 Sp. z o.o.	21	-	37	-	5	1	446	-
NP 19 Sp. z o.o. Sp. k.	2 512	-	-	2 411	1 816	138	10	61 445
NP 20 Sp. z o.o.	23	-	15	-	5	1	262	-
NP 20 Sp. z o.o. Sp. k.	12 778	-	-	2 080	9 832	171	-	116 907
NP Maintenance S.A.	56	-	72	-	16	-	568	-
Develia Vita Sp. z o.o.	2 854	-	6 016	-	3 408	-	252 024	-
Lotnicza 100 Vita Development Sp. z o.o.	5	-	-	-	4	-	-	-
Aleja Pokoju Vita Sp. z o.o.	-	-	-	-	1	-	-	-
Mosaic 071 Orlat Studentliving Sp. z o.o.	1	-	-	-	3	-	-	-
Jednostki współzależne								
Malin Development 1 Sp. z o.o.	-	-	30	3	4	-	-	-
Projekt Myśluborska Sp. z o.o. Sp. k.	-	-	-	-	-	-	-	-
Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp. k.	-	-	1 933	-	-	-	-	-
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp. k.	-	-	12 480	-	-	-	-	-
Jednostki stowarzyszone								
Morska Vita S.A.	105	-	745	-	694	-	5 075	-
Morska Vita 1 Sp. z o.o.	297	-	38	-	168	-	-	-
Morska Vita 2 Sp. z o.o.	33	-	-	-	11	-	-	-
Morska Vita 3 Sp. z o.o.	16	-	-	-	3	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza								
Zarząd	1 975 ²⁾	103 ³⁾	-	-	-	-	-	-
Rada Nadzorcza	-	-	-	-	-	-	-	-
Wyższa kadra kierownicza	-	-	-	-	-	-	-	-

1) Wartość obejmuje sprzedaż udziałów

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

3) Pozostałe zakupy

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

W roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku Spółka dokonała wpłat na kapitały oraz zbycia udziałów spółek zależnych opisanych w notach 4 i 15 Sprawozdania za okres zakończony 31 grudnia 2025 roku.

30.1. Wypłata dywidendy przez Develia S.A.

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

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

30.2. Wypłata dywidendy przez spółki zależne

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku miały miejsce następujące wypłaty dywidend przez spółki zależne na rzecz Develia S.A.:

- W dniu 3 czerwca 2026 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. z dnia 26 maja 2026 roku wypłacona została na rzecz Develia S.A. dywidenda za 2025 rok w wysokości 453 tys. PLN
- W dniu 8 czerwca 2026 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. z dnia 1 czerwca 2026 roku wypłacona została na rzecz Develia S.A. dywidenda za 2025 rok w wysokości 22.611 tys. PLN
- W dniu 15 czerwca 2026 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki LC Corp Invest XI Sp. z o.o. z dnia 10 czerwca 2026 roku wypłacona została na rzecz Develia S.A. dywidenda za 2025 rok w wysokości 8.200 tys. PLN
- W dniach 15 i 16 czerwca 2026 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Develia Warszawa Sp. z o.o. z dnia 10 czerwca 2026 roku wypłacona została na rzecz Develia S.A. dywidenda za 2025 rok w łącznej wysokości 8.174 tys. PLN
- W dniu 29 czerwca 2026 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Develia Wrocław Sp. z o.o. z dnia 25 czerwca 2026 roku wypłacona została na rzecz Develia S.A. dywidenda za 2025 rok w łącznej wysokości 20.000 tys. PLN
- W dniu 15 czerwca 2026 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Develia Invest Sp. z o.o. z dnia 10 czerwca 2026 roku wypłacona została na rzecz Develia S.A. dywidenda za 2025 rok w wysokości 483 tys. PLN
- W dniu 22 czerwca 2026 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Develia 303 Sp. z o.o. z dnia 10 czerwca 2026 roku wypłacona została na rzecz Develia S.A. dywidenda za 2025 rok w łącznej wysokości 27.180 tys. PLN
- W dniu 22 czerwca 2026 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki NP 15 Sp. z o.o. z dnia 10 czerwca 2026 roku wypłacona została na rzecz Develia S.A. dywidenda za 2025 rok w wysokości 13.562 tys. PLN
- W dniu 22 czerwca 2026 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki NP 8 Sp. z o.o. z dnia 10 czerwca 2026 roku wypłacona została na rzecz Develia S.A. dywidenda za 2025 rok w wysokości 11.557 tys. PLN
- W dniu 22 czerwca 2026 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki NP 8 Sp. z o.o. z dnia 10 czerwca 2026 roku wypłacona została na rzecz Develia S.A. dywidenda za 2025 rok w wysokości 6.806 tys. PLN
- W dniu 23 czerwca 2026 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki NP 7 Sp. z o.o. z dnia 10 czerwca 2026 roku wypłacona została na rzecz Develia S.A. dywidenda za 2025 rok w wysokości 39.656 tys. PLN
- W dniu 25 czerwca 2026 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki NP 10 Sp. z o.o. z dnia 10 czerwca 2026 roku wypłacona została na rzecz Develia S.A. dywidenda za 2025 rok w wysokości 2.945 tys. PLN
- W dniach 25 i 29 czerwca 2026 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki NP 7 Sp. z o.o. z dnia 23 czerwca 2026 roku wypłacona została na rzecz Develia S.A. zaliczka na poczet zysku za 2026 rok w łącznej wysokości 110.200 tys. PLN
- W dniu 26 czerwca 2026 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. z dnia 23 czerwca 2026 roku wypłacona została na rzecz Develia S.A. zaliczka na poczet zysku za 2026 rok w wysokości 3.557 tys. PLN
- W dniu 26 czerwca 2026 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki LC Corp Invest XI Sp. z o.o. z dnia 23 czerwca 2026 roku wypłacona została na rzecz Develia S.A. zaliczka na poczet zysku za 2026 rok w wysokości 3.400 tys. PLN

- W dniu 26 czerwca 2026 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki NP 15 Sp. z o.o. z dnia 23 czerwca 2026 roku wypłacona została na rzecz Develia S.A. zaliczka na poczet zysku za 2026 rok w wysokości 32.278 tys. PLN
- W dniu 26 czerwca 2026 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki LC Corp Investments S.K.A. z dnia 25 czerwca 2026 roku wypłacona została na rzecz Develia S.A. zaliczka na poczet zysku za 2026 rok w wysokości 35.182 tys. PLN

Łączna wartość przychodów z tytułu dywidend w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku wyniosła 348.965 tys. zł.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku miały miejsce następujące wypłaty dywidend przez spółki zależne na rzecz Develia S.A.:

- W dniu 28 maja 2025 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp.k. z dnia 20 maja 2025 roku wypłacona została rzecz Develia S.A. zaliczka na poczet udziału w zysku za 2025 rok w wysokości 8.400 tys. PLN
- W dniu 5 czerwca 2025 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp.k. z dnia 5 czerwca 2025 roku wypłacony został rzecz Develia S.A. udział w zysku za 2024 rok w wysokości 1.213 tys. PLN
- W dniu 5 czerwca 2025 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. z dnia 22 maja 2025 roku wypłacona została na rzecz Develia S.A. dywidenda za 2024 rok w wysokości 425 tys. PLN
- W dniu 6 czerwca 2025 roku na mocy Uchwały Zarządu Spółki NP 15 Sp. z o.o. z dnia 28 maja 2025 roku wypłacony został na rzecz Develia S.A. udział w zysku za lata ubiegłe w wysokości 8.722 tys. PLN
- W dniu 9 czerwca 2025 roku na mocy Uchwały Zarządu Spółki NP 9 Sp. z o.o. z dnia 5 czerwca 2025 roku wypłacony został na rzecz Develia S.A. udział w zysku za 2024 rok w wysokości 314 tys. PLN
- W dniu 10 czerwca 2025 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki LC Corp Investments S.K.A. z dnia 20 maja 2025 roku wypłacony została rzecz Develia S.A. udziału w zysku za 2024 rok w wysokości 12.439 tys. PLN
- W dniach: 10 i 11 czerwca 2025 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Kraków Zielony Złocię Sp. z o.o. z dnia 16 maja 2025 roku wypłacona została na rzecz Develia S.A. dywidenda za 2024 rok w łącznej wysokości 33.791 tys. PLN
- W dniu 12 czerwca 2025 roku na mocy Uchwały Zarządu Spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k. z dnia 4 czerwca 2025 roku wypłacony został na rzecz Develia S.A. udział w zysku za lata ubiegłe w wysokości 4.874 tys. PLN
- W dniu 13 czerwca 2025 roku na mocy Uchwały Zarządu Spółki NP 7 Sp. z o.o. z dnia 14 maja 2025 roku wypłacony został na rzecz Develia S.A. udział w zysku za 2024 rok w wysokości 13.728 tys. PLN
- W dniu 13 czerwca 2025 roku na mocy Uchwały Zarządu Spółki NP 7 Sp. z o.o. z dnia 14 maja 2025 roku wypłacony został na rzecz Develia S.A. udział w zysku za lata ubiegłe w wysokości 22.664 tys. PLN
- W dniu 13 czerwca 2025 roku na mocy Uchwały Zarządu Spółki NP 7 Sp. z o.o. z dnia 5 czerwca 2025 roku wypłacona została na rzecz Develia S.A. zaliczka na poczet udziału w zysku za 2025 rok w wysokości 38.300 tys. PLN
- W dniu 16 czerwca 2025 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki LC Corp Invest VII Sp. z o.o. z dnia 22 maja 2025 roku wypłacona została na rzecz Develia S.A. dywidenda za 2024 rok w wysokości 1.386 tys. PLN
- W dniu 17 czerwca 2025 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki LC Corp Invest IX Sp. z o.o. z dnia 22 maja 2025 roku wypłacona została na rzecz Develia S.A. dywidenda za 2024 rok w wysokości 4.469 tys. PLN
- W dniu 17 czerwca 2025 roku na mocy Uchwały Zarządu Spółki NP 10 Sp. z o.o. z dnia 11 czerwca 2025 roku wypłacony został na rzecz Develia S.A. udział w zysku za lata ubiegłe w wysokości 1.854 tys. PLN
- W dniu 17 czerwca 2025 roku na mocy Uchwały Zarządu Spółki NP 10 Sp. z o.o. z dnia 11 czerwca 2025 roku wypłacony został na rzecz Develia S.A. udział w zysku za 2024 rok w wysokości 3.487 tys. PLN

- W dniu 17 czerwca 2025 roku na mocy Uchwałę Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Develia Warszawa Sp. z o.o. z dnia 22 maja 2025 roku wypłacona została na rzecz Develia S.A. dywidenda za 2024 rok w wysokości 5.612 tys. PLN
- W dniu 23 czerwca 2025 roku na mocy Uchwały Zarządu Spółki NP 9 Sp. z o.o. z dnia 5 czerwca 2025 roku wypłacona została na rzecz Develia S.A. zaliczka na poczet udziału w zysku za 2025 rok w wysokości 5.800 tys. PLN
- W dniach: 11, 13, 17 i 20 czerwca 2025 roku na mocy Uchwałę Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki LC Corp Invest XI Sp. z o.o. z dnia 16 maja 2025 roku wypłacona została na rzecz Develia S.A. dywidenda za 2024 rok w łącznej wysokości 9.004 tys. PLN
- W dniach: 20 i 24 czerwca 2025 roku na mocy Uchwałę Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki LC Corp Invest XI Sp. z o.o. z dnia 9 czerwca 2025 roku wypłacona została na rzecz Develia S.A. zaliczka na poczet dywidendy za 2025 rok w łącznej wysokości 6.000 tys. PLN
- W dniu 24 czerwca 2025 roku na mocy Uchwałę Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Zielony Złocień Sp. z o.o. z dnia 5 czerwca 2025 roku wypłacona została na rzecz Develia S.A. zaliczka na poczet dywidendy za 2025 rok w łącznej wysokości 20.750 tys. PLN
- W dniu 26 czerwca 2025 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp.k. z dnia 27 czerwca 2025 roku wypłacona została rzecz Develia S.A. zaliczka na poczet udziału w zysku za 2025 rok w wysokości 1.800 tys. PLN

Łączna wartość przychodów z tytułu dywidend w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku wyniosła 205.033 tys. zł.

31. Instrumenty finansowe

31.1. Wartości godziwe

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

	Wartość bilansowa	
	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:		
Pożyczki udzielone	326 089	570 475
Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych	36 696	23 884
	362 785	594 359
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie:		
Pożyczki udzielone	596 997	294 195
Obligacje spółek komercyjnych i skarbowych	224 091	10 009
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych	104 340	105 058
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	227 527	94 997
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	58 747	248 467
	1 211 702	752 726
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie:		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	529 316	161 542
Kredyty, obligacje i pożyczki oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	1 529 173	1 678 511
	2 058 490	1 840 053

Develia S.A.

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

Poniższa tabela przedstawia wartości bilansowe i godziwe instrumentów finansowych Spółki na dzień 30 czerwca 2026 roku:

30 czerwca 2026					
	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Hierarchia wartości godziwej		
			Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:					
Pożyczki udzielone	326 089	326 089	-	326 089	
Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych	36 696	36 696	-	36 696	-
	362 785	362 785	-	362 785	-
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie:					
Pożyczki udzielone	596 997	596 997		596 997	-
Obligacje spółek komercyjnych	224 091	224 071		224 071	-
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych	104 340	104 340	-	104 340	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	227 527	227 527	-	227 527	-
	1 152 955	1 152 955	-	1 152 955	-
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie:					
Pożyczki oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	527 449	532 945	-	532 945	-
Kredyty oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	150 205	156 110		156 110	-
Obligacje oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	851 520	860 747	162 299	698 448	-
	1 529 174	1 549 802	162 299	1 387 503	-
Zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:					
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	46	46	-	46	-
	46	46	-	46	

Dla należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług różnica pomiędzy wartością bilansową (model wyceny: SCN) a wartością godziwą nie jest istotna.

Zgodnie z MSSF 13 poziomy hierarchii są definiowane następująco:

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

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

32. Zarządzanie kapitałem

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

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

Spółka monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, który jest liczony jako stosunek zadłużenia do kapitału własnego. Zasady Spółki stanowią, by wskaźnik ten był nie wyższy niż 5. Do zadłużenia Spółka wlicza oprocentowane kredyty i pożyczki, zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania.

	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Oprocentowane obligacje i kredyty	1 001 725	1 678 511
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	535 842	172 319
A. Zadłużenie	1 537 567	1 850 830
B. Kapitał własny	1 931 402	1 777 906
Wskaźnik dźwigni (A/B)	0,80	1,04

33. Wpływ sytuacji makroekonomicznej, konfliktu zbrojnego w Ukrainie i na Bliskim Wschodzie oraz kwestii klimatycznych na sprawozdanie finansowe

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

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

Wskazane powyżej czynniki ryzyka miały największy wpływ na działanie Spółki w początkowej fazie wojny. Zarząd nie widzi możliwości oszacowania wpływu konfliktu na przyszłe wyniki finansowe, natomiast na bieżąco monitoruje potencjalny wpływ konfliktu na działalność Spółki, 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 Spółki 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 Spółkę 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 Spółki. Dalszymi konsekwencjami niestabilności na globalnym rynku może być ograniczenie popytu na mieszkania, a w dalszej perspektywie także obniżenie przychodów Spółki.

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

Spółka 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. Spółka 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.

Spółka 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 Spółki powyższe ryzyka, w szczególności te związane z transformacją gospodarczą oraz regulacyjne mogą wywierać wpływ na działalność Spółki w średnim i długim okresie. Spółka 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. Spółki nie podjęła istotnych zobowiązań klimatycznych.

34. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

Po dniu bilansowym, tj. po 30 czerwca 2026 roku miały miejsce następujące 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.

Poza powyższymi zdarzeniami nie wystąpiły inne zdarzenia po dniu 30 czerwca 2026 roku, które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na wyniki finansowe Spółki.

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Andrzej Oślizło
Prezes Zarządu

Paweł Ruszczak
Wiceprezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Karol Dziecioł
Wiceprezes Zarządu

Lidia Kotowska
Dyrektor Departamentu
Rachunkowości

Anna Gremblewska-Nowak
Główny Księgowy

Wrocław, dnia 10 września 2026 roku