GRUPA KAPITAŁOWA DEVELIA S.A.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2026 ROKU

ZAWIERAJĄCE KWARTALNĄ INFORMACJĘ FINANSOWĄ DEVELIA S.A.

(dane finansowe nieaudytowane)

Wrocław, 19 listopada 2026 roku

1. WYBRANE DANE FINANSOWE 5

2. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ DEVELIA S.A. 6

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ 6
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW 8
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM 10
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH 12
DODATKOWE INFORMACJE I NOTY OBJAŚNIAJĄCE 13

2.1 Informacje podstawowe dotyczące Grupy Kapitałowej Develia S.A. 13
2.2 Skład Grupy 13
2.3 Zmiany w strukturze Grupy 16
2.4 Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej jednostki dominującej 17
2.5 Zatwierdzenie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego 17
2.6 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego 17
2.7 Informacja o istotnych wartościach szacunkowych i profesjonalnym osądzie 18
2.8 Istotne zasady (polityka) rachunkowości 22
2.9 Informacja dotycząca wprowadzonych zmian w prezentacji 22
2.10 Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie 22
2.11 Sezonowość lub cykliczność w działalności 23
2.12 Przychody ze sprzedaży 23
2.13 Koszty działalności operacyjnej 24
2.14 Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych 25
2.15 Pozostałe przychody oraz koszty operacyjne 26
2.16 Przychody i koszty finansowe 27
2.17 Podatek dochodowy 27
2.18 Wartość firmy 29
2.19 Wartości niematerialne 30
2.20 Rzeczowe aktywa trwałe 30
2.21 Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności 31
2.22 Nieruchomości inwestycyjne 33
2.23 Zapasy oraz grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych 34
2.24 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności 35
2.25 Krótkoterminowe papiery wartościowe 36
2.26 Pozostałe aktywa finansowe 36
2.27 Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne 37
2.28 Zobowiązania finansowe 38
2.28.1 Kredyty bankowe i obligacje 38
2.28.2 Emisja, wykup kapitałowych papierów wartościowych 39
2.28.3 Zaciągnięcie, spłaty kredytów bankowych i pożyczek 39
2.28.4 Zabezpieczenia 40
2.28.5 Informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego 41
2.28.6 Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych Grupy, niezależnie czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej czy w skorygowanej cenie nabycia (koszcie amortyzowanym) 42
2.28.7 Sytuacja płynnościowa 42
2.29 Aktywa i zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych 42
2.30 Zobowiązania z tytułu leasingu 42
2.31 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe 43
2.32 Rezerwy 44
2.33 Zobowiązania z tytułu umów z klientami 44
2.34 Instrumenty finansowe 44
2.35 Informacje o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych 45
2.36 Transakcje z podmiotami powiązanymi 46
2.37 Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane 47
2.38 Wpływ sytuacji makroekonomicznej, konfliktu zbrojnego w Ukrainie oraz na Bliskim Wschodzie oraz kwestii klimatycznych na sprawozdanie finansowe 47
2.39 Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu bilansowym, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Develia S.A. 48

2.40 Informacje dotyczące zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego ... 48
2.41 Przychody i wyniki przypadające na poszczególne segmenty operacyjne ... 49
3. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE DEVELIA S.A. ... 50
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ ... 50
SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW ... 51
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM ... 52
SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ... 53
DODATKOWE INFORMACJE I NOTY OBJAŚNIAJĄCE ... 54
3.1 Informacje podstawowe dotyczące Emitenta ... 54
3.2 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego ... 54
3.3 Zatwierdzenie śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego ... 55
3.4 Informacja o istotnych wartościach szacunkowych i profesjonalnym osądzie ... 55
3.5 Istotne zasady (polityka) rachunkowości ... 59
3.6 Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie ... 59
3.7 Sezonowość lub cykliczność w działalności Emitenta ... 60
3.8 Informacja o odpisach aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwróceniu odpisów z tego tytułu ... 60
3.9 Informacja o odpisach aktualizujących z tytuły trwałej utraty wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów oraz odwróceniu takich odpisów ... 60
3.10 Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych ... 60
3.11 Informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych ... 60
3.12 Pożyczki i należności długoterminowe ... 61
3.13 Inwestycje długoterminowe ... 61
3.14 Zapasy oraz grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych ... 65
3.15 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności ... 65
3.16 Krótkoterminowe aktywa finansowe ... 66
3.16.1 Krótkoterminowe papiery wartościowe ... 66
3.16.2 Pozostałe aktywa finansowe ... 67
3.17 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty ... 68
3.18 Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego ... 68
3.19 Informacje o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych ... 69
3.20 Wykazanie korekt błędów poprzednich okresów ... 69
3.21 Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych Emitenta, niezależnie czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej czy w skorygowanej cenie nabycia (koszcie amortyzowanym) ... 69
3.22 Informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego ... 69
3.23 Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe ... 69
3.24 Transakcje Develia S.A. z podmiotami powiązanymi ... 69
3.25 Informacje o zmianie sposobu (metody) ustalania wartości godziwej dla instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej ... 74
3.26 Informacje dotyczące zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów ... 74
3.27 Zobowiązania finansowe ... 75
3.27.1 Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki, obligacje, pozostałe zobowiązania ... 75
3.27.2 Informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego ... 78
3.27.3 Sytuacja płynnościowa ... 78
3.27.4 Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych ... 78
3.27.5 Zaciągnięcie, spłaty kredytów bankowych i pożyczek ... 79
3.27.6 Zobowiązania z tytułu leasingu ... 80
3.27.7 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania ... 80
3.28 Informacja o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw ... 81
3.29 Zabezpieczenia ... 82
3.30 Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane ... 83
3.31 Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu bilansowym, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta ... 83
3.32 Informacje dotyczące zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego ... 83
3.33 Inne informacje, które zdaniem Emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta ... 84
3.34 Przychody i wyniki przypadające na poszczególne segmenty operacyjne ... 84

3.35 Przychody ze sprzedaży 84
3.36 Przychody z dywidend....84
3.37 Przychody finansowe 85
3.38 Pozostałe przychody operacyjne 85
3.39 Koszty działalności operacyjnej 85
3.40 Koszty finansowe 86
3.41 Pozostałe koszty operacyjne....86
3.42 Oczekiwane straty kredytowe 86
3.43 Instrumenty finansowe 86

4. KOMENTARZ ZARZĄDU DOTYCZĄCY DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ I EMITENTA 89

4.1 Główne osiągnięcia oraz niepowodzenia Grupy Kapitałowej Develia S.A.....89
4.1.1 Projekty deweloperskie w realizacji....90
4.1.2 Projekty deweloperskie w przygotowaniu (pozostające w banku ziemi)....92
4.2 Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe....93
4.3 Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników za dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych 93
4.4 Struktura własności znaczących pakietów akcji Emitenta 93
4.5 Zestawienie zmian stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na dzień publikacji raportu za III kwartał 2026 roku, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego....94
4.6 Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej 95
4.7 Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe....95
4.8 Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji....95
4.9 Inne informacje, które zdaniem Grupy są istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupę 96
4.10 Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału 96

1. WYBRANE DANE FINANSOWE

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

		w tys. PLN		w tys. EUR	
		30 września 2026	31 grudnia 2025	30 września 2026	31 grudnia 2025
I.	Aktywa trwałe	492 631	493 728	112 802	116 812
II.	Aktywa obrotowe	4 327 820	4 674 694	990 983	1 105 991
III.	Aktywa razem	4 820 451	5 168 422	1 103 785	1 222 803
IV.	Kapitał własny	2 008 497	1 927 544	459 905	456 040
V.	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	2 007 669	1 926 394	459 715	455 768
VI.	Udziały niekontrolujące	828	1 150	190	272
VII.	Zobowiązania długoterminowe	1 017 882	776 457	233 074	183 703
VIII.	Zobowiązania krótkoterminowe	1 794 072	2 464 421	410 806	583 060
IX.	Wartość księgowa kapitału własnego przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję (w PLN/EUR)	4,28	4,16	0,98	0,98

		Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025
X.	Przychody ze sprzedaży	2 452 917	1 315 658	573 111	310 553
XI.	Zysk brutto ze sprzedaży	656 389	497 299	153 362	117 384
XII.	Zysk/(Strata) netto	389 039	306 531	90 897	72 355
XIII.	Zysk/(Strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	389 307	307 123	90 960	72 495
XIV.	Zysk/(Strata) netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym	(268)	(592)	(63)	(140)
XV.	Zysk/(Strata) na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (w PLN/EUR) - podstawowy	0,84	0,67	0,20	0,16

Dane dotyczące śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Develia S.A.

		w tys. PLN		w tys. EUR	
		30 września 2026	31 grudnia 2025	30 września 2026	31 grudnia 2025
XVI.	Aktywa razem	4 297 381	4 472 562	984 013	1 058 169
XVII.	Kapitał własny	1 978 565	1 777 906	453 051	420 637

		Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025
XVIII.	Zysk/(Strata) netto	508 745	343 076	118 866	80 981

Wybrane dane finansowe przeliczono na EUR wg następujących zasad:

a) dane finansowe dotyczące wybranych pozycji aktywów i pasywów obliczono przyjmując średni kurs EUR/PLN ogłoszony przez Narodowy Bank Polski obowiązujący na dany dzień bilansowy. Na dzień 30 września 2026 roku wynosił on 4,3672 EUR/PLN, a na dzień bilansowy 31 grudnia 2025 roku wynosił on 4,2267 EUR/PLN,

b) dane finansowe dotyczące wybranych pozycji sprawozdania z całkowitych dochodów za trzy kwartały 2026 roku oraz za trzy kwartały 2025 roku przeliczono wg kursu EUR/PLN będącego średnią arytmetyczną kursów średnich ogłaszanych przez Narodowy Bank Polski obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca okresu obrotowego, tj. odpowiednio: 4,2800 EUR/PLN oraz 4,2365 EUR/PLN.

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

		Nota	30 września 2026 (niebadane)	31 grudnia 2025 (badane)
Aktywa				
A.	**Aktywa trwałe**		**492 631**	**493 728**
1.	Wartość firmy	2.18	127 321	127 321
2.	Wartości niematerialne	2.19	2 062	2 245
3.	Rzeczowe aktywa trwałe	2.20	37 129	36 471
4.	Należności długoterminowe		1 344	-
5.	Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	2.21	137 292	108 521
6.	Nieruchomości inwestycyjne	2.22	90 702	90 702
7.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		1 357	1 220
8.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2.17	22 256	24 553
9.	Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych	2.23	73 168	102 695
B.	**Aktywa obrotowe**		**4 327 820**	**4 674 694**
1.	Zapasy	2.23	3 331 943	3 874 570
2.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2.24	199 008	175 840
3.	Należności z tytułu podatku dochodowego		235	966
4.	Aktywa z tytułu instrumentów pochodnych	2.29	531	-
5.	Krótkoterminowe papiery wartościowe	2.25	109 189	10 009
6.	Pozostałe aktywa finansowe	2.26	218 703	317 546
7.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2.27	454 674	282 879
8.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		13 537	12 884
Aktywa razem			**4 820 451**	**5 168 422**
Kapitał własny i zobowiązania				
A.	**Kapitał własny**		**2 008 497**	**1 927 544**
I.	**Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej**		**2 007 669**	**1 926 394**
1.	Kapitał podstawowy		469 456	463 336
2.	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		286 490	285 878
3.	Kapitały zapasowy		635 055	553 807
4.	Kapitał rezerwowy		1 677	8 739
5.	Pozostałe kapitały		146 897	118 958
6.	Niepodzielony wynik finansowy		468 094	495 676
II.	**Udziały niekontrolujące**		**828**	**1 150**
B.	**Zobowiązania długoterminowe**		**1 017 882**	**776 457**
1.	Długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	2.28	954 052	646 828
2.	Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	2.30	14 519	14 555
3.	Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	2.31	4 009	22 901
4.	Rezerwy	2.32	1 024	1 022
5.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2.17	44 278	91 151
C.	**Zobowiązania krótkoterminowe**		**1 794 072**	**2 464 421**
1.	Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	2.28	48 247	237 276
2.	Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	2.30	71 947	62 660
3.	Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	2.31	341 934	379 356
4.	Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		27 120	60 958
5.	Rezerwy	2.32	102 428	91 118
6.	Zobowiązania z tytułu umów z klientami	2.33	1 202 396	1 633 053
Kapitał własny i zobowiązania razem			**4 820 451**	**5 168 422**

	30 września 2026	31 grudnia 2025
Wartość księgowa kapitału własnego (w tys. zł)	2 008 497	1 927 544
Wartość księgowa kapitału własnego przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (w tys. zł)	2 007 669	1 926 394
Liczba akcji zarejestrowanych (w szt.)	469 455 689	463 336 271
Wartość księgowa kapitału własnego przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję (w zł)	4,28	4,16

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Nota	III kwartał 2026 okres od 01.07.2026 do 30.09.2026 (niebadane)	3 kwartały 2026 narastająco okres od 01.01.2026 do 30.09.2026 (niebadane)	III kwartał 2025 okres od 01.07.2025 do 30.09.2025 (niebadane)	3 kwartały 2025 narastająco okres od 01.01.2025 do 30.09.2025 (niebadane)
Działalność operacyjna					
Przychody ze sprzedaży	2.12	**564 243**	**2 452 917**	**567 335**	**1 315 658**
Przychody ze sprzedaży usług		9 322	22 506	2 610	6 771
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów		554 921	2 430 411	564 725	1 308 887
Koszt własny sprzedaży	2.13	**(430 735)**	**(1 796 528)**	**(344 574)**	**(818 359)**
Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży		**133 508**	**656 389**	**222 761**	**497 299**
Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych	2.14	(86)	(1 142)	(145)	(6 141)
Koszty sprzedaży	2.13	(20 332)	(63 566)	(17 044)	(45 105)
Koszty ogólnego zarządu	2.13	(25 797)	(103 354)	(37 030)	(93 498)
Pozostałe przychody operacyjne	2.15	747	3 531	3 351	10 145
Pozostałe koszty operacyjne	2.15	(2 870)	(6 312)	(2 884)	(11 676)
Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej		**85 170**	**485 546**	**169 009**	**351 024**
Przychody finansowe	2.16	7 441	15 450	2 118	14 066
Koszty finansowe	2.16	(4 143)	(11 024)	(2 516)	(11 448)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	2.21	(355)	(459)	778	15 971
Zysk/(Strata) brutto		**88 113**	**489 513**	**169 389**	**369 613**
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	2.17	(18 054)	(100 474)	(36 221)	(63 082)
Zysk/(Strata) netto		**70 059**	**389 039**	**133 168**	**306 531**
Inne całkowite dochody podlegające przeklasyfikowaniu do wyniku w kolejnych okresach sprawozdawczych					
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych		-	-	1 273	17
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów		-	-	(242)	(3)
Inne całkowite dochody (netto)		**-**	**-**	**1 031**	**14**
Całkowite dochody		**70 059**	**389 039**	**134 199**	**306 545**

	III kwartał 2026 okres od 01.07.2026 do 30.09.2026 (niebadane)	3 kwartały 2026 narastająco okres od 01.01.2026 do 30.09.2026 (niebadane)	III kwartał 2025 okres od 01.07.2025 do 30.09.2025 (niebadane)	3 kwartały 2025 narastająco okres od 01.01.2025 do 30.09.2025 (niebadane)
Zysk/(Strata) netto przypadający:	**70 059**	**389 039**	**133 168**	**306 531**
Akcjonariuszom jednostki dominującej	70 141	389 307	133 403	307 123
Akcjonariuszom niekontrolującym	(82)	(268)	(235)	(592)
Całkowite dochody przypadające:	**70 059**	**389 039**	**134 199**	**306 545**
Akcjonariuszom jednostki dominującej	70 141	389 307	134 434	307 137
Akcjonariuszom niekontrolującym	(82)	(268)	(235)	(592)
Zysk/(Strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję w zł (podstawowy)	0,15	0,84	0,29	0,67
Zysk/(Strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję w zł (rozwodniony)	0,14	0,83	0,29	0,67

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał podstawowy	*Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej*	*Kapitał zapasowy*	*Kapitał rezerwowy*	*Pozostałe kapitały* **	*Niepodzielony wynik finansowy*	*Razem kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej*	*Udziały akcjonariuszy niekontrolujących*	*Kapitał własny ogółem*
Na dzień 1 stycznia 2026 roku (badane)	**463 336**	**285 878**	**553 807**	**8 739**	**118 958**	**495 676**	**1 926 394**	**1 150**	**1 927 544**
Zysk/(Strata) netto za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026 roku	-	-	-	-	-	*389 307*	*389 307*	*(268)*	*389 039*
Całkowite dochody za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026 roku	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**389 307**	**389 307**	**(268)**	**389 039**
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	*81 248*	-	-	*(81 248)*	-	-	-
Podwyższenie kapitałów w spółkach zależnych	-	-	-	-	*54*	-	*54*	*(54)*	-
Rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego*	*6 120*	*612*	-	-	-	-	*6 732*	-	*6 732*
Wycena programu motywacyjnego	-	-	-	-	*27 885*	-	*27 885*	-	*27 885*
Wypłata dywidendy	-	-	-	*(7 062)*	-	*(335 641)*	*(342 703)*	-	*(342 703)*
Na dzień 30 września 2026 roku (niebadane)	**469 456**	**286 490**	**635 055**	**1 677**	**146 897**	**468 094**	**2 007 669**	**828**	**2 008 497**

* w dniu 19 sierpnia 2026 roku nastąpiła rejestracja zmiany kapitału zakładowego wynikającej z objęcia akcji serii K

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

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

	Kapitał podstawowy	*Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej*	*Kapitał zapasowy*	*Kapitał rezerwowy*	*Pozostałe kapitały***	*Niepodzielony wynik finansowy*	*Razem kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej*	*Udziały akcjonariuszy niekontrolujących*	*Kapitał własny ogółem*
Na dzień 1 stycznia 2025 roku (badane)	**457 678**	**297 238**	**478 560**	**9 623**	**92 115**	**380 077**	**1 715 291**	**1 714**	**1 717 005**
Zysk/(Strata) netto za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku	-	-	-	-	-	*307 123*	*307 123*	*(592)*	*306 531*
Inne całkowite dochody za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku	-	-	-	-	*14*	-	*14*	-	*14*
Całkowite dochody za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku	**-**	**-**	**-**	**-**	**14**	**307 123**	**307 137**	**(592)**	**306 545**
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	75 247	-	-	(75 247)	-	-	-
Pokrycie strat z lat ubiegłych	-	(11 954)	-	-	-	11 954	-	-	-
Podwyższenie kapitałów w spółkach zależnych	-	-	-	-	-	-	-	250	250
Rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego*	5 658	594	-	-	(84)	-	6 168	-	6 168
Wycena programu motywacyjnego	-	-	-	-	13 783	-	13 783	-	13 783
Wypłata dywidendy	-	-	-	(884)	-	(264 598)	(265 482)	-	(265 482)
Na dzień 30 września 2025 roku (niebadane)	**463 336**	**285 878**	**553 807**	**8 739**	**105 828**	**359 309**	**1 776 897**	**1 372**	**1 778 269**

* w dniu 14 stycznia 2025 roku oraz 7 sierpnia 2025 roku nastąpiła rejestracja zmiany kapitału zakładowego wynikającej z objęcia akcji serii K

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

		Nota	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026 (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 (niebadane)
A.	**Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej**			
I.	**Zysk/(Strata) brutto**		**489 513**	**369 613**
II.	**Korekty razem**		**281 125**	**(102 323)**
1.	Amortyzacja		9 652	6 325
2.	Zysk/Strata z tytułu różnic kursowych		-	1 477
3.	Odsetki i udziały w zyskach		36 784	48 709
4.	Udział w zyskach/stratach jednostek ujmowanych metodą praw własności		459	(15 971)
5.	Zysk/Strata z nieruchomości inwestycyjnych (w tym wycena do wartości godziwej)		-	(8 020)
6.	Zmiana stanu rezerw		11 312	6 967
7.	Zmiana stanu zapasów oraz gruntów pod zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych		580 338	(557 850)
8.	Zmiana stanu należności		(24 512)	1 272
9.	Zmiana stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i obligacji		(56 314)	(45 260)
10.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych oraz zobowiązań z tytułu umów z klientami		(431 447)	446 825
11.	Zmiana stanu środków na rachunkach powierniczych		127 524	(2 139)
12.	Inne korekty		27 329	15 342
III.	**Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+II)**		**770 638**	**267 290**
1.	Podatek dochodowy zapłacony		(178 157)	(78 389)
IV.	**Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej**		**592 481**	**188 901**
B.	**Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej**			
I.	**Wpływy**		**413 416**	**303 450**
1.	Wpływy z tytułu zbycia inwestycji w nieruchomości oraz rzeczowych aktywów trwałych		-	160 991
2.	Wpływy z tytułu aktywów finansowych		405 552	93 486
3.	Wpływy z tytułu odsetek od lokat		7 864	10 874
4.	Inne wpływy inwestycyjne (m.in. wycofanie wkładów/dywidendy od jednostek współzależnych)		-	38 099
II.	**Wydatki**		**(562 567)**	**(359 421)**
1.	Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(4 606)	(5 336)
2.	Wydatki na nabycie aktywów finansowych (m.in. nabycie obligacji i jednostek uczestnictwa)		(528 731)	(31 009)
3.	Nabycie jednostek zależnych pomniejszone o przejęte środki pieniężne		-	(271 562)
4.	Inne wydatki inwestycyjne (m.in. wkłady do jednostek współzależnych i stowarzyszonych)		(29 230)	(51 514)
III.	**Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)**		**(149 151)**	**(55 971)**
C.	**Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej**			
I.	**Wpływy**		**336 761**	**337 197**
1.	Wpłaty na kapitał jednostki dominującej		6 761	6 197
2.	Kredyty i pożyczki		-	171 000
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych		330 000	160 000
II.	**Wydatki**		**(608 296)**	**(721 066)**
1.	Spłaty kredytów i pożyczek		(110 000)	(213 835)
2.	Wykup dłużnych papierów wartościowych		(100 000)	(180 000)
3.	Spłaty zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(4 458)	(2 662)
4.	Odsetki		(51 135)	(59 087)
5.	Dywidendy wypłacone akcjonariuszom jednostki dominującej		(342 703)	(265 482)
III.	**Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)**		**(271 535)**	**(383 869)**
D.	**Przepływy pieniężne netto, razem (A.IV+B.III+C.III)**		**171 795**	**(250 939)**
E.	**Zmiana stanu środków pieniężnych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej**		**171 795**	**(250 939)**
F.	**Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu**		**282 879**	**579 535**
G.	**Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu (F+D)**		**454 674**	**328 596**

DODATKOWE INFORMACJE I NOTY OBJAŚNIAJĄCE

2.1 Informacje podstawowe dotyczące Grupy Kapitałowej Develia S.A.

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

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

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

- PKD 64.21.Z Działalność spółek holdingowych,
- PKD 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- PKD 68.12.A Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych,
- PKD 68.12.B Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków niemieszkalnych,
- PKD 68.12.C Realizacja pozostałych projektów budowlanych,
- PKD 68.11.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- PKD 41.00.A Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych,
- PKD 41.00.B Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków niemieszkalnych.

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Develia obejmuje okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026 roku. Szczegółowy opis elementów skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiony został w nocie 2.6.

2.2 Skład Grupy

W skład Grupy Kapitałowej Develia S.A. na 30 września 2026 roku oraz na dzień 31 grudnia 2025 roku wchodziły następujące spółki zależne konsolidowane metodą pełną oraz jednostki współzależne oraz stowarzyszone wyceniane metodą praw własności:

			Efektywny udział Develia S.A.	
Nazwa spółki	**Siedziba**	**Wysokość kapitału zakładowego na dzień 30.09.2026 r. w zł ***	**30 września 2026 Udział w kapitale**	**31 grudnia 2025 Udział w kapitale**
Jednostki zależne				
Develia Południe S.A.	Wrocław	113.700.000	100%	100%
Develia Wrocław S.A.	Wrocław	23.100.000	100%	100%
Develia Warszawa Sp. z o.o.	Wrocław	33.003.000	100%	100%
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	Wrocław	13.530.000	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	Wrocław	5.000	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	Wrocław	88.800.000	100%	100%

LC Corp Invest VII Sp. z o.o. [1) 3)]	Wrocław	50.000	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest IX Sp. z o.o. [2) 3)]	Wrocław	50.000	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	Wrocław	41.000.000	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	Wrocław	305.000	100%	100%
4resident Sp. z o.o.	Wrocław	5.000	100%	100%
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	Wrocław	5.000	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. k.	Wrocław	10.000	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k.	Wrocław	6.710.000	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	Wrocław	91.905.080	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
Develia Invest Sp. z o.o.	Wrocław	1.339.000	100%	100%
LC Corp Service S.A.[3)]	Wrocław	1.138.039	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
Flatte Sp. z o.o. [4)]	Warszawa	47.700	71,80%	63,45%
Flatte Management Sp. z o.o. [5)]	Warszawa	20.450	71,80% (pośrednio)	63,45% (pośrednio)
Develia Construction Sp. z o.o.	Warszawa	9.350.000	100%	100%
Develia 303 Sp. z o.o.	Warszawa	450.000	100%	100%
NP 7 Sp. z o.o.	Warszawa	30.055.000	100%	100%
NP 8 Sp. z o.o.	Warszawa	3.583.000	100%	100%
NP 9 Sp. z o.o.	Warszawa	14.153.000	100%	100%
NP 10 Sp. z o.o.	Warszawa	50.155.000	100%	100%
NP 11 Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	100%
NP 14 Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	100%
NP 15 Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	100%
NP 16 Sp. z o.o.	Warszawa	52.000	100%	100%
NP 17 Sp. z o.o.	Warszawa	95.000	100%	100%
NP 19 Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	100%
NP 20 Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	100%
Develia Land Development Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	100%
NP 8 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	10.000	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
NP 11 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	92.364.654,50	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
NP 14 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	7.331.038	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
NP 19 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	32.745.000	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
NP 20 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	17.362.369	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
NP Maintenance S.A.	Warszawa	300.000	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
Develia Vita Sp. z o.o.	Warszawa	38.000.000	100%	100%
Lotnicza 100 Vita Development Sp. z o.o.	Wrocław	50.000	100%	100%
Aleja Pokoju Vita Sp. z o.o.	Wrocław	6.000	100%	100%
Jednostki współzależne				
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	80%	80%

Projekt Myśliborska Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	80%	80%
Projekt Lizbońska Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	80%	80%
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	1.000	80% (bezpośrednio i pośrednio)	80% (bezpośrednio i pośrednio)
Projekt Myśliborska Sp. z o.o. Sp. k. [6)]	Warszawa	30.982.482,08	80% (bezpośrednio i pośrednio)	80% (bezpośrednio i pośrednio)
Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	1.000	80% (bezpośrednio i pośrednio)	80% (bezpośrednio i pośrednio)
Malin Development 1 Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	25%	25%
Luisetaines Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	10%	10%
SPV Projekt A Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	80%	80%
SPV Projekt A Sp. z o.o. Sp. k.[7)]	Warszawa	32.702.515,95	80% (bezpośrednio i pośrednio)	80% (bezpośrednio i pośrednio)
Mosaic 071 Orlat Studentliving Sp. z o.o. [8)]	Wrocław	5.000	25%	100%
Jednostki stowarzyszone				
Morska Vita S.A.	Warszawa	2.000.400,30	50,01% (bezpośrednio)	50,01% (bezpośrednio)
Morska Vita 1 Sp. z o.o.	Warszawa	19.770.800	50,01% (pośrednio)	50,01% (pośrednio)
Morska Vita 2 Sp. z o.o.	Warszawa	114.305.910	50,01% (pośrednio)	50,01% (pośrednio)
Morska Vita 3 Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	50,01% (pośrednio)	50,01% (pośrednio)

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

[1)] W dniu 28 listopada 2025 r. nadzwyczajne zgromadzenie wspólników spółki LC Corp Invest VII Sp. z o.o. podjęło uchwałę o obniżeniu kapitału zakładowego spółki z kwoty 4.000.000,00 zł do kwoty 50.000,00 zł poprzez dobrowolne umorzenie 3.950 udziałów w kapitale zakładowym spółki, o wartości nominalnej 1.000,00 zł każdy i łącznej wartości 3.950.000,00 zł. Postępowanie konwokacyjne zakończyło się 15 marca 2026 r. W dniu 7 lipca 2026 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował obniżenie wysokości kapitału zakładowego do kwoty 50.000,00 zł.

[2)] W dniu 28 listopada 2025 r. nadzwyczajne zgromadzenie wspólników spółki LC Corp Invest IX Sp. z o.o. podjęło uchwałę o obniżeniu kapitału zakładowego spółki z kwoty 4.700.000,00 zł do kwoty 50.000,00 zł poprzez dobrowolne umorzenie 4.650 udziałów w kapitale zakładowym spółki, o wartości nominalnej 1.000,00 zł każdy i łącznej wartości 4.650.000,00 zł. Postępowanie konwokacyjne zakończyło się 15 marca 2026 r. W dniu 7 lipca 2026 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował obniżenie wysokości kapitału zakładowego do kwoty 50.000,00 zł.

[3)] W dniu 26 października 2026 r. nadzwyczajne walne zgromadzenie spółki LC Corp Service S.A. (Spółka Przejmująca) podjęło uchwałę w sprawie połączenia Spółki Przejmującej ze spółkami LC Corp Invest VII Sp. z o.o. i LC Corp Invest IX Sp. z o.o. (Spółki Przejmowane) poprzez przeniesienie na Spółkę Przejmującą całego majątku każdej ze Spółek Przejmowanych (łączenie się przez przejęcie) tj. w trybie art. 492 § 1 pkt 1) w związku z art. 516 § 6^1 i art. 515^1 § 1 ksh. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego trwa postępowanie rejestrowe dotyczące połączenia.

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

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

[6)] W dniu 30 kwietnia 2026 r. nastąpiła zmiana umowy spółki Projekt Myśliborska Sp. z o.o. Sp. k., m.in. na mocy której nastąpiła zmiana umowy spółki i podwyższenie wkładów wspólników w ten sposób, że wkład Develia S.A. jako komandytariusza został podwyższony do kwoty 24.786.835,07 zł. Wkład wniesiono w dniach 24 kwietnia 2026 r. oraz 28 kwietnia 2026 r.

[7)] W dniu 22 maja 2026 r. nastąpiła zmiana umowy spółki SPV Projekt A Sp. z o.o. Sp. k., m.in. na mocy której nastąpiła zmiana umowy spółki i podwyższenie wkładów wspólników w ten sposób, że wkład Develia S.A. jako komandytariusza został podwyższony do kwoty 26.161.946,74 zł. Wkład wniesiono w dniu 22 maja 2026 r. W dniu 1 października 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 136.850.986,01 zł (tj. o 110.689.039,27 zł, wkład wniesiono w dniu 7 października 2026 r.). Łączna kwota wkładów to 171.064.160,95 zł.

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

Na dzień 30 września 2026 roku i na 31 grudnia 2025 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Spółkę dominującą w podmiotach zależnych, z wyjątkiem spółki Morska Vita S.A. (59,1% udziału w ogólnej liczbie głosów), był równy jej udziałowi w kapitałach tych jednostek. Spółka posiada w spółce Morska Vita S.A. akcje uprzywilejowane w zakresie głosu (4 417 885 akcje) oraz dywidendy (1 akcja niema bez prawa głosu).

2.3 Zmiany w strukturze Grupy

Oprócz zdarzeń opisanych w nocie 2.2. powyżej, w okresie od 1 stycznia 2026 roku do dnia 30 września 2026 roku nie nastąpiły inne istotne zmiany w składzie Grupy.

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

W dniu 2 kwietnia 2026 roku, Spółka zawarła z Gdansk Development Holding N.V. z siedzibą w Gandawie jako Sprzedającym przedwstępną umowę nabycia przez Spółkę 100% udziałów w spółce Stocznia Cesarska Development Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku („SCD"). SCD jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Narzędziowców, ul. Wyposażeniowców i Placu Porozumienia Gdańskiego, stanowiącej tereny dawnej Stoczni Cesarskiej („Nieruchomość"). Nieruchomość objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla przeważającej funkcji mieszkaniowej z usługami i posiada potencjał inwestycyjny pozwalający na realizację co najmniej 3.000 mieszkań i dodatkowo lokali usługowych (tj. co najmniej 220 tys. m kw. PUM i PUU), a dla jej części w ramach etapu I wydana została ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę obejmująca 388 lokali mieszkalnych i 31 lokali usługowych. Cena sprzedaży udziałów zostanie ustalona w oparciu o uzgodnioną wartość Nieruchomości wynoszącą 550.000.000,00 PLN, pomniejszoną o zadłużenie finansowe SCD wobec Sprzedającego z tytułu pożyczek wewnątrzgrupowych i po uwzględnieniu innych uzgodnionych elementów korekty ceny („Cena"). Na poczet zapłaty Ceny Spółka dokonała wpłaty na rachunek zastrzeżony zaliczki w wysokości 55.057 tys. PLN (zaliczka została zaprezentowana w należnościach z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należnościach). Terminy zapłaty Ceny są uzależnione od daty zawarcia umowy przenoszącej tytuł prawny do Udziałów („Umowa Przenosząca"). Obie transze Ceny płatne będą w dacie zawarcia Umowy Przenoszącej. Spółka będzie mogła dokonać odroczenia zapłaty części Ceny w wysokości 100.000.000,00 PLN („Kwota Odroczona") na okres do 6 miesięcy od Umowy Przenoszącej. Od Kwoty Odroczonej naliczane będą odsetki w wysokości 15% rocznie. Strony określiły mechanizm powiększenia Ceny o odsetki, których wysokość uzależniona jest od daty zawarcia Umowy Przenoszącej. Stopa odsetkowa wynosi 4,5% rocznie. Maksymalna wysokość odsetek będzie nie wyższa niż 7.000.000,00 PLN. W wykonaniu Umowy Przedwstępnej Strony zawrą warunkową umowę sprzedaży Udziałów („Umowa Warunkowa"). Zawarcie Umowy Warunkowej uzależnione jest od następujących warunków zawieszających, w tym w szczególności: (i) uzyskanie przez Spółkę zgody ministra właściwego do spraw gospodarki morskiej na nabycie przez Spółkę statusu podmiotu dominującego wobec SCD, o której mowa w art. 3b ust. 1 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku o portach i przystaniach morskich, (ii) zbycie przez SCD tytułu prawnego do nieruchomości sąsiadujących z Nieruchomością na warunkach uzgodnionych pomiędzy Stronami na rzecz podmiotów z grupy kapitałowej Sprzedającego. Strony ustaliły, że wszystkie warunki zawieszające muszą zostać spełnione do dnia 20 grudnia 2026 roku. Umowa Warunkowa zostanie zawarta pod warunkiem, że Skarb Państwa (reprezentowany przez ministra właściwego do spraw gospodarki morskiej) nie wykona prawa pierwokupu w odniesieniu do Udziałów, przysługującego mu na podstawie art. 3d ust. 1 pkt 2 ustawy o portach i przystaniach morskich. Tytuł prawny do Udziałów zostanie przeniesiony ze Sprzedającego na Spółkę z chwilą zawarcia Umowy Przenoszącej. Stronom przysługuje prawo odstąpienia od Umowy Przedwstępnej albo od Umowy Warunkowej, w tym w szczególności w razie niezawarcia przez Strony umowy rachunku zastrzeżonego lub niewpłacenia przez Spółkę Zaliczki na rachunek zastrzeżony w terminach uzgodnionych w Umowie Przedwstępnej. W przypadku odstąpienia od Umowy Przedwstępnej lub Umowy Warunkowej z przyczyn leżących po stronie Sprzedającego lub Emitenta, strona odpowiedzialna za winę umyślną lub rażące niedbalstwo zobowiązana będzie do zapłaty kary umownej w wysokości 55.000.000,00 PLN. Umowa Przedwstępna zawiera standardowe dla tego typu transakcji postanowienia dotyczące oświadczeń i zapewnień Sprzedającego, zasad odpowiedzialności Stron oraz mechanizmów zabezpieczenia ryzyk

transakcyjnych. W celu zabezpieczenia roszczeń z tytułu naruszenia oświadczeń i zapewnień w okresie po nabyciu Udziałów przez Spółkę, a także ryzyk prawnych związanych z Nieruchomością, Spółka uzyskała polisę ubezpieczeniową z tytułu oświadczeń i zapewnień, która wejdzie w pełni w życie po spełnieniu określonych warunków następczych po nabyciu Udziałów przez Spółkę, oraz uzyska – na podstawie wydanej przez ubezpieczyciela promesy – polisę ubezpieczeniową tytułu prawnego do Nieruchomości.

2.4 Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej jednostki dominującej

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

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

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

Skład Rady Nadzorczej na dzień 1 stycznia 2026 roku oraz na dzień 30 września 2026 roku nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

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

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

Skład Komitetu Audytu Rady Nadzorczej na dzień 1 stycznia 2026 roku oraz na dzień 30 września 2026 roku nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

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

Skład Komitetu Nominacji i Wynagrodzeń Rady Nadzorczej na dzień 1 stycznia 2026 roku oraz na dzień 30 września 2026 roku nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

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

2.5 Zatwierdzenie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026 roku zostało przez Zarząd zatwierdzone w dniu 19 listopada 2026 roku.

2.6 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Develia zawiera:

– skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2026 roku oraz dane porównywalne na dzień 31 grudnia 2025 roku;

- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za trzy kwartały 2026 r. tj. okres 9 miesięcy narastająco od 1 stycznia 2026 roku do 30 września 2026 roku oraz dane porównywalne za analogiczny okres roku poprzedniego tj. od 1 stycznia 2025 roku do 30 września 2025 roku;
- skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym na dzień 30 września 2026 roku oraz dane porównywalne na dzień 30 września 2025 roku;
- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za trzy kwartały 2026 r. tj. okres 9 miesięcy narastająco od 1 stycznia 2026 roku do 30 września 2026 roku oraz dane porównywalne za analogiczny okres roku poprzedniego tj. od 1 stycznia 2025 roku do 30 września 2025 roku;
- informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

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

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

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

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

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd jednostki dominującej sporządził plan finansowy na kolejne lata, który wskazuje na możliwość utrzymania źródeł finansowania działalności. Grupa analizuje również na bieżąco spełnienie kowenantów wynikających z umów finansowania. Wpływ sytuacji makroekonomicznej na działalność Grupy został opisany w nocie 2.38 poniżej. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Grupę.

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

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

2.7 Informacja o istotnych wartościach szacunkowych i profesjonalnym osądzie

Zarząd Jednostki dominującej wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowanych standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji załączonego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnego z MSSF wymagało od Zarządu Spółki dokonania pewnych szacunków i założeń, które znajdują odzwierciedlenie w tym sprawozdaniu. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków. Zaprezentowane dane finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026 roku oraz III kwartał 2026 roku nie podlegały badaniu audytora.

Profesjonalny osąd

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

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

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

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

(i) uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynków;
(ii) wpłata 100% wartości lokalu z umowy deweloperskiej lub z umowy przedwstępnej;
(iii) odbiór lokalu przez klienta protokołem przekazania;
(iv) podpisanie umowy deweloperskiej (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 budowalnych na rzecz partnera publicznego (zobowiązanie do wykonania świadczenia spełniane w miarę upływu czasu) oraz przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych (zobowiązanie do wykonania świadczenia spełniane w określonym momencie). Ponadto dokonano oszacowania cen rynkowych związanych z realizacją zidentyfikowanych rodzajów zobowiązań.

Wartość firmy

Transakcje zakupu Nexity oraz Bouygues Immobilier Polska Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (obecnie Develia Vita Sp. z o.o.) dały możliwość zwiększenia i umocnienia pozycji rynkowej poprzez poszerzenie działalności na rynku polskim o nowe lokalizacje. W wyniku transakcji nabycia Nexity Zarząd oczekuje wygenerowania dalszych synergii w postaci redukcji kosztów ogólnego zarządu oraz optymalizacji kosztów działalności deweloperskiej związanych z nabyciem kompetencji prowadzenia budowy w systemie pakietowania robót oraz land development. W wyniku transakcji nabycia Develia Vita Sp. z o.o. Zarząd oczekuje wygenerowania synergii kosztowych, związanych m.in. z wartością doświadczonego zespołu specjalistów (m.in. w zakresie akwizycji gruntów, realizacji inwestycji deweloperskich, zespołu IT) oraz potencjalnych zysków z projektów będących na wstępnych etapach analizy. W ocenie Zarządu zintegrowana grupa spółek Nexity stanowiąca całość jej operacji w Polsce oraz Develia Vita Sp. z o.o. spełniły definicję przedsięwzięcia zgodną z MSSF 3 ze względu na pozyskane w ramach transakcji m.in. procesy operacyjne związane z pozyskiwaniem gruntów, projektowaniem, zarządzaniem oraz realizacją inwestycji deweloperskiej, a także procesy zarządzania zasobami. Rozpoznana wartość firmy to składnik aktywów reprezentujący przyszłe korzyści ekonomiczne dotyczące działalności deweloperskiej, a wartość firmy została przypisana do Grupy Kapitałowej Develia S.A. Coroczny obligatoryjny test utraty wartości został wykonany na 31 grudnia 2025 roku i nie wykazał utraty wartości. W ocenie Zarządu na dzień 30 września 2026 roku Grupa realizuje oczekiwane korzyści związane z nabyciem Nexity oraz Develia Vita Sp. z o.o. Zarząd nie stwierdził istnienia przesłanek do wykonania testu na utratę wartości.

Klasyfikacja umów leasingowych

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

Metoda wyceny jednostek ujmowanych metodą praw własności

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

Wycena programu motywacyjnego na lata 2025-2028

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

Niepewność szacunków

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

Utrata wartości firmy

Na dzień 30 września 2026 roku Grupa nie zidentyfikowała przesłanek wskazujących na konieczność przeprowadzenia testu na utratę wartości firmy. Na dzień 31 grudnia 2026 roku Grupa przeprowadzi test na utratę wartości firmy poprzez oszacowanie wartości użytkowej ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego przypisana została wartość firmy. Kalkulacja wartości użytkowej będzie polegała na ustaleniu przyszłych przepływów pieniężnych generowanych przez ośrodki wypracowujące środki pieniężne, a następnie ustaleniu ich wartości bieżącej przy zastosowaniu odpowiedniej stopy dyskontowej.

Stawki amortyzacyjne

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

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Grupa rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione. Odroczony podatek dochodowy przedstawiony jest w nocie 2.17.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych

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

Na dzień 30 września 2026 roku pozycja nieruchomości inwestycyjne obejmuje nieruchomość gruntową w miejscowości Malin k/Wrocławia, której wartość została zaprezentowana na podstawie wartości z wyceny rzeczoznawcy, oszacowanej w podejściu porównawczym metodą porównania nieruchomości parami. Nieruchomości inwestycyjne zaprezentowane są w nocie 2.22.

Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward

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

Cykl operacyjny

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

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

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

Odpisy aktualizujące wartość zapasów

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Zarząd dokonuje oceny utraty wartości realizowanych inwestycji deweloperskich poprzez analizę raportów sprzedażowych, badania rynku oraz innych dostępnych dowodów. Dla każdego projektu deweloperskiego przygotowywane są budżety, które obejmują zarówno rzeczywiste jak i przyszłe przepływy środków pieniężnych dla każdego realizowanego projektu. Dla celów badania utraty wartości budżety projektów obejmują wszelkie przeszłe i przewidywane przychody netto pomniejszone o bezpośrednie koszty. Przyjęte przez Zarząd szacowane ceny sprzedaży netto uwzględniają uzyskiwane bieżące ceny rynkowe z uwzględnieniem parametrów jakościowych i funkcjonalnych lokali, a także przewidywane tendencje cenowe na rynku nieruchomości. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów jest wielkością oszacowaną na dzień sprawozdawczy i może ulec zmianie w zależności od wahań cen rynkowych gruntów, sprzedaży mieszkań, kosztów budowy, harmonogramów realizacji projektów oraz kalkulacji stopy dyskonta w przyszłości. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków, które zostały skalkulowane na podstawie danych dostępnych na dzień ich sporządzenia. Jest to również związane z niepewnością dotyczącą właściwej estymacji warunków rynkowych w następnych latach. W konsekwencji wartości odpisów aktualizujących mogą ulegać zmianie w kolejnych okresach obrotowych. Odpisy aktualizujące wartość zapasów zaprezentowane są w nocie 2.23.

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

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

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

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

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

Grupa ujmuje i wycenia aktywa lub zobowiązania z tytułu bieżącego i odroczonego podatku dochodowego przy zastosowaniu wymogów MSR 12 Podatek dochodowy w oparciu o zysk (stratę podatkową), podstawę opodatkowania,

nierozliczone straty podatkowe, niewykorzystane ulgi podatkowe i stawki podatkowe, uwzględniając ocenę niepewności związanych z rozliczeniami podatkowymi.

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

	30 września 2026	31 grudnia 2025
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	22 256	24 553
Nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg wartości godziwej	90 702	90 702
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	531	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	(44 278)	(91 151)
Odpis aktualizujący wartość zapasów	(19 340)	(18 540)

2.8 Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku i później. Zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2026 roku, nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

2.9 Informacja dotycząca wprowadzonych zmian w prezentacji

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

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

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

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

- MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28: Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony;
- MSSF 18: Prezentacja i ujawnianie informacji w sprawozdaniach finansowych (opublikowano dnia 9 kwietnia 2024 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub później;
- MSSF 19: Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji (opublikowano dnia 9 maja 2024 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 19: Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji (opublikowano dnia 21 sierpnia 2025 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub później;

- Zmiany do MSR 21: Przeliczanie na walutę prezentacji będącej walutą gospodarki hiperinflacyjnej (opublikowano dnia 13 listopada 2025 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub później;
- MSSF 20: Aktywa Regulacyjne i Zobowiązania Regulacyjne - (opublikowano dnia 27 maja 2026 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2029 roku lub później;
- Zmiany w opcji wyceny do wartości godziwej w MSR 28: Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach - (opublikowano dnia 26 czerwca 2026 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub później.

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

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

2.11 Sezonowość lub cykliczność w działalności

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

2.12 Przychody ze sprzedaży

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025
Przychody z tytułu realizacji usług budowlanych w ramach umowy partnerstwa publiczno-prywatnego	13 057	-
Pozostałe	9 449	6 771
Przychody ze sprzedaży usług	**22 506**	**6 771**
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych	2 418 806	1 250 606
Przychody ze sprzedaży gruntów	5 100	54 145
Przychody pozostałe	6 505	4 136
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów (MSSF 15)	**2 430 411**	**1 308 887**
Przychody razem	**2 452 917**	**1 315 658**

Wzrost przychodów ze sprzedaży jest przede wszystkim rezultatem wzrostu ilości przekazanych lokali przez spółki z Grupy z 1.963 w trzech kwartałach 2025 do 3.406 w trzech kwartałach 2026 roku, a także wzrostu średniej wartości przekazanych mieszkań.

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

2.13 Koszty działalności operacyjnej

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025
Koszt własny sprzedaży, w tym:	1 796 528	818 359
- zmiana wysokości odpisów aktualizujących wartość zapasów	*817*	-
Koszty sprzedaży	63 566	45 105
Koszty ogólnego zarządu	103 354	93 498
Razem	**1 963 448**	**956 962**

Program akcji pracowniczych

Program na lata 2021-2024

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

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

Zmiany w zakresie liczby przyznanych uprawnień przedstawiają się następująco:

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

Uprawnienia aktywne w dniu 30 września 2026 roku mają średnią cenę realizacji równą 1,1049 PLN oraz średni ważony liczbą instrumentów pozostały czas do daty kontraktowej zapadalności wynoszący 3 miesiące (wszystkie mają ten sam kontraktowy termin zapadalności w dniu 31.12.2026 r.).

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku z tytułu przyznanego programu motywacyjnego Grupa Kapitałowa ujęła, na zasadach określonych w MSSF 2, w kosztach ogólnego zarządu (koszty wynagrodzeń) kwotę 2.774 tys. PLN. W latach 2021-2025 Grupa Kapitałowa ujęła w kosztach łączną kwotę 34.291 tys. PLN.

Program na lata 2025-2028

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

W ramach programu co roku Zarząd dla kluczowych pracowników i Rada Nadzorcza dla Członków Zarządu przydziela odpowiednią część instrumentów kapitałowych (warrantów) umożliwiających zamianę na akcje Spółki (dominującej) po określonej cenie pod warunkiem spełnienia odpowiednich warunków nabycia uprawnień. W każdym roku maksymalna

ilość warrantów do przyznania zostanie podzielona w ten sposób, że maksymalnie 45% warrantów możliwych do przyznania w ramach programu może zostać przyznane Członkom Zarządu Spółki. Maksymalna liczba akcji przeznaczona na realizację całego programu motywacyjnego za cztery lata nie może przekroczyć 5% liczby akcji w kapitale zakładowym Spółki.

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

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

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

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

Zmiany w zakresie liczby przyznanych uprawnień przedstawiają się następująco:

	Liczba uprawnień
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 września 2026	**10 572 577**

Uprawnienia aktywne w dniu 30 września 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 3 miesiące (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 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku z tytułu przyznanego programu motywacyjnego Grupa Kapitałowa ujęła, na zasadach określonych w MSSF 2, w kosztach ogólnego zarządu, kosztach sprzedaży, koszcie własnym sprzedaży oraz w zapasach łączną kwotę 25.110 tys. PLN. W roku 2025 Grupa Kapitałowa ujęła w kosztach ogólnego zarządu, kosztach sprzedaży, koszcie własnym sprzedaży oraz w zapasach łączną kwotę 20.537 tys. PLN.

2.14 Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych

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

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	-	181 733
Wartość sprzedanych nieruchomości	-	(181 733)
Zmiana wyceny nieruchomości z tytułu zmiany kursu EUR/PLN w okresie	-	988
Zmiana wyceny nieruchomości z tytułu nakładów poniesionych w okresie	(206)	(256)
Koszty sprzedaży oraz aktualizacja wartości rezerw związanych ze sprzedażą nieruchomości (w tym korekta z tytułu VAT)	(936)	(6 873)
Razem	**(1 142)**	**(6 141)**

Poniższa tabela przedstawia szczegóły dotyczące zmian w zakresie pozycji Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku:

Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026	**Wola Retro**	**Malin**	**RAZEM**
Zmiana wyceny nieruchomości z tytułu nakładów poniesionych w okresie	-	(206)	**(206)**
Koszty sprzedaży oraz aktualizacja wartości rezerw związanych ze sprzedażą nieruchomości (w tym korekta z tytułu VAT)	(936)	-	**(936)**
Razem	**(936)**	**(206)**	**(1 142)**

2.15 Pozostałe przychody oraz koszty operacyjne

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025
Rozwiązanie rezerw pozostałych	326	-
Wynik na sprzedaży środków trwałych	-	5 196
Otrzymane odszkodowania i kary	1 510	1 101
Wynik na odsprzedaży mediów	975	1 104
Partycypacja generalnych wykonawców w usunięciu szkód	-	44
Pozostałe	720	2 700
Pozostałe przychody operacyjne	**3 531**	**10 145**

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025
Zmiana w zakresie oczekiwanych strat kredytowych	1 909	91
Utworzenie rezerw na sprawy sporne i sądowe, netto	2 643	1 213
Utworzenie rezerw pozostałych	-	2 840
Zapłacone kary i odszkodowania oraz koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego	767	274
Ujęcie nakładów na oprogramowanie lub utworzenie odpisów aktualizujących wartość wartości niematerialnych	-	4 924
Pozostałe (obejmuje m.in. likwidację środków trwałych, koszty partycypacji w usuwaniu szkód i remontów)	993	2 334
Pozostałe koszty operacyjne	**6 312**	**11 676**

2.16 Przychody i koszty finansowe

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025
Przychody z tytułu odsetek bankowych	8 852	11 336
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	621	138
Wycena instrumentów pochodnych	531	-
Wycena i zyski z instrumentów finansowych (nabyte obligacje oraz jednostki uczestnictwa w TFI)	4 701	2 498
Pozostałe	745	94
Przychody finansowe	**15 450**	**14 066**

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025
Odsetki, prowizje od obligacji (część nieskapitalizowana)	4 914	6 293
Odsetki, prowizje od kredytów (część nieskapitalizowana)	3 691	3 464
Odsetki od leasingu	1 698	1 061
Koszt podatku od podwyższenia kapitałów w jednostkach zależnych	-	2
Pozostałe	721	628
Koszty finansowe	**11 024**	**11 448**

2.17 Podatek dochodowy

Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2026 roku i 30 września 2025 roku przedstawiają się następująco:

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025
Ujęte w zysku lub stracie		
Bieżący podatek dochodowy		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	(74 553)	(78 530)
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	(70 497)	(169)
Odroczony podatek dochodowy		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych i strat podatkowych	44 576	15 617
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym zysku lub stracie	**(100 474)**	**(63 082)**

Ujęte w innych całkowitych dochodach		
Podatek od zysku/(straty) netto z tytułu zmiany efektywnej części zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	(3)
Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe) ujęta/e w innych całkowitych dochodach	**-**	**(3)**

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

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025
Zysk/(Strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	489 513	369 613
Zysk/(Strata) brutto przed opodatkowaniem	**489 513**	**369 613**
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce (19%)	**93 007**	**70 226**
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	6 306	8 320
Straty podatkowe, na które w latach ubiegłych nie zostało utworzone aktywo	656	(405)
Nieujęte/Skorygowane straty podatkowe	115	1 746
Nieujęte/Skorygowane inne niż straty podatkowe różnice przejściowe, od których nie utworzono podatku odroczonego*	249	(13 424)
Korekty podatku za lata poprzednie	(68)	149
Pozostałe	209	(3 530)
Podatek według efektywnej stawki podatkowej: 20,5% (2025: 17,1 %)	**100 474**	**63 082**

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

Odroczony podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Sprawozdanie z sytuacji finansowej			Obciążenia z tytułu odroczonego podatku dochodowego za okres zakończony	
	30 września 2026	31 grudnia 2025	1 stycznia 2025	30 września 2026	31 grudnia 2025
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego					
Naliczone odsetki, dyskonta od pożyczek, obligacji oraz lokat	(32 907)	(18 263)	(15 520)	(14 644)	(2 743)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	-	-	(273)	-	273
Różnica pomiędzy wynikiem podatkowym a księgowym dotycząca przychodów oraz kosztów sprzedanych wyrobów gotowych (lokali) *	(15 012)	(59 085)	(62 373)	44 073	3 288
Nierozliczona wycena zapasów (Nexity oraz Develia Vita) na dzień nabycia do wartości godziwej	(30 691)	(45 861)	(19 240)	15 170	(26 621)
Pozostałe	(8)	(7)	(240)	(1)	233
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	**(78 618)**	**(123 216)**	**(97 646)**		
Aktywa z tytułu podatku odroczonego					
Różnica w wartości środków trwałych (amortyzacja podatkowa i bilansowa)	474	498	953	(24)	(455)
Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	13 820	10 753	8 057	3 067	2 696
Naliczone odsetki, dyskonta od pożyczek, obligacji	16 131	8 591	6 404	7 540	2 187
Różnica w wartości innych aktywów (podatkowa i bilansowa)	18 061	16 870	8 681	1 191	8 189
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania (w tym poprzez PGK)	3 077	14 553	24 425	(11 476)	(9 872)

Koszty finansowania dłużnego możliwe do rozliczenia w okresie 5 lat	-	-	5 013	-	(5 013)
Pozostałe	5 033	5 353	202	(320)	5 151
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	**56 596**	**56 618**	**53 735**		
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego				**44 576**	**(22 687)**
Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego	**22 256**	**24 553**	**24 563**		
Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	**(44 278)**	**(91 151)**	**(68 474)**		

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

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

Na dzień 30 września 2026 roku Grupa przeprowadziła analizę odzyskiwalności zawiązanego i potencjalnego aktywa na podatek odroczony i nie utworzyła aktywa z tytułu podatku odroczonego m.in. z tytułu strat podatkowych w spółkach zależnych w kwocie 8.444 tys. zł (odpowiednio 7.298 tys. zł na 31 grudnia 2025 roku) oraz kosztów finansowania dłużnego w kwocie 2.194 tys. zł (odpowiednio 2.194 tys. zł na 31 grudnia 2025 roku), które mogą być wykorzystane w okresie maksymalnie do pięciu lat od końca okresu sprawozdawczego, w którym powstały. Dodatkowo Grupa nie utworzyła aktywa z tytułu podatku odroczonego w kwocie 8.275 tys. zł dotyczącego przejściowych różnic w wartości bilansowej i podatkowej poszczególnych pozycji aktywów i pasywów (odpowiednio 8.060 tys. zł na dzień 31 grudnia 2025 roku), które powstały głównie w spółkach Develia Construction Sp. z o.o., LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A., oraz LC Corp Invest II Sp. z o.o.

Podatkowa Grupa Kapitałowa Develia

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

2.18 Wartość firmy

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

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

W dniu 10 lipca 2025 roku, Develia S.A. zawarła z Bouygues Immobilier, société anonyme z siedzibą we Francji oraz SAS Reine Participations, société par actions simplifiée z siedzibą we Francji, przyrzeczoną umowę zakupu 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Bouygues Immobilier Polska spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (obecnie Develia Vita Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie. Łączna cena sprzedaży udziałów Nabywanej Spółki wyniosła 65,9 mln EUR. Kwota ustalonej wartości możliwych do zidentyfikowania nabytych aktywów i przejętych zobowiązań jest niższa niż wartość przekazanej przez Grupę Develia zapłaty, w związku z czym rozpoznana została wartość firmy w kwocie 60.463 tys. zł.

W ocenie Zarządu Spółki transakcje dały możliwość zwiększenia i umocnienia pozycji rynkowej, rozpoczęcia działalności na rynku poznańskim, a także możliwość wygenerowania synergii w postaci redukcji kosztów ogólnego zarządu oraz optymalizacji kosztów związanych z nabyciem kompetencji prowadzenia budowy w systemie pakietowania robót oraz doświadczeniem w nabywaniu gruntów w „modelu francuskim", tj. z zapłatą po uzyskaniu pozwolenia na budowę. Rozpoznana wartość firmy to składnik aktywów reprezentujący przyszłe korzyści ekonomiczne Grupy Kapitałowej Develia S.A. Na dzień 30 września 2026 roku Grupa nie zidentyfikowała przesłanek wskazujących na konieczność przeprowadzenia testu na utratę wartości firmy.

2.19 Wartości niematerialne

	30 września 2026	31 grudnia 2025
Na początek okresu sprawozdawczego	**2 245**	**4 561**
Zwiększenia – zakup	660	3 813
Zmniejszenia – sprzedaż, likwidacja	-	(5 022)
Odpis amortyzacyjny w okresie	(843)	(1 107)
Na koniec okresu sprawozdawczego	**2 062**	**2 245**
Na początek okresu sprawozdawczego		
Wartość brutto	6 965	11 566
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(4 720)	(7 005)
Wartość netto	**2 245**	**4 561**
Na koniec okresu sprawozdawczego		
Wartość brutto	7 577	6 965
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(5 515)	(4 720)
Wartość netto	**2 062**	**2 245**

2.20 Rzeczowe aktywa trwałe

	30 września 2026	31 grudnia 2025
Środki trwałe własne	17 652	17 696
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	19 477	18 775
Rzeczowe aktywa trwałe ogółem	**37 129**	**36 471**

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

Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026	Grunty i budynki	Środki transportu	Maszyny, urządzenia i pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Ogółem
Na początek okresu sprawozdawczego	**25 505**	**1 921**	**7 590**	**1 455**	**36 471**
Zwiększenia – zakup	-	-	-	3 946	3 946
Zwiększenia – leasing	4 644	881	-	-	5 525
Zwiększenia – ze środków trwałych w budowie	2 963	-	1 743	(4 706)	-
Zmniejszenia – sprzedaż, likwidacja	(4)	-	-	-	(4)
Odpis amortyzacyjny w okresie	(5 743)	(703)	(2 363)	-	(8 809)
Na koniec okresu sprawozdawczego	**27 365**	**2 099**	**6 970**	**695**	**37 129**
Na początek okresu sprawozdawczego					
Wartość brutto	36 207	3 168	15 641	1 455	56 471
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(10 702)	(1 247)	(8 051)	-	(20 000)
Wartość netto	**25 505**	**1 921**	**7 590**	**1 455**	**36 471**
Na koniec okresu sprawozdawczego					
Wartość brutto	43 225	3 665	17 022	695	64 607
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(15 860)	(1 566)	(10 052)	-	(27 478)
Wartość netto	**27 365**	**2 099**	**6 970**	**695**	**37 129**

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

2.21 Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności

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

	30 września 2026	31 grudnia 2025
Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp. k.	332	543
Projekt Lizbońska Sp. z o.o.	49	50
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp. k.	92	-
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o.	-	-
Projekt Myśliborska Sp. z o.o. Sp. k.	24 619	4 373
Projekt Myśliborska Sp. z o.o.	-	-
SPV Projekt A Sp. z o.o. Sp. k.	25 903	23 714
SPV Projekt A Sp. z o.o.	-	-
Malin Development 1 Sp. z o.o.	753	767
Luisetaines Sp. z o.o.	564	532
Mosaic 071 Orlat Studentliving Sp. z o.o.	1 930	-
Morska Vita S.A.	83 050	78 542
RAZEM	**137 292**	**108 521**

Wybrane dane finansowe wspólnych przedsięwzięć dotyczące rachunku zysków i strat za okres 9 miesięcy 2026 roku

	Przychody ze sprzedaży [100%]	Zysk (Strata) netto [przypisany Develia S.A.]
Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp. k.	-	(211)
Projekt Lizbońska Sp. z o.o.	-	(1)

Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp. k.	48	91
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o.	-	-
Projekt Myśliborska Sp. z o.o. Sp. k.	7	6
Projekt Myśliborska Sp. z o.o.	-	-
SPV Projekt A Sp. z o.o. Sp. k.	-	(26)
SPV Projekt A Sp. z o.o.	-	-
Malin Development 1 Sp. z o.o.	-	(15)
Luisetaines Sp. z o.o.	-	32
Mosaic 071 Orlat Studentliving Sp. z o.o.	-	3
Morska Vita S.A.	567	(338)
RAZEM	**622**	**(459)**

Wybrane dane finansowe wspólnych przedsięwzięć dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej na 30 września 2026 roku

	Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp. k.	Projekt Lizbońska Sp. z o.o.	Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp. k.	Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o.	Projekt Myśliborska Sp. z o.o. Sp. k.	Projekt Myśliborska Sp. z o.o.
Aktywa trwałe	-	-	176	-	749	-
Aktywa obrotowe, w tym:	648	62	195	5	30 024	2
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty	555	62	75	5	6 270	2
AKTYWA RAZEM	**648**	**62**	**371**	**5**	**30 773**	**2**
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	-	-	51	149	-	148
- długoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	-	149	-	148
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	95	-	635	-	-	-
- krótkoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania RAZEM	**95**	**-**	**686**	**149**	**-**	**148**
Kapitał własny	553	62	(315)	(144)	30 773	(146)
Udział % Grupy Develia S.A.	80% / 60% *	80%	80% / 60% *	80%	80%	80%
Udział Grupy Develia S.A. w aktywach netto	**332**	**49**	**(188)**	**(115)**	**24 618**	**(117)**
Korekty, w tym:	**-**	**-**	**280**	**115**	**1**	**117**
Alokacja ceny nabycia	-	-	-	-	-	-
Udzielone pożyczki	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa inwestycji wycenianej metodą praw własności na 30 września 2026	**332**	**49**	**92**	**-**	**24 619**	**-**

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

	SPV Projekt A Sp. z o.o. Sp. k.	SPV Projekt A Sp. z o.o.	Malin Development 1 Sp. z o.o.	Luisetaines Sp. z o.o.	Mosaic 071 Orlat Studentliving Sp. z o.o.	Dane skonsolidowane Morska Vita S.A.
Aktywa trwałe	41	-	2 198	5 569	6 355	150 438
Aktywa obrotowe, w tym:	32 529	4	789	55	1 448	130 895
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 646	2	422	40	9	4 801
AKTYWA RAZEM	**32 570**	**4**	**2 987**	**5 624**	**7 803**	**281 333**
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	-	41	3 067	6 312	7 947	68 158
- długoterminowe zobowiązania finansowe	-	41	3 065	6 312	7 947	41 275
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	280	-	7	10	88	78 490
- krótkoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-	60 742
Zobowiązania RAZEM	**280**	**41**	**3 074**	**6 322**	**8 035**	**146 648**

Kapitał własny	32 290	(37)	(87)	(698)	(232)	134 685
Udział % Grupy Develia S.A.	80%	80%	25%	10%	25%	50,01%
Udział Grupy Develia S.A. w aktywach netto	**25 831**	**(30)**	**(22)**	**(70)**	**(57)**	**67 356**
Korekty, w tym:	**72**	**30**	**775**	**634**	**1 987**	**15 694**
Alokacja ceny nabycia	-	-	-	-	-	5 550
Udzielone pożyczki	-	-	741	634	1 987	10 621
Wartość bilansowa inwestycji wycenianej metodą praw własności na 30 września 2026	**25 903**	**-**	**753**	**564**	**1 930**	**83 050**

Umowa JV z Grupo Lar

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

Umowa JV z Hillwood

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

Umowa JV z IAM

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

Umowa JV dotycząca realizacji inwestycji Morska Park w Gdyni

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

Umowa JV z MOSAIC

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

2.22 Nieruchomości inwestycyjne

Na dzień 30 września 2026 roku oraz 31 grudnia 20265 roku nieruchomości inwestycyjne w Grupie stanowi grunt inwestycyjny w miejscowości Malin k/Wrocławia.

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

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

Na dzień 30 września 2026 roku oraz 31 grudnia 2025 roku wartość gruntu w Malinie została zaprezentowana w wartości z wyceny rzeczoznawcy, oszacowanej w podejściu porównawczym metodą porównania nieruchomości parami. Wycena nieruchomości została określona na poziomie 2 hierarchii wartości godziwej zgodnie z MSSF 13.

Uzgodnienie zmian wartości bilansowych nieruchomości inwestycyjnych w okresie zakończonym 30 września 2026 roku oraz 31 grudnia 2025 roku zaprezentowano w tabeli poniżej:

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026	Rok zakończony 31 grudnia 2025
Na początek okresu sprawozdawczego	**90 702**	**90 379**
Poniesione nakłady inwestycyjne	206	327
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości (m.in.: z tytułu zmian wyceny nieruchomości w EUR, prac wykończeniowych oraz kosztów sprzedaży)	(206)	(4)
Na koniec okresu sprawozdawczego	**90 702**	**90 702**

2.23 Zapasy oraz grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych

Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych

Na dzień 30 września 2026 roku w pozycji tej zostały zaprezentowane grunty, które przeznaczone są do dewelopowania w okresie przekraczającym normalny cykl operacyjny zdefiniowany przez Grupę. Poniższa tabela przedstawia zestawienie gruntów:

	30 września 2026	31 grudnia 2025
Centralna Vita B, Kraków	-	23 311
Aroniowa, Warszawa (etap 5-8)	37 029	37 029
Bracka, Katowice (etap 4)	-	11 551
Bracka, Katowice (etapy 5-7)	36 139	30 804
Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych ogółem	**73 168**	**102 695**

Zapasy

	30 września 2026	31 grudnia 2025
Przedwstępne umowy zakupu gruntów rozpoznane w ramach zakupu Develia Vita	31 711	32 979
Produkcja w toku	2 996 844	3 298 022
Produkty gotowe	256 459	503 724
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania (PWUG)	65 580	57 395
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	(19 340)	(18 540)
Pozostałe zapasy	689	990
Zapasy ogółem	**3 331 943**	**3 874 570**

Na dzień 30 września 2026 roku w wartości zapasów zostały skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 157.689 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2025 roku wyniosły one 159.984 tys. zł).

Zmiany odpisów aktualizujących wartość zapasów były następujące:

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026	Rok zakończony 31 grudnia 2025
Na początek okresu sprawozdawczego	**18 540**	**19 442**
Zwiększenie	817	67
Wykorzystanie	(17)	(969)
Zmniejszenie	-	-
Na koniec okresu sprawozdawczego	**19 340**	**18 540**

Na dzień 30 września 2026 roku oraz na 31 grudnia 2025 roku żaden ze składników zapasów nie był przedmiotem zastawu, ani nie był objęty hipoteką, z wyjątkiem hipoteki opisanej w nocie 2.28.4.

2.24 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	30 września 2026	31 grudnia 2025
Należności z tytułu dostaw i usług	27 091	11 622
Należności budżetowe (bez podatku dochodowego)	19 521	53 002
Należności wynikające z blokady środków pieniężnych na rachunkach (zakup udziałów w spółce Stocznia Cesarska)	55 509	-
Należności wynikające z blokady środków pieniężnych na rachunkach związanych z zakupami gruntu	42 045	78 209
Należności wynikające z blokady środków pieniężnych na rachunkach związanych z umowami sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych *	60	6 194
Należności wynikające z blokady środków pieniężnych na rachunkach związanych z realizowanymi inwestycjami (przede wszystkim w infrastrukturę komunalną)	40 599	25 628
Pozostałe należności	14 183	1 185
Należności ogółem (netto)	**199 008**	**175 840**
Odpis aktualizujący należności z tytułu dostaw i usług	(7 642)	(5 921)
Odpis aktualizujący pozostałe należności	(392)	(476)
Należności ogółem (brutto)	**207 042**	**182 237**

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

Należności z tytułu dostaw i usług (wartość brutto) na dzień 30 września 2026 roku oraz na dzień 31 grudnia 2025 roku o terminie wymagalności do 1 roku, według daty zapadalności zostały przedstawione poniżej:

	30 września 2026	31 grudnia 2025
do 1 miesiąca	26 695	14 793
od 1 do 3 miesięcy	6 835	2 201
od 3 do 12 miesięcy	1 203	549
Krótkoterminowe należności z tytułu dostaw i usług (brutto)	**34 733**	**17 543**

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

Zmiany oczekiwanych strat kredytowych w zakresie należności były następujące:

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026	Rok zakończony 31 grudnia 2025
Na początek okresu	**6 397**	**7 283**
Zwiększenie	2 089	923
Objęcie kontroli nad spółkami zależnymi	-	481
Wykorzystanie	(236)	(1 226)
Zmniejszenie	(216)	(1 064)
Na koniec okresu	**8 034**	**6 397**

2.25 Krótkoterminowe papiery wartościowe

	Stopa procentowa	*Termin spłaty*	30 września 2026	31 grudnia 2025
Obligacje komercyjne (Erste Factoring Sp. z o.o.)	WIBOR 1M + 0,00%	23-04-2026	-	10 009
Obligacje komercyjne (PKO Leasing S.A.)	WIBOR 3M + 0,20%	03-12-2026	59 580	-
Obligacje komercyjne (PKO Leasing S.A.)	WIBOR 3M + 0,15%	11-12-2026	49 609	-
Krótkoterminowe papiery wartościowe ogółem			**109 189**	**10 009**

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

Krótkoterminowe papiery wartościowe - zmiany w okresie	**31 grudnia 2025**	**Nabycie**	**Wykup / Wypłata odsetek**	**Wynik w okresie**	**30 września 2026**
Obligacje komercyjne (Erste Factoring Sp. z o.o.)	10 009	-	(10 384)	375	-
Obligacje komercyjne (Erste Factoring Sp. z o.o.)	-	20 000	(20 127)	127	-
Obligacje komercyjne (mBank Hipoteczny S.A.)	-	59 435	(60 000)	565	-
Obligacje komercyjne (mBank Hipoteczny S.A.)	-	54 648	(55 000)	352	-
Obligacje komercyjne (mBank Hipoteczny S.A.)	-	59 454	(60 000)	546	-
Obligacje komercyjne (PKO Faktoring S.A.)	-	99 042	(100 000)	958	-
Obligacje komercyjne (PKO Leasing S.A.)	-	49 575	(50 000)	425	-
Obligacje komercyjne (PKO Leasing S.A.)	-	49 560	(50 000)	440	-
Obligacje komercyjne (PKO Leasing S.A.)	-	59 429	-	151	59 580
Obligacje komercyjne (PKO Leasing S.A.)	-	49 598	-	11	49 609
RAZEM	**10 009**	**500 741**	**(405 511)**	**3 950**	**109 189**

2.26 Pozostałe aktywa finansowe

	30 września 2026	31 grudnia 2025
Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	52 600	23 919
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych	166 103	293 627
Pozostałe aktywa finansowe ogółem	**218 703**	**317 546**

Fundusze inwestycyjne

Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	**31 grudnia 2025**	**Nabycie**	**Wykup / Umorzenie**	**Wynik w okresie**	**30 września 2026**
Subfundusz QUERCUS Dłużny Krótkoterminowy	8 133	8 020	-	264	16 417
GAMMA PARASOL BIZNES SFIO	1 520	-	(5)	37	1 552
Generali Korona Obligacji Uniwersalny	6 105	6 000	(18)	108	12 195
Generali Obligacji Krótkoterminowy	6 102	5 000	(18)	221	11 305
ONLINE_ VIG / C-QUADRAT OBLIGACJI KORPORACYJNYCH [KAT. B]	1 012	3 000	-	28	4 040
ONLINE_ VIG / C-QUADRAT KONSERWATYWNY [KAT. B]	1 012	3 000	-	18	4 030
ALLIANZ OBLIGACJI PLUS	-	2 970	-	55	3 025
Allianz Specjalistyczny FIO / Allianz Trezor	22	-	-	1	23
VIG/ C-QUADRAT Konserwatywny	13	-	-	-	13
RAZEM	**23 919**	**27 990**	**(41)**	**732**	**52 600**

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

Rachunki powiernicze

Rachunki powiernicze - zmiany	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026	Rok zakończony 31 grudnia 2025
Na początek okresu sprawozdawczego	**293 627**	**188 200**
Wpłaty klientów w okresie	2 021 600	2 398 625
Zwolnienia środków w okresie	(2 149 124)	(2 348 854)
Objęcie kontroli nad spółkami zależnymi	-	55 656
Na koniec okresu sprawozdawczego	**166 103**	**293 627**

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

2.27 Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

	30 września 2026	31 grudnia 2025
Środki pieniężne w banku i w kasie	42 273	282 679
Lokaty bankowe	412 401	200
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty ogółem	**454 674**	**282 879**

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

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

Lokaty terminowe - terminy zapadalności	30 września 2026	31 grudnia 2025
do 1 miesiąca	412 401	200
od 1 do 3 miesięcy	-	-
Lokaty bankowe ogółem	**412 401**	**200**

2.28 Zobowiązania finansowe

2.28.1 Kredyty bankowe i obligacje

								30 września 2026		31 grudnia 2025	
Seria obligacji / Umowa kredytu	Podmiot z Grupy	Data emisji / umowy	Dom maklerski / Bank	Wartość nominalna obligacji / Kwota kredytu według umowy	Waluta	Warunki oprocentowania	Termin spłaty / Data spłaty	Długoterminowe	Krótkoterminowe	Długoterminowe	Krótkoterminowe
Obligacje											
PLO112300051	Develia S.A.	06-07-2023	mBank S.A. / Biuro Maklerskie mBank S.A.	100 000	PLN	Wibor 3M+marża	05-01-2026	-	-	-	101 938
PLO112300069	Develia S.A.	08-12-2023		160 000	PLN	Wibor 3M+marża	08-12-2027	159 868	314	159 498	453
PLO112300077	Develia S.A.	20-05-2024		100 000	PLN	Wibor 3M+marża	19-05-2028	99 612	726	99 434	773
PLLCCRP00207	Develia S.A.	30-10-2024		100 000	PLN	Wibor 3M+marża	30-10-2028	99 505	1 035	99 327	1 153
PLLCCRP00249	Develia S.A.	17-02-2025		160 000	PLN	Wibor 3M+marża	16-02-2029	158 989	1 249	158 753	1 299
PLLCCRP00264	Develia S.A.	09-01-2026		180 000	PLN	Wibor 3M+marża	09-01-2030	178 594	2 359	-	-
PLLCCRP00272	Develia S.A.	14-05-2026		150 000	PLN	Wibor 3M+marża	14-05-2030	148 709	1 104	-	-
Kredyty bankowe											
Kredyt inwestycyjny	Develia S.A.	14-07-2023	mBank S.A./PKO BP S.A.	200 000	PLN	Wibor 3M+marża	12-01-2026	-	-	-	111 330
Kredyt inwestycyjny	Develia S.A.	27-06-2025	mBank S.A./PKO BP S.A.	200 000	PLN	Wibor 3M+marża	30-06-2030	108 775	41 460	129 816	20 330
Kredyt inwestycyjny	Develia S.A.	20-12-2024	PKO BP S.A.	80 000	PLN	Wibor 1M+marża	20-02-2026	-	-	-	-
Kredyt inwestycyjny	Develia Vita Sp. z o.o.	09-06-2026	PKO BP S.A.	78 500	PLN	Wibor 1M+marża	31-12-2028	-	-	-	-
Kredyt obrotowy	Develia S.A.	03-12-2020	mBank S.A.	50 000	PLN	Wibor 1M+marża	30-11-2026	-	-	-	-
Kredyt obrotowy	Develia S.A.	29-04-2021	PKO Bank Polski S.A.	250 000	PLN	Wibor 1M+marża	30-04-2028	-	-	-	-
Kredyt obrotowy	Develia S.A.	12-04-2022	Erste Bank Polska S.A.	50 000	PLN	Wibor 1M+marża	12-11-2028	-	-	-	-
Kredyt obrotowy	Develia S.A.	28-06-2024	VeloBank S.A.	70 000	PLN	Wibor 3M+marża	06-11-2026	-	-	-	-
Kredyt obrotowy	Develia S.A.	14-11-2024	ING Bank Śląski S.A.	50 000	PLN	Wibor 1M+marża	13-11-2027	-	-	-	-
Kredyt obrotowy	Develia S.A.	30-04-2026	Bank Millenium S.A.	30 000	PLN	Wibor 1M+marża	27-04-2028	-	-	-	-
								954 052	**48 247**	**646 828**	**237 276**

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

Średnie ważone oprocentowanie obligacji w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku oraz w roku 2025 wyniosło odpowiednio: 6,60% oraz 8,54%.

Średnie ważone oprocentowanie kredytów w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku oraz w roku 2025 wyniosło odpowiednio: 6,99% oraz 7,18%.

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

	<1 miesiąca	1-3 miesięcy	3-12 miesięcy	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje (WIBOR)	3 460	3 785	-	260 000	260 000	330 000	-	-	857 245
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	-	1 460	40 000	40 000	40 000	30 000	-	-	151 460
	3 460	**5 245**	**40 000**	**300 000**	**300 000**	**360 000**	**-**	**-**	**1 008 705**

2.28.2 Emisja, wykup kapitałowych papierów wartościowych

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

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

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.

Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 16 listopada 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 1.050.000 tys. PLN. W tym samym dniu zostały spełnione warunki wymagane do podwyższenia programu.

2.28.3 Zaciągnięcie, spłaty kredytów bankowych i pożyczek

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

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

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

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

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

W dniu 29 kwietnia 2026 r. spółka Develia S.A. zawarła z mBank S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 3 grudnia 2020 r., na podstawie którego zmieniono zabezpieczenia spłaty kredytu oraz kwotę dostępnego kredytu podwyższono do wysokości 45.700 tys. PLN.

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

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

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

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

Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 21 października 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 sposób zmiany zabezpieczeń spłaty kredytu.

W dniu 3 listopada 2026 r. spółka Develia Vita Sp. z o.o. zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. aneks do umowy kredytu inwestycyjnego z dnia 9 czerwca 2026 r., na podstawie którego odblokowano do czasu uruchomienia kredytu możliwość finansowania nakładów związanych z realizowaną inwestycją ze środków pochodzących ze zwolnień z rachunku powierniczego.

W dniu 6 listopada 2026 r. spółka Develia S.A. dokonała całkowitej spłaty kredytu udzielonego przez VeloBank S.A. na podstawie umowy kredytu z dnia 28 czerwca 2024 r.

W dniu 9 listopada 2026 r. spółka Develia S.A. zawarła z Erste Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu z 12 kwietnia 2022 r., na podstawie którego wydłużono okres obowiązywania kredytu do 12 listopada 2028 r.

2.28.4 Zabezpieczenia

Zmiany w zakresie zabezpieczeń spłaty kredytów dokonane w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku zostały przedstawione poniżej:

Zabezpieczenia kredytów udzielonych Develia S.A.

1. Zabezpieczenia do umowy kredytu odnawialnego zawartej dnia 12 kwietnia 2022 roku przez Develia S.A. z 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 łącznej 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,
   - dokonano zmiany umowy przystąpienia do długu przez spółkę Develia Wrocław S.A. i zawarte zostały umowy przystąpienia do długu przez spółki zależne NP 14 Sp. z o.o. Sp. k. i Develia Południe S.A.,
   - 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.
8. 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.

Zdarzenia po dniu bilansowym

1. 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 łącznej 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 zależną,
   - zawarta została umowa przystąpienia do długu przez spółkę zależną Develia Warszawa Sp. z o.o.,
   - 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.

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

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku takie zdarzenia nie wystąpiły.

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

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

Na dzień 30 września 2026 roku Grupa nie posiada istotnych aktywów finansowych ani zobowiązań finansowych wyrażonych w walutach obcych, w związku z czym wahania kursów walutowych nie miały wpływu na ich wycenę.

2.28.7 Sytuacja płynnościowa

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

W ocenie Zarządu sytuacja płynnościowa Grupy jest bardzo dobra – środki pieniężne i krótkoterminowe aktywa finansowe zapewniają terminową obsługę krótkoterminowych zobowiązań finansowych. Realizowane wpływy ze sprzedaży mieszkań z inwestycji stanowią źródło spłat obligacji finansujących działalność deweloperską Grupy. Zarząd Jednostki dominującej sporządził plan finansowy na kolejne lata, który wskazuje na możliwość utrzymania źródeł finansowania działalności. W związku podpisaniem w dniu 2 kwietnia 2026 roku przedwstępnej umowy nabycia 100% udziałów w spółce Stocznia Cesarska Development Sp. z o.o. (szczegóły opisane w nocie 2.3) oraz zapisami polityki dywidendowej Spółki, Zarząd dokonał dodatkowej analizy scenariuszowej w zakresie płynności Grupy (w tym analiz „czarnego scenariusza"). Powyższa analiza scenariuszowa potwierdziła możliwość realizacji wypłaty dywidendy zgodnie z obowiązującą polityka dywidendową oraz zakup spółki Stocznia Cesarska Development Sp. z o.o. Zarząd podjął jednocześnie decyzję o zwiększeniu dostępnego finansowania, tj. emisji obligacji w kwocie 150 mln zł oraz zwiększenia limitów kredytowych w łącznej kwocie 180 mln zł (szczegóły opisane w nocie 2.28).

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

2.29 Aktywa i zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych

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

	Nominał transakcji w walucie [w tys.]	Wartość bilansowa (godziwa) instrumentów		Termin realizacji	
		Aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe	Od	Do
FX forward [EUR]	12 000	531	-	3.04.2026/17.04.2026	31.03.2027
Razem		**531**	**-**		

Wycena instrumentów zabezpieczających traktowana jest jako poziom 2 hierarchii określania i wykazywania w wartości godziwej.

2.30 Zobowiązania z tytułu leasingu

	30 września 2026	31 grudnia 2025
Zobowiązania z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów	65 584	57 400
Zobowiązania z tytułu najmu powierzchni biurowej	18 708	17 845
Zobowiązania z tytułu leasingu samochodów	2 174	1 970
Razem, w tym:	**86 466**	**77 215**
- długoterminowe	14 519	14 555
- krótkoterminowe	71 947	62 660

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

	30 września 2026	31 grudnia 2025
do 1 miesiąca	517	503
od 1 do 3 miesięcy	1 044	1 011
od 3 do 12 miesięcy	9 347	7 477
od 1 roku do 2 lat	10 783	8 496
od 2 do 3 lat	8 344	7 861
od 3 do 4 lat	5 287	5 587
od 4 do 5 lat	4 326	3 922
powyżej 5 lat	46 818	42 358
Razem	**86 466**	**77 215**

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

2.31 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	30 września 2026	31 grudnia 2025
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	270 179	301 010
Zobowiązania budżetowe (bez podatku dochodowego)	13 459	15 785
Zobowiązania z tytułu kaucji	38 146	41 835
Zobowiązanie z tytułu wynagrodzeń	19 013	37 386
Zobowiązania z tytułu kosztów ekwiwalentów urlopowych	4 970	4 606
Zobowiązanie z tytułu badania sprawozdania finansowego	44	1 191
Pozostałe zobowiązania	132	444
RAZEM, w tym:	**345 943**	**402 257**
- długoterminowe	4 009	22 901
- krótkoterminowe	341 934	379 356

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

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

Poniżej zostało przedstawione wiekowanie zobowiązań z tytułu dostaw i usług na dzień 30 września 2026 roku i 31 grudnia 2025 roku w podziale na okresy zapadalności:

	30 września 2026	31 grudnia 2025
do 1 miesiąca	113 867	132 989
od 1 do 3 miesięcy	45 025	38 026
od 3 do 12 miesięcy	107 278	107 094
od 1 roku do 2 lat	10	18 892
od 2 do 3 lat	3 989	3 989
od 3 do 4 lat	10	10
od 4 do 5 lat	-	10
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	**270 179**	**301 010**

2.32 Rezerwy

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

	Na odprawy emerytalne, rentowe, pośmiertne	*Na sprawy sporne i sądowe*	*Rezerwy związane ze sprzedażą nieruchomości inwestycyjnych*	*Pozostałe*	*Ogółem*
Na dzień 1 stycznia 2026 roku	**1 057**	**21 590**	**67**	**69 426**	**92 140**
Utworzone	-	3 792	440	13 085	17 317
Reklasyfikacja	-	-	-	2 256	2 256
Wykorzystanie	-	(387)	(377)	(3 066)	(3 830)
Rozwiązane	-	(959)	-	(3 472)	(4 431)
Na dzień 30 września 2026 roku, w tym:	**1 057**	**24 036**	**130**	**78 229**	**103 452**
-długoterminowe	1 024	-	-	-	**1 024**
-krótkoterminowe	33	24 036	130	78 229	**102 428**

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

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

2.33 Zobowiązania z tytułu umów z klientami

	30 września 2026	**31 grudnia 2025**
Wpłaty na poczet sprzedaży mieszkań/lokali	1 190 759	1 632 576
Wpłaty na poczet ceny sprzedaży gruntów	11 083	234
Wpłaty pozostałe	554	243
Zobowiązania z tytułu umów z klientami ogółem	**1 202 396**	**1 633 053**

2.34 Instrumenty finansowe

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

	30 września 2026	31 grudnia 2025
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie	**910 797**	**709 353**
Należności długoterminowe	1 344	-
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności *(bez należności budżetowych)*	179 487	122 838
Obligacje skarbowe / komercyjne	109 189	10 009
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych	166 103	293 627
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	454 674	282 879
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	**53 131**	**23 919**
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	531	-
Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych	52 600	23 919
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	**1 421 249**	**1 347 791**
Zobowiązania z tytułu kredytów	150 235	261 476
Zobowiązania z tytułu obligacji	852 064	622 628
Zobowiązania z tytułu leasingu	86 466	77 215
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania *(bez zobowiązań budżetowych)*	332 484	386 472
Zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	**-**	**-**

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

	30 września 2026		Hierarchia wartości godziwej		
	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie	**110 533**	**110 509**	**-**	**110 509**	**-**
Należności długoterminowe	1 344	1 344	-	1 344	-
Obligacje skarbowe / komercyjne	109 189	109 165	-	109 165	-
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	**53 131**	**53 131**	**-**	**53 131**	**-**
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	531	531	-	531	-
Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych	52 600	52 600	-	52 600	-
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	**1 002 299**	**1 010 167**	**-**	**1 010 167**	**-**
Zobowiązania z tytułu kredytów	150 235	154 700	-	154 700	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	852 064	855 467	-	855 467	-

Zgodnie z MSSF 13 poziomy hierarchii są definiowane następująco:

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

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

2.35 Informacje o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych

Na dzień 30 września 2026 roku ani obecnie nie toczą się postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Develia S.A. lub jednostek zależnych, których wartość byłaby istotna dla sytuacji finansowej spółek Grupy. Spółki zależne od Develia S.A. są stroną postępowań sądowych

i administracyjnych, których wartość nie ma jednak istotnego wpływu na ich działalność lub kondycję finansową. Pozostałe sprawy w znaczącej większości dotyczą roszczeń spółek zależnych od Develia S.A. dochodzonych od ich dłużników. Rezerwy na sprawy sądowe zostały zaprezentowane w nocie 2.32.

2.36 Transakcje z podmiotami powiązanymi

30 września 2026 roku

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Należności od podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Przychody finansowe (odsetki)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)
Akcjonariusze	-	-	-	-	-	-
Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza						
Zarząd jednostki dominującej i spółek zależnych	3 521 (***)	16 514 (*) 68 (**)	-	-	-	-
Rada Nadzorcza	-	990 (*)	-	-	-	-

(*) Wynagrodzenia wypłacone

(**) Pozostałe zakupy

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

31 grudnia 2025 roku

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

(*) Wynagrodzenia wypłacone

(**) Pozostałe zakupy

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

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

30 września 2025 roku

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Należności od podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Przychody finansowe (odsetki)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)
Akcjonariusze	-	-	-	-	-	-
Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza						
Zarząd jednostki dominującej i spółek zależnych	2 905 (***)	13 530 (*) 78 (**)	-	-	-	-

Rada Nadzorcza	2 948 (****)	869 (*)	-	-	-	-

(*) Wynagrodzenia wypłacone

(**) Pozostałe zakupy

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

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

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

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

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

a) Maksymalna wysokość dywidendy: 342.764.702,97 zł
b) Wartość dywidendy przypadającej na jedną akcję: 0,73 zł
c) Dzień dywidendy: 25 września 2026 r.
d) Dzień wypłaty dywidendy: 30 września 2026 r.
e) Dywidendą objęte były 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 tj. w łącznej ilości 469.455.689 a łączna kwota wypłaconej dywidendy to 342.702.652,97 zł.

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

Do czynników ryzyka mogących negatywnie wpłynąć na działalność Grupy należy zaliczyć działania wojenne prowadzone przez Federację Rosyjską na terenach Ukrainy i związane z tym niepożądane skutki gospodarcze w skali globalnej oraz potencjalne obszary ryzyka dla branży budowlano-deweloperskiej. Czynniki ryzyka miały największy wpływ na działanie Grupy Develia w początkowej fazie wojny. Zarząd nie widzi możliwości oszacowania wpływu konfliktu na przyszłe wyniki finansowe, natomiast na bieżąco monitoruje potencjalny wpływ konfliktu na działalność Grupy, rynek deweloperski i budowlany.

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

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

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

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

Grupa obserwuje rosnące zainteresowanie inwestorów, instytucji finansowych, regulatorów oraz pozostałych użytkowników sprawozdań finansowych zagadnieniami związanymi z klimatem i ich potencjalnym wpływem na sytuację finansową i wyniki finansowe spółek. Grupa jest narażona na ryzyko klimatyczne, w tym ryzyko wynikające ze zdarzeń

pogodowych mogących mieć wpływ na harmonogram prac w realizowanych projektach deweloperskich oraz inne ryzyka związane z nasileniem częstotliwości/intensywności ulewnych deszczów, wzrostem średnich temperatur lub przedłużające się okresy wysokich temperatur, nasileniem częstotliwości/intensywności silnych wiatrów.

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

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

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

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

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

Po dniu bilansowym, tj. po 30 września 2026 roku nie odnotowano istotnych zdarzeń, nie ujętych w tym sprawozdaniu, które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na prezentowane wyniki finansowe, natomiast miały miejsce inne zdarzenia:

1) W dniu 1 października 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 136.850.986,01 zł (tj. o 110.689.039,27 zł, wkład wniesiono w dniu 7 października 2026 r.), a łączna kwota wkładów to 171.064.160,95 zł.

2) W dniu 13 października 2026 r. spółka współzależna od Emitenta oraz Grupo Lar Holding Polonia Sp. z o.o. – SPV Projekt A Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Warszawie jako kupujący zakończyła proces nabycia od podmiotów niepowiązanych z Emitentem nieruchomości stanowiących prawo własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Mglistej, składającej się z działek ewidencyjnych nr 46 i 28/1 z obrębu 3-05-29 o łącznej powierzchni 3.865 m² oraz prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Grochowskiej, składającej się z działek ewidencyjnych nr 25/3 i 25/4 z obrębu 3-05-29 o łącznej powierzchni 1,7031 ha w związku z podpisaniem umów sprzedaży ww. nieruchomości w formie aktów notarialnych w dniu 12 października 2026 r. oraz w dniu 13 października 2026 r. Łączna cena sprzedaży za całą nieruchomość wyniosła 121.262.500,00 zł netto, powiększona odpowiednio o podatek VAT według stawki 23 % tj. na kwotę 149.152.875,00 zł brutto.

3) W dniu 16 października 2026 r. spółka zależna od Emitenta Develia Południe S.A. nabyła od podmiotu niepowiązanego z Emitentem, prawo własności nieruchomości, położonych w Krakowie w obrębie ewidencyjnym 41, Podgórze, stanowiące działki: nr 285/7, nr 284/5, nr 285/9 oraz nr 286/5 o łącznej powierzchni 0,5506 ha. Cena za nieruchomość została określona na łączną kwotę 21.250.000,00 zł netto powiększoną o należny podatek od towarów i usług w obowiązującej stawce, tj. 26.137.500,00 zł brutto, przy czym cena może ulec zmianie poprzez jej podwyższenie lub jej obniżenie proporcjonalnie przyjmując cenę jednostkową 3.859,00 zł netto za 1 m^2 powierzchni nieruchomości wskutek wykonania decyzji ZRID, przy czym przedmiotowa zmiana powierzchni nieruchomości nie powinna być większa niż ok. 60 m^2.

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

Zmiany w zakresie aktywów i zobowiązań warunkowych dokonane w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku zostały przedstawione poniżej:

- w wykonaniu umowy sprzedaży nieruchomości Wola Retro w Warszawie zawartej w dniu 27 kwietnia 2023 roku, Emitent udzielił kupującemu WR Office Sp. z o.o. zabezpieczenia w postaci gwarancji korporacyjnej do kwoty 6.000.000,00 EUR na wykonanie przez spółkę LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. zobowiązań wynikających z umowy gwarancji czynszowych, przy czym główną część zabezpieczenia stanowi zapłacony z ceny sprzedaży depozyt w kwocie 4.000.000,00 EUR, zwalniany LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. w trzech ratach w rocznych okresach niepodwyższający limitu kwoty gwarancji korporacyjnej wskazanej w poprzednim zdaniu. Okres gwarancji zgodnie z umową gwarancji czynszowej to 3 lata i wygasł 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 z Grupy inwestycji mieszkaniowych w łącznej kwocie 3.766 tys. PLN;
- łączna wysokość zobowiązań warunkowych wynikających z działalności deweloperskiej, a dotyczących opłat warunkowych za wycinkę drzew, zmniejszyła się z kwoty 2.194 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2025 r. do kwoty 1.816 tys. PLN na dzień 30 września 2026 r.

Poza zobowiązaniami warunkowymi stanowiącymi zabezpieczenia do kredytów bankowych opisanymi szczegółowo w nocie 2.28.4 oraz powyżej opisanymi zmianami, na dzień 30 września 2026 roku spółki Grupy nie posiadają innych istotnych zobowiązań warunkowych.

Zdarzenia po dniu bilansowym

Emitent po dniu bilansowym udzielił poręczeń na zakup materiałów budowlanych w ramach realizowanych przez spółki z Grupy inwestycji mieszkaniowych w łącznej kwocie 800 tys. PLN.

2.41 Przychody i wyniki przypadające na poszczególne segmenty operacyjne

Działalność Grupy koncentruje się na rynku deweloperskim w Polsce i ma jednorodny charakter, obejmując przede wszystkim realizację projektów mieszkaniowych oraz – w ograniczonym zakresie – projektów o zbliżonym profilu. Główny organ odpowiedzialny za podejmowanie decyzji operacyjnych dokonuje regularnego przeglądu wyników działalności oraz alokacji zasobów na poziomie całej Grupy, który odpowiada segmentowi operacyjnemu. Zarząd jednostki dominującej dokonuje oceny wyników działalności segmentu na poziomie zysku/(straty) netto Grupy Kapitałowej Develia S.A.

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

3. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE DEVELIA S.A.

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

		Nota	30 września 2026 (niebadane)	31 grudnia 2025 (badane)
Aktywa				
A.	**Aktywa trwałe**		**2 601 259**	**2 478 474**
1.	Wartości niematerialne		1 563	1 931
2.	Rzeczowe aktywa trwałe	3.10	30 602	27 792
3.	Pożyczki i należności długoterminowe	3.12	948 758	864 670
4.	Inwestycje długoterminowe	3.13	1 588 559	1 530 271
5.	Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych	3.14	29 279	52 590
6.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		1 357	1 220
7.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3.18	1 141	-
B.	**Aktywa obrotowe**		**1 696 122**	**1 994 088**
1.	Zapasy	3.14	1 241 595	1 627 530
2.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3.15	66 268	123 714
3.	Aktywa z tytułu instrumentów pochodnych		531	-
4.	Krótkoterminowe papiery wartościowe	3.16.1	109 189	10 009
5.	Pozostałe aktywa finansowe	3.16.2	156 009	128 942
6.	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	3.17	114 054	94 997
7.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		8 476	8 896
Aktywa razem			**4 297 381**	**4 472 562**
Kapitał własny i zobowiązania				
A.	**Kapitał własny**		**1 978 565**	**1 777 906**
1.	Kapitał podstawowy		469 456	463 336
2.	Kapitał zapasowy		921 545	839 685
3.	Pozostałe kapitały rezerwowe		1 677	8 739
4.	Pozostałe kapitały		77 142	49 257
5.	Zyski zatrzymane / (Niepokryte straty)		508 745	416 889
B.	**Zobowiązania długoterminowe**		**1 372 399**	**1 473 636**
1.	Długoterminowe zobowiązania finansowe	3.27	1 359 639	1 441 235
2.	Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	3.27.6	11 888	10 279
3.	Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		-	-
4.	Rezerwy	3.28	872	872
5.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3.18	-	21 250
C.	**Zobowiązania krótkoterminowe**		**946 417**	**1 221 020**
1.	Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	3.27	242 721	237 276
2.	Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	3.27.6	38 914	35 411
3.	Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	3.27.7	164 722	172 319
4.	Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		9 695	8 867
5.	Rezerwy	3.28	19 742	17 150
6.	Zobowiązania z tytułu umów z klientami		470 623	749 997
Kapitał własny i zobowiązania razem			**4 297 381**	**4 472 562**

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Nota	30 września 2026 (niebadane)	01.07.2026-30.09.2026 (niebadane)	30 września 2025 (niebadane)	01.07.2025-30.09.2025 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	3.35	**1 269 097**	**297 305**	**626 956**	**219 833**
Przychody ze sprzedaży usług		59 606	22 171	39 023	12 909
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów		1 209 491	275 134	587 933	206 924
Koszt własny sprzedaży	3.39	**(902 635)**	**(226 743)**	**(404 511)**	**(142 475)**
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży		**366 462**	**70 562**	**222 445**	**77 358**
Koszt sprzedaży i dystrybucji	3.39	(29 818)	(8 491)	(22 623)	(7 920)
Koszty ogólnego zarządu	3.39	(79 750)	(18 494)	(60 140)	(16 419)
Pozostałe przychody operacyjne	3.38	4 840	799	6 677	755
Pozostałe koszty operacyjne	3.41	(2 508)	(1 068)	(6 541)	(814)
Oczekiwane straty kredytowe	3.42	(4 738)	(468)	(2 643)	1 592
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej		**254 488**	**42 840**	**137 175**	**54 552**
Przychody z dywidend	3.36	348 965	-	205 033	-
Przychody finansowe	3.37	47 604	16 529	73 862	46 249
Koszty finansowe	3.40	(94 115)	(20 050)	(59 088)	4 884
Zysk/(strata) brutto		**556 942**	**39 319**	**356 982**	**105 685**
Podatek dochodowy	3.18	(48 197)	(6 625)	(13 906)	(2 219)
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej		**508 745**	**32 694**	**343 076**	**103 466**
Zysk/(strata) netto		**508 745**	**32 694**	**343 076**	**103 466**
Inne całkowite dochody					
Inne składniki całkowitych dochodów		-	-	17	1 273
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów		-	-	(3)	(242)
Inne całkowite dochody (netto)		**-**	**-**	**14**	**1 031**
Całkowity dochód		**508 745**	**32 694**	**343 090**	**104 497**
Zysk/(strata) na jedna akcję					
- podstawowy z zysku/(straty) za rok obrotowy w zł		1,03	0,07	0,74	0,22
- rozwodniony z zysku/(straty) za rok obrotowy w zł		1,03	0,07	0,74	0,23

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Na dzień 1 stycznia 2026 roku		**463 336**	**839 685**	**8 739**	**49 257**	**416 889**	**1 777 906**
Zysk netto za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026 roku		-	-	-	-	508 745	508 745
Inne całkowite dochody za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026 roku (zabezpieczenie przepływów pieniężnych)		-	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026 roku		**-**	**-**	**-**	**-**	**508 745**	**508 745**
Rejestracja podwyższenia kapitału podstawowego		6 120	612	-	-	-	6 732
Przeznaczenie zysku na kapitał zapasowy		-	81 248	-	-	(81 248)	-
Pokrycie strat z lat ubiegłych		-	-	-	-	-	-
Wypłata dywidendy		-	-	(7 062)	-	(335 641)	(342 703)
Wycena programu motywacyjnego		-	-	-	27 885	-	27 885
Na dzień 30 września 2026 roku		**469 456**	**921 545**	**1 677**	**77 142**	**508 745**	**1 978 565**

Na dzień 1 stycznia 2025 roku		**457 678**	**775 798**	**9 623**	**10 407**	**339 845**	**1 593 351**
Zysk/(Strata) netto za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku		-	-	-	-	343 076	343 076
Inne całkowite dochody za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku		-	-	-	14	-	14
Całkowite dochody za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku		**-**	**-**	**-**	**14**	**343 076**	**343 090**
Rejestracja podwyższenia kapitału podstawowego		5 658	594	-	(84)		6 168
Przeznaczenie zysku na kapitał zapasowy		-	75 247	-	-	(75 247)	-
Pokrycie strat z lat ubiegłych		-	(11 954)	-	11 954		-
Wypłata dywidendy		-	-	(884)	-	(264 598)	(265 482)
Wycena programu motywacyjnego		-	-	-	13 783	-	13 783
Na dzień 30 września 2025 roku		**463 336**	**839 685**	**8 739**	**36 074**	**343 076**	**1 690 910**

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	Okres zakończony 30 września 2026 (niebadane)	Okres zakończony 30 września 2025 (niebadane)
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I. Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej		**556 942**	**356 982**
II. Korekty razem		**(47 953)**	**(117 983)**
1. Amortyzacja		7 209	5 874
2. Zysk/(Strata) z tytułu różnic kursowych		(768)	-
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		(299 812)	(156 310)
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)		20 416	(34 665)
6. Zmiana stanu rezerw		2 592	5 903
7. Zmiana stanu zapasów		411 755	(247 126)
8. Zmiana stanu należności		47 165	25 935
9. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterm., z wyjątkiem kredytów i obligacji		(7 596)	(14 648)
10. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		(279 090)	285 656
11. Zmiana stanu środków na rachunkach powierniczych		22 858	(2 026)
12. Inne korekty		27 318	13 205
III. Podatek dochodowy zapłacony		**(69 761)**	**(54 064)**
IV. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		**439 228**	**184 935**
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy		**982 321**	**412 144**
1. Wpływy ze zbycia inwestycji w nieruchomości oraz rzeczowych aktywów trwałych		-	5 849
2. Wpływy z tytułu aktywów finansowych (pożyczki, obligacje i fundusze inwestycyjne)		610 233	157 468
3. Wpływy z tytułu odsetek		19 403	17 108
4. Inne wpływy inwestycyjne (dywidendy, zbycie udziałów, obniżenie wkładów)		352 685	231 719
II. Wydatki		**(902 674)**	**(666 298)**
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(4 193)	(5 171)
2. Wydatki na nabycie aktywów finansowych (pożyczki, jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych)		(820 545)	(321 125)
3. Inne wydatki inwestycyjne (nabycie akcji, udziałów)		(77 936)	(340 002)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)		**79 647**	**(254 154)**
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy		**480 161**	**981 987**
1. Wpłata na kapitał		6 761	6 197
2. Kredyty i pożyczki		143 400	815 790
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		330 000	160 000
II. Wydatki		**(979 979)**	**(1 045 754)**
1. Spłaty kredytów i pożyczek		(464 886)	(528 012)
2. Wykup dłużnych papierów wartościowych		(100 000)	(180 000)
3. Spłaty zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(2 853)	(2 128)
4. Odsetki		(69 537)	(70 132)
5. Wypłata dywidendy		(342 703)	(265 482)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)		**(499 818)**	**(63 767)**
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.IV+B.III+C.III)		**19 057**	**(132 986)**
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		**-**	**-**
E. Zmiana stanu środków pieniężnych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej		**19 057**	**(132 986)**
F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		**94 997**	**221 734**
G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu (F+D)		**114 054**	**88 748**

DODATKOWE INFORMACJE I NOTY OBJAŚNIAJĄCE

3.1 Informacje podstawowe dotyczące Emitenta

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

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

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

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

- PKD 64.21.Z Działalność spółek holdingowych,
- PKD 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- PKD 68.12.A Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych,
- PKD 68.12.B Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków niemieszkalnych,
- PKD 68.12.C Realizacja pozostałych projektów budowlanych,
- PKD 68.11.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- PKD 41.00.A Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych,
- PKD 41.00.B Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków niemieszkalnych.

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

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Develia S.A obejmuje okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026 roku. Szczegółowy opis elementów sprawozdania finansowego przedstawiony został w nocie 3.2.

3.2 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego

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

- sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2026 roku oraz dane porównywalne na dzień 31 grudnia 2025 roku;
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za trzy kwartały 2026 roku tj. okres 9 miesięcy narastająco od 1 stycznia 2026 roku do 30 września 2026 roku oraz dane porównywalne za analogiczny okres roku poprzedniego tj. od 1 stycznia 2025 roku do 30 września 2025 roku;
- sprawozdanie z przepływów pieniężnych za trzy kwartały 2026 roku tj. okres 9 miesięcy narastająco od 1 stycznia 2026 roku do 30 września 2026 roku oraz dane porównywalne za analogiczny okres roku poprzedniego tj. od 1 stycznia 2025 roku do 30 września 2025 roku;
- sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym na dzień 30 września 2026 roku oraz dane porównywalne na dzień 30 września 2025 roku;
- informacje objaśniające do sprawozdania finansowego.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3 Zatwierdzenie śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Develia S.A zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji w dniu 19 listopada 2026 roku.

3.4 Informacja o istotnych wartościach szacunkowych i profesjonalnym osądzie

Zarząd Spółki wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowanych standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji załączonego sprawozdania finansowego. Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnego z MSSF wymagało od Zarządu Spółki dokonania pewnych szacunków i założeń, które znajdują odzwierciedlenie w tym sprawozdaniu. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków. Zaprezentowane dane finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026 roku nie podlegały badaniu audytora.

Profesjonalny osąd

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

Określenie momentu rozpoznania przychodów przy sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych

Rozpoznawanie przychodu ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych, który ujmowany jest zgodnie z MSSF15 następuje w momencie, gdy zasadniczo wszystkie ryzyka i korzyści związane z danym lokalem zostaną przeniesione na klienta i przychód może zostać wyceniony w wiarygodny sposób.

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

(i) uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynków;

(ii) wpłata 100% wartości lokalu z umowy deweloperskiej lub z umowy przedwstępnej;

(iii) odbiór lokalu przez klienta protokołem przekazania;

(iv) podpisanie umowy deweloperskiej w formie aktu notarialnego lub aktu notarialnego przenoszącego własność.

Rozliczenie umowy partnerstwa publiczno-prywatnego

W związku z podpisaniem umowy partnerstwa publiczno-prywatnego Spółka ujmuje przychody ze sprzedaży związane z realizacją usług budowalnych 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 MSSF16.

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

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

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

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. Odroczony podatek dochodowy przedstawiony jest w nocie 3.18.

Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward

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

Odpisy aktualizujące wartość udziałów w spółkach zależnych

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

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

Wartość użytkowa jest szacowana metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych, uwzględniając udział w aktywach netto danej spółki zależnej. Metoda DCF oparta jest na zdyskontowanych przepływach finansowych, generowanych przez spółki zależne przy założonych harmonogramach inwestycyjnych i wpływach ze sprzedaży lokali, uwzględniających cenę sprzedaży 1m^2 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 września 2026 roku i może ulec zmianie w zależności od wahań cen rynkowych gruntów, sprzedaży mieszkań, kosztów budowy, harmonogramów realizacji projektów oraz kalkulacji stopy dyskonta w przyszłości.

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

Stawki amortyzacyjne

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

Wycena wartości pożyczek udzielonych spółkom zależnym

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.

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

Cykl operacyjny

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

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

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

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

Odpisy aktualizujące wartość zapasów

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

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

Odpisy aktualizujące wartość zapasów zaprezentowane są w nocie 3.14.

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

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

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności (na przykład kwestie celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym.

W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu kontroli podatkowej.

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

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

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

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

	30 września 2026	31 grudnia 2025
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 141	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	21 250
Odpis aktualizujący wartość udziałów i akcji	76 067	55 650
Odpis aktualizujący wartość zapasów	24	67
Oczekiwane straty kredytowe z tyt. należności z dostaw i usług	1 562	1 039
Oczekiwane straty kredytowe z tyt. należności z pożyczek	9 450	5 234

Podatkowa Grupa Kapitałowa Develia

W dniu 27 lutego 2025 r. Emitent otrzymał decyzję wydaną przez Naczelnika Pierwszego Mazowieckiego Urzędu Skarbowego w Warszawie o dokonaniu rejestracji umowy o utworzeniu podatkowej grupy kapitałowej pod nazwą Podatkowa Grupa Kapitałowa Develia („PGK"), zawartej 12 lutego 2025 roku na okres trzech lat podatkowych, tj. od 1 kwietnia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r., od 1 stycznia 2026 r. do 31 grudnia 2026 r., od 1 stycznia 2027 r. do 31 grudnia

2027 r. pomiędzy Develia S.A. (jako spółka reprezentująca PGK w zakresie obowiązków wynikających z ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz z przepisów ordynacji podatkowej) oraz spółkami: Develia Południe S.A. (poprzednia nazwa: Arkady Wrocławskie S.A.), Develia Wrocław S.A., Develia Warszawa Sp. z o.o., Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o., LC Corp Invest I Sp. z o.o., LC Corp Invest II Sp. z o.o., LC Corp Invest VII Sp. z o.o., LC Corp Invest IX Sp. z o.o., LC Corp Invest XI Sp. z o.o., LC Corp Invest XV Sp. z o.o., 4resident Sp. z o.o., LC Corp Invest XVII Sp. z o.o., Develia Invest Sp. z o.o., LC Corp Service S.A., Develia Construction Sp. z o.o., Develia Land Development Sp. z o.o., Develia 303 Sp. z o.o., NP 7 Sp. z o.o., NP 8 Sp. z o.o., NP 9 Sp. z o.o., NP 10 Sp. z o.o., NP 11 Sp. z o.o., NP 14 Sp. z o.o., NP 15 Sp. z o.o., NP 16 Sp. z o.o., NP 17 Sp. z o.o., NP 19 Sp. z o.o., NP 20 Sp. z o.o., NP Maintenance S.A.

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

3.5 Istotne zasady (polityka) rachunkowości

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

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

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

- MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28: Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został 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.

3.7 Sezonowość lub cykliczność w działalności Emitenta

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

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

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku oraz w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku Spółka nie dokonała odpisu aktualizującego wartość zapasów.

3.9 Informacja o odpisach aktualizujących z tytuły trwałej utraty wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów oraz odwróceniu takich odpisów

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku nie wystąpiły istotne zmiany w stosunku do roku poprzedniego w zakresie odpisów aktualizujących dotyczących rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych, aktywów finansowych, należności i innych aktywów z wyjątkiem odpisów aktualizujących wartość udziałów i akcji, których zmiana przedstawiona została w tabeli poniżej:

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026	Rok zakończony 31 grudnia 2025
Na początek okresu sprawozdawczego	**(55 650)**	**(110 315)**
Zwiększenie	(20 417)	(13 056)
Wykorzystanie	-	14 515
Zmniejszenie	-	53 206
Na koniec okresu sprawozdawczego	**(76 067)**	**(55 650)**

3.10 Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku, Spółka nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 4.193 tys. zł (w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku 5.171 tys. zł).

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku Spółka zawarła umowę najmu powierzchni biurowej oraz nowe umowy leasingu samochodów osobowych.

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku oraz w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku Spółka nie dokonała istotnej sprzedaży składników rzeczowych aktywów trwałych.

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

Na dzień 30 września 2026 roku nie wystąpiły istotne zobowiązania z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych i żaden ze składników środków trwałych nie stanowił zabezpieczenia, nie był przedmiotem zastawu, ani nie był objęty hipoteką.

3.12 Pożyczki i należności długoterminowe

	30 września 2026	31 grudnia 2025
Pożyczki długoterminowe (wraz z naliczonymi odsetkami)	957 537	869 904
Oczekiwane straty kredytowe z tyt. pożyczek	(9 450)	(5 234)
Pozostałe należności długoterminowe	671	-
	948 758	**864 670**

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 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 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku Spółka utworzyła odpis aktualizujący wartość pożyczek w wysokości 4.215 tys. zł, który zaprezentowany został w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji Oczekiwane straty kredytowe (w okresie zakończonym 30 września 2025 roku: 2.893 tys. zł).

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

Zmiany oczekiwanych strat kredytowych z tytułu udzielonych pożyczek w okresie zakończonym 30 września 2026 roku:

	30 września 2026	31 grudnia 2025
Na początek okresu	**5 234**	**298**
Zwiększenie	4 215	6 415
Wykorzystanie	-	-
Rozwiązanie	-	(1 479)
Na koniec okresu	**9 450**	**5 234**

3.13 Inwestycje długoterminowe

Akcje i udziały

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

		30 września 2026		31 grudnia 2025	
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 Złocień Sp. z o.o.	Wrocław	29 963	100% (pośrednio i bezpośrednio)	29 963	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	Wrocław	168	100% (pośrednio i bezpośrednio)	168	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	Wrocław	91 788	100%	91 788	100%
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.[3)]	Wrocław	256	100%	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 Myśliborska Sp. z o.o. Sp. k.[5)]	Warszawa	24 787	80% (pośrednio i bezpośrednio)	4 546	80% (pośrednio i bezpośrednio)
Projekt Myśliborska Sp. z o.o.	Warszawa	6	80%	6	80%
Malin Development 1 Sp. z o.o.	Warszawa	276	25%	276	25%
Luisetaines Sp. z o.o.	Warszawa	1	10%	1	10%
SPV Projekt A Sp. o.o.[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	55 510	
Udziały łącznie	**1 664 626**	**1 585 921**
Odpis aktualizujący wartość udziałów	**(76 067)**	**(55 650)**
Wartość bilansowa udziałów	**1 588 559**	**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 zapasowy (agio). Zmiana została zarejestrowana w KRS w dniu 11 marca 2026 r.
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 50,00 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 w dniu 28 listopada 2025 r. przez nadzwyczajne zgromadzenie wspólników spółki LC Corp Invest VII Sp. z o.o. o obniżeniu kapitału zakładowego spółki z kwoty 4.000.000,00 zł do kwoty 50.000,00 zł poprzez dobrowolne umorzenie 3.950 udziałów w kapitale zakładowym spółki, o wartości nominalnej 1.000,00 zł każdy i łącznej wartości 3.950.000,00 zł. 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 Myśliborska 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 r. 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.

Zdarzenia po dacie bilansowej:

1) W dniu 1 października 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 136.850.986,01 zł. Wniesienie wkładu przez Develię S.A. nastąpiło 7 października 2026 roku.
2) W dniu 26 października 2026 r. nadzwyczajne walne zgromadzenie spółki LC Corp Service S.A. (Spółka Przejmująca) podjęło uchwałę w sprawie połączenia Spółki Przejmującej ze spółkami LC Corp Invest VII Sp. z o.o. i LC Corp Invest IX Sp. z o.o. (Spółki Przejmowane) poprzez przeniesienie na Spółkę Przejmującą całego majątku każdej ze Spółek Przejmowanych (łączenie się przez przejęcie) tj. w trybie art. 492 § 1 pkt 1) w związku z art. 516 § 6^1 i art. 515^1 § 1 ksh. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego trwa postępowanie rejestrowe dotyczące połączenia.

Na dzień 30 września 2026 roku i na 31 grudnia 2025 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Spółkę dominującą w podmiotach zależnych, z wyjątkiem spółki Morska Vita S.A., był równy jej udziałowi w kapitałach tych jednostek. 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).

Na dzień 30 września 2026 roku Zarząd dokonał aktualizacji odpisów aktualizujących wartość udziałów do wartości odzyskiwalnej. Łączna wysokość odpisów aktualizujących wartość udziałów na dzień 30 września 2026 roku wyniosła 76.067 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 września 2026
Develia Południe S.A.	-	(5 517)	-	-	(5 517)
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	(103)	(12)	-	-	(115)
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	(7 670)	(752)	-	-	(8 422)
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	(256)	-	-	-	(256)
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	(24 304)	(9 412)	-	-	(33 716)
LC Corp Service S.A.	-	(1 116)	-	-	(1 116)
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)	(267)	-	-	(4 766)
Flatte Sp. z o.o.	(8 406)	(742)	-	-	(9 148)
Develia Construction Sp. z o.o.	(1 653)	-	-	-	(1 653)
Develia Land Development Sp. z o.o.	(4)	-	-	-	(4)
NP 11 Sp. z o.o.	(655)	(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.	-	(383)	-	-	(383)
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o.	(6)	-	-	-	(6)
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp. k.	(1)	-	-	-	(1)
Projekt Myśliborska Sp. z o.o.	(6)	-	-	-	(6)
SPV Projekt A Sp. z o.o.	(4)	-	-	-	(4)
NP Maintenance S.A.	(785)	(19)	-	-	(804)
Aleja Pokoju Vita Sp. z o.o.	(2)	(4)	-	-	(6)
	(55 650)	**(20 417)**	**-**	**-**	**(76 067)**

Zmiany utworzonych odpisów aktualizujących wartość udziałów w spółkach zależnych i współzależnych w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku wynikają głównie z aktualizacji budżetów tych spółek oraz zmniejszenia ich aktywów netto spowodowanego m.in. dokonanymi wypłatami dywidend w ciągu okresu 9 miesięcy zakończonego 30 września 2026 roku.

Wartość utworzonego i rozwiązanego odpisu Spółka ujmuje w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Przychody finansowe" / „Koszty finansowe". W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku ujęto z tego tytułu w pozycji Koszty finansowe 20.417 tys. zł. (w okresie zakończonym 30 września 2025 roku w pozycji Przychody finansowe: 34.665 tys. zł)

W testach przeprowadzonych za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026 roku przyjęto stopę dyskonta na poziomie 9,3% (za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku: 11,50%).

3.14 Zapasy oraz grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych

Zapasy

	30 września 2026	31 grudnia 2025
Towary i produkcja w toku	1 128 734	1 261 265
Produkty gotowe	99 685	353 132
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	(24)	(67)
Wpłaty na poczet zakupu gruntów	13 200	13 200
Zapasy ogółem	**1 241 595**	**1 627 530**

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

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

Na dzień 30 września 2026 roku w wartości zapasów zostały skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 86.895 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2025 roku 101.099 tys. zł).

Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych

Na dzień 30 września 2026 roku w pozycji Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych zostały zaprezentowane grunty o wartości 29.279 tys. zł, które przeznaczone są do projektów deweloperskich w okresie przekraczającym normalny cykl operacyjny zdefiniowany przez Spółkę.

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

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

3.15 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	30 września 2026	31 grudnia 2025
Należności z tytułu dostaw i usług	28 266	50 597
Należności z tytułu kwot zablokowanych na rachunkach depozytowych z przeznaczeniem na zakup nieruchomości	17 100	52 011
Kaucje, zabezpieczenia	5 357	6 925
Należności z tytułu zbycia udziałów	-	9 606
Pozostałe należności od osób trzecich	15 545	4 575
Należności ogółem (netto)	**66 268**	**123 714**
Oczekiwane straty kredytowe z tyt. należności z tytułu dostaw i usług	1 562	1 039
Należności ogółem (brutto)	**67 830**	**124 753**

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

	30 września 2026	31 grudnia 2025
Na początek okresu	**1 039**	**1 658**
Zwiększenie/(zmniejszenie)	523	(486)
Wykorzystanie	-	(133)

Rozwiązanie	-	-
Na koniec okresu	**1 562**	**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 września 2026 roku z tytułu oczekiwanych strat kredytowych z tytułu należności z tytułu dostaw i usług ujęto kwotę 523 tys. zł., a w okresie zakończonym 31 grudnia 2025 roku minus 486 tys. zł.

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

	Nieprzeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne				Razem
		< 30 dni	30 – 90 dni	90 – 180 dni	>180 dni	
30 września 2026 roku	25 548	756	522	814	2 188	**29 828 *)**
31 grudnia 2025 roku	49 416	373	221	792	833	**51 636*)**

**) brutto (bez odpisu)*

Wiekowanie należności z tytułu dostaw i usług na dzień 30 września 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 września 2026 roku	25 699	3 812	317	**29 828 *)**
31 grudnia 2025 roku	44 420	6 902	314	**51 636** *)

**) brutto (bez odpisu)*

3.16 Krótkoterminowe aktywa finansowe

3.16.1 Krótkoterminowe papiery wartościowe

	Stopa procentowa	Termin spłaty	30 września 2026	31 grudnia 2025
Obligacje komercyjne (Erste Factoring Sp. z o.o.)	WIBOR 1 M + 0,00%	23.04.2026	-	10 009
Obligacje komercyjne (PKO Leasing S.A.)	WIBOR 3 M + 0,20%	03.12.2026	59 580	-
Obligacje komercyjne (PKO Leasing S.A.)	WIBOR 3 M + 0,15%	11.12.2026	49 609	-
			109 189 *)	**10 009** *)

**) wartość z wyceną na dzień bilansowy*

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

	31 grudnia 2025	Nabycie	Wykup/wypłata odsetek	Wynik w okresie	30 września 2026
Obligacje komercyjne (Erste Factoring Sp. z o.o.)	10 009	-	(10 384)	375	-
Obligacje komercyjne (Erste Factoring Sp. z o.o.)	-	20 000	(20 127)	127	-
Obligacje komercyjne (mBank Hipoteczny S.A.)	-	59 435	(60 000)	565	-

Obligacje komercyjne (PKO Leasing S.A.)		49 575	(50 000)	425	-
Obligacje komercyjne (PKO Factoring S.A.)		99 042	(100 000)	958	-
Obligacje komercyjne (mBank Hipoteczny S.A.)		54 648	(55 000)	352	-
Obligacje komercyjne (PKO Leasing S.A.)		49 560	(50 000)	440	-
Obligacje komercyjne (mBank Hipoteczny S.A.)		59 454	(60 000)	546	-
Obligacje komercyjne (PKO Leasing S.A.)		59 429	-	151	59 580
Obligacje komercyjne (PKO Leasing S.A.)		49 598	-	11	49 609
	10 009	**500 741**	**(405 511)**	**3 950**	**109 189**

3.16.2 Pozostałe aktywa finansowe

	30 września 2026	31 grudnia 2025
Należności krótkoterminowe z tytułu pożyczek	**21 242**	**-**
Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych:	**52 564**	**23 884**
• Subfundusz QUERCUS Dłużny Krótkoterminowy	16 417	8 133
• GAMMA PARASOL BIZNES SFIO	1 552	1 520
• Generali Korona Obligacji Uniwersalny	12 195	6 105
• Generali Obligacji Krótkoterminowy	11 305	6 102
• ONLINE_ VIG / C-QUADRAT OBLIGACJI KORPORACYJNYCH [KAT. B]	4 040	1 012
• ONLINE_ VIG / C-QUADRAT KONSERWATYWNY [KAT. B]	4 030	1 012
• ALLIANZ OBLIGACJI PLUS	3 025	-
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	**82 200**	**105 058**
Inne aktywa finansowe (ZFŚS)	**3**	**-**
	156 009	**128 942**

Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych

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

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

Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych:	**31 grudnia 2025**	**Nabycie**	**Wykup /umorzenie**	**Wynik w okresie**	**30 września 2026**
• Subfundusz QUERCUS Dłużny Krótkoterminowy	8 133	8 020	-	264	16 417
• GAMMA PARASOL BIZNES SFIO	1 520	-	(5)	37	1 552
• Generali Korona Obligacji Uniwersalny	6 105	6 000	(18)	108	12 195
• Generali Obligacji Krótkoterminowy	6 102	5 000	(18)	221	11 305
• ONLINE_ VIG / C-QUADRAT OBLIGACJI KORPORACYJNYCH [KAT. B]	1 012	3 000	-	28	4 040

• ONLINE_ VIG / C-QUADRAT KONSERWATYWNY [KAT. B]	1 012	3 000	-	18	4 030
• ALLIANZ OBLIGACJI PLUS	-	2 970	-	55	3 025
	23 884	**27 990**	**(41)**	**731**	**52 564**

Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych

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

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

	31 grudnia 2025	Wpłaty klientów	Zwolnienia środków	30 września 2026
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	105 058	937 035	959 893	82 200
	105 058	**937 035**	**959 893**	**82 200**

3.17 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30 września 2026	31 grudnia 2025
Środki pieniężne w banku i w kasie	13 384	94 922
Lokaty krótkoterminowe	100 669	-
Środki na rachunkach inwestycyjnych	1	75
	114 054	**94 997**

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

3.18 Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Sprawozdanie z sytuacji finansowej		Zmiany ujęte w wyniku okresu sprawozdawczego zakończonego	
	30 września 2026	31 grudnia 2025	30 września 2026	30 września 2025
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego				
Naliczone odsetki od pożyczek i lokat	(17 413)	(12 560)	(4 853)	(3 757)
Różnica w wartości środków trwałych (amortyzacja podatkowa i bilansowa)	(60)	(272)	212	(351)
Przychody przejściowe ze sprzedaży wyrobów gotowych *)	(37 856)	(90 886)	53 030	29 612
Pozostałe różnice przejściowe	(458)	(702)	244	607
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	**(55 787)**	**(104 420)**		
Aktywa z tytułu podatku odroczonego				
Różnica w wartości środków trwałych (amortyzacja podatkowa i bilansowa)	-	-	-	(124)

Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	4 071	7 730	(3 659)	(3 981)
Naliczone odsetki od pożyczek i obligacji, dyskonto weksli	9 796	6 384	3 412	3 437
Koszt sprzedanych wyrobów gotowych *)	40 523	66 795	(26 272)	(20 263)
Pozostałe	2 538	2 261	277	322
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	**56 928**	**83 170**		
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego			**(22 391)**	**(5 502)**
Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego	**1 141**	**-**		
Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	**-**	**(21 250)**		

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

3.19 Informacje o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych

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

3.20 Wykazanie korekt błędów poprzednich okresów

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku korekty błędów poprzednich okresów nie wystąpiły.

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

Opis przestawiono w nocie 2.28.6.

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

Nie wystąpiły.

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

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku Emitent nie zawierał z podmiotami powiązanymi transakcji, które nie byłyby transakcjami zawieranymi na warunkach rynkowych.

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

3.24 Transakcje Develia S.A. z podmiotami powiązanymi

Następujące tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026 roku, za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku oraz za okres zakończony 31 grudnia 2025 roku:

Podmiot powiązany	01.01.2026 – 30.09.2026				30.09.2026			
	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 zobowiązania	Pożyczki i należności długoterminowe oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe
Akcjonariusze	-	-	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależne								
Develia Południe S.A.	827	-	909	314	414	-	41 322	-
Develia Wrocław S.A.	9 643	-	33 548	-	4 371	-	287 522	-
Develia Warszawa Sp. z o.o.	4 491	-	20 724	2 598	1 920	-	269 544	78 685
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	154	-	29 168	1 642	44	-	-	36 325
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	10	-	-	-	1	-	-	-
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	23	-	416	-	8	-	8 179	-
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	76	-	-	121	33	-	-	-
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	61	-	-	165	26	-	-	845
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	10	-	11 600	2 288	1	-	-	46 333
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	11	-	453	-	2	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. k.	65	-	-	673	15	-	-	3 772
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	2 657	-	35 685	3 690	985	-	10 666	87 299
4resident Sp. z o.o.	10	-	12	-	1	-	266	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	9	-	6	-	1	-	116	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k	14	-	-	-	2	-	19	-
LC Corp Service S.A.	479	-	-	636	225	-	-	12 090
Develia Invest Sp. z o.o.	9	-	483	459	1	-	-	8 788
Flatte Sp. z o.o.	8	465	2	-	-	-	-	-
NP 8 Sp. z o.o. Sp. k.	44	-	-	482	-	495	-	10 884
NP 11 Sp. z o.o. Sp. k.	121	-	-	4 529	57	-	-	88 783
Develia Construction Sp. z o.o.	1 026	1 029	5	-	362	651	-	57
Develia Land Development Sp. z o.o.	226	-	245	-	56	-	5 391	-
Develia 303 Sp. z o.o.	(42)	-	27 180	794	12	-	-	-
NP 7 Sp. z o.o.	17	-	149 856	1 434	3	-	-	73 159
NP 8 Sp. z o.o.	11	-	11 557	494	1	-	-	3 686
NP 9 Sp. z o.o.	264	-	6 806	868	167	-	-	15 373
NP 10 Sp. z o.o.	97	-	2 976	3 177	37	-	2 766	61 453
NP 11 Sp. z o.o.	13	-	66	-	2	-	1 837	-
NP 14 Sp. z o.o.	14	-	29	-	3	-	514	-
NP 14 Sp. z o.o. Sp. k.	3 976	-	-	-	1 862	-	-	-
NP 15 Sp. z o.o.	313	-	45 840	2 185	72	-	-	21 906
NP 16 Sp. z o.o.	2 734	-	3 507	-	1 320	-	63 914	-
NP 17 Sp. z o.o.	11	-	23	-	2	-	447	-
NP 19 Sp. z o.o.	12	-	27	-	2	-	614	-
NP 19 Sp. z o.o. Sp. k.	55	-	-	2 337	21	-	-	35 793
NP 20 Sp. z o.o.	11	-	20	-	1	-	609	-
NP 20 Sp. z o.o. Sp. k.	1 076	-	-	4 107	427	-	-	14 832
NP Maintenance S.A.	108	-	31	-	30	-	599	-
Develia Vita Sp. z o.o.	11 871	-	12 140	-	4 864	-	270 446	-
Lotnicza 100 Vita Development Sp. z o.o.	10	-	-	-	2	-	-	-
Aleja Pokoju Vita Sp. z o.o.	10	-	2	-	-	-	53	-
Jednostki współzależne								
Mosaic 071 Orlat Studentliving Sp. z o.o.	8	-	62	4	7	-	1 981	-
Malin Development 1 Sp. z o.o.	-	-	29	-	-	-	741	-
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp. k.	-	-	(280	-	-	-	-	-
Jednostki stowarzyszone								
Morska Vita S.A.	56	-	552	-	20	-	10 599	-

Morska Vita 1 Sp. z o.o.	454	-	-	-	133	-	-	-
Morska Vita 2 Sp. z o.o.	35	-	-	-	15	-	-	-
Morska Vita 3 Sp. z o.o.	10	-	-	-	1	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza								
Zarząd	16 514 [1] 1 410 [2]	67 [3]	-	-	-	-	-	-
Rada Nadzorcza	990 [1]	-	-	-	-	-	-	-

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

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku Spółka dokonała wpłat na kapitały oraz zbycia udziałów spółek zależnych opisanych w nocie 3.13.

	01.01.2025 – 30.09.2025				30.09.2025			
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 zobowiązania	Pożyczki i należności długoterminowe oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe
Akcjonariusze	-	-	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone:								
Develia Południe S.A. (poprzednia nazwa: Arkady Wrocławskie S.A.)	2 506	(1)	3 008	1 179	2 023	-	-	13 646
Develia Wrocław S.A.	6 642	-	11 965	-	2 630	-	271 276	-
Develia Warszawa Sp. z o.o.	3 315	-	16 993	5 216	1 069	-	195 242	73 394
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	241	-	54 541	2 725	71	-	-	54 577
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	21	-	100	875	2	-	2 600	-
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	34	-	367	-	9	-	7 086	-
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	163	-	1 386	256	39	-	-	6 222
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	98	-	4 470	-	24	-	-	-
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	12	-	15 004	2 545	1	-	-	48 854
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	14	-	425	-	4	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. k.	655	339	-	153	113	-	-	11 026
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	5 552	-	12 497	904	1 884	-	9 995	52 904
4resident Sp. z o.o.	12	-	13	-	-	-	252	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	16	-	5	-	1	-	108	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k.	13	-	4 874		2	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k.	11	-	-	-	1	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k.	17	-	-	-	3	-	-	-
LC Corp Service S.A.	709	-	-	1 050	192	-	-	17 550
Develia Invest Sp. z o.o.	15	-	-	559	1	-	-	8 510
Projekt Myśliborska 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	-	-	-	-	-
Flatte Sp. z o.o.	62	597	-	-	18	-	-	-
Malin Development 1 Sp. z o.o.	-	-	27	3	-	-	700	-
NP 8 Sp. z o.o. Sp. k.	191	-	-	63	-	297	-	10 119
NP 11 Sp. z o.o. Sp. k.	494	-	-	792	36	-	-	94 508

Develia Construction Sp. z o.o.	941	407	121	-	213	-	-	-
Develia Land Development Sp. z o.o.	267	21	169	-	58	-	2 767	-
Develia 303 Sp. z o.o.	720	-	-	195	145	-	-	20 156
NP 7 Sp. z o.o.	24	-	74 692	855	3	-	-	7 326
NP 8 Sp. z o.o.	13	-	-	453	2	-	-	14 647
NP 9 Sp. z o.o.	20	-	6 114	557	5	-	-	20 907
NP 10 Sp. z o.o.	24	-	5 341	3 422	6	-	-	60 698
NP 11 Sp. z o.o.	11	-	64	-	1	-	1 063	
NP 14 Sp. z o.o.	12	-	25	-	2	-	455	-
NP 14 Sp. z o.o. Sp. k.	3 324	-	-	-	1 355	-	5	-
NP 15 Sp. z o.o.	1 610	-	8 722	533	565	-	-	20 033
NP 16 Sp. z o.o.	1 514	-	3 764	-	888	-	68 626	-
NP 17 Sp. z o.o.	11	-	17	-	1	-	267	-
NP 19 Sp. z o.o. Sp. k.	1 011	-	-	1 073	135	-	-	54 450
NP 19 Sp. z o.o.	16	-	26	-	8	-	424	-
NP 20 Sp. z o.o.	18	-	10	-	4	-	240	-
NP 20 Sp. z o.o. Sp. k.	4 677	-	-	181	1 750	-	-	30 181
Morska Vita S.A.	84	-	-	-	19	-	-	-
Morska Vita 1 Sp. z o.o.	116	-	-	-	73	-	-	-
Morska Vita 2 Sp. z o.o.	23	-	-	-	8	-	-	-
Morska Vita 3 Sp. z o.o.	12	-	-	-	1	-	-	-
NP Maintenance S.A.	34	-	157	-	-	-	678	-
Develia Vita Sp. z o.o.	14		571	-	17		156 749	
Zarząd i Rada Nadzorcza								
Zarząd	555 13 510*)	78 **)	-	-	-	-	-	-
Rada Nadzorcza	869*)	-	-	-	-	-	-	-

*) *Wynagrodzenia wypłacone*
**) *Pozostałe zakupy*

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

	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 zobowiązania	Pożyczki i należności długoterminowe oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe
Akcjonariusze	-	-	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależne, współkontrolowane i stowarzyszone:								
Develia Południe S.A.	3 932	28	2 917	1 807	1 835	547	-	13 669
Develia Wrocław S.A.	11 554	-	19 139	-	5 897	10	300 375	-
Develia Warszawa Sp. z o.o.	6 003	33	21 560	6 938	3 197	23	221 148	75 639
Kraków Zielony 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
Projekt Myśliborska 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	-	-	-	-	-
Flatte Sp. z o.o.	84	597	10	-	-	-	-	-
Malin Development 1 Sp. z o.o.	-	-	30	3	4	-	-	-
NP 8 Sp. z o.o. Sp. k.	282	-	6	319	12	280	-	10 311
NP 11 Sp. z o.o. Sp. k.	820	-	-	2 612	396	362	-	106 512
Develia Construction Sp. z o.o.	1 297	1 436	121	16	299	549	27	-
Develia Land Development Sp. z o.o.	373	336	194	-	25	217	-	-
Develia 303 Sp. z o.o.	2 624	-	-	617	2 369	92	-	29 445
NP 7 Sp. z o.o.	31	-	74 692	1 459	6	406	-	7 524
NP 8 Sp. z o.o.	17	-	-	849	4	64	-	14 979
NP 9 Sp. z o.o.	75	-	6 114	1 084	64	54	-	21 380
NP 10 Sp. z o.o.	63	-	5 341	5 083	45	-	-	62 479
NP 11 Sp. z o.o.	16	-	76	1	4	1	1 093	-
NP 14 Sp. z o.o.	16	-	35	-	4	1	467	-
NP 14 Sp. z o.o. Sp. k.	8 183	-	44	-	5 940	25	5	-
NP 15 Sp. z o.o.	3 081	-	8 742	1 219	1 763	10	-	59 657
NP 16 Sp. z o.o.	2 533	-	5 617	-	1 194	-	58 163	-
NP 17 Sp. z o.o.	15	-	25	-	4	-	376	-
NP 19 Sp. z o.o.	21	-	37	-	5	1	446	-
NP 19 Sp. z o.o. Sp. k.	2 512	-	-	2 411	1 816	138	10	61 445
NP 20 Sp. z o.o.	23	-	15	-	5	1	262	-
NP 20 Sp. z o.o. Sp. k.	12 778	-	-	2 080	9 832	171	--	116 907
Morska Vita S.A.	105	-	745	-	694	-	5 075	-
Morska Vita 1 Sp. z o.o.	297	-	38	-	168	-	-	-
Morska Vita 2 Sp. z o.o.	33	-	-	-	11	-	-	-
Morska Vita 3 Sp. z o.o.	16	-	-	-	3	-	-	-
NP Maintenance S.A.	56	-	72	-	16	-	568	-
Develia Vita Sp. z o.o.	2 854	-	6 016	-	3 408	-	252 024	-
Lotnicza 100 Vita Development Sp. z o.o.	5	-	-	-	4	-	-	-
Aleja Pokoju Vita Sp. z o.o.	-	-	-	-	1	-	-	-
Mosaic 071 Orlat Studentliving Sp. z o.o.	1	-	-	-	3	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza								
Zarząd	1 975 [2]	103 [3]	-	-	-	-	-	-
Rada Nadzorcza	-	-	-	-	-	-	-	-
Wyższa kadra kierownicza	-							

1) Wartość obejmuje sprzedaż udziałów, o której mowa w Nocie 16 pkt. 2 i 3 do sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31.12.2025 r.
2) Zarząd/ podmiot powiązany z Zarządem: 1.063 tys. zł
3) Pozostałe zakupy

Wynagrodzenie Zarządu, Rady Nadzorczej oraz wyższej kadry kierowniczej S półki zaprezentowano w notach 30.4 i 30.5 sprawozdania finansowego za okres zakończony 31 grudnia 2025 roku.

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

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

Nie wystąpiły.

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

Nie wystąpiły.

3.27 Zobowiązania finansowe

3.27.1 Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki, obligacje, pozostałe zobowiązania

							30 września 2026		31 grudnia 2025	
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	Długoterminowe	Krótkoterminowe	Długoterminowe	Krótkoterminowe
Obligacje										
PLO112300051	06-07-2023		100 000	PLN	Wibor 3M+marża	05-01-2026	-	-	-	101 938
PLO112300069	08-12-2023		160 000	PLN	Wibor 3M+marża	08-12-2027	159 868	314	159 498	453
PLO112300077	20-05-2024	mBank S.A. / Biuro Maklerskie mBank S.A.	100 000	PLN	Wibor 3M+marża	19-05-2028	99 612	726	99 434	773
PLLCCRP00207	30-10-2024		100 000	PLN	Wibor 3M+marża	30-10-2028	99 505	1 035	99 327	1 153
PLLCCRP00249	17-02-2025		160 000	PLN	Wibor 3M+marża	16-02-2029	158 989	1 249	158 753	1 299
PLLCCRP00264	09-01-2026		180 000	PLN	Wibor 3M+marża	09-01-2030	178 594	2 359	-	-
PLLCCRP00272	14-05-2026		150 000	PLN	Wibor 3M+marża	14-05-2030	148 709	1 104	-	-
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	108 775	41 460	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	12-11-2028	-	-	-	-
Kredyt obrotowy	28-06-2024	VeloBank S.A.	70 000	PLN	Wibor 3M+marża	06-11-2026	-	-	-	-
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	-	-	-	-
Pożyczki										
Pożyczka	24-02-2020	Develia Warszawa Sp. z o.o.	25 000	PLN	Wibor 6M+marża	nieokreślony	-	30 018	28 143	-
Pożyczka	20-04-2021	Develia Warszawa Sp. z o.o.	30 000	PLN	Wibor 6M+marża	nieokreślony	19 459	-	18 510	-

Pożyczka	31-05-2023	LC Corp Service Sp. z o.o.	14 000	PLN	Wibor 6M+marża	nieokreślony	3 458	-	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	46 333	-	49 075	-
Pożyczka	07-11-2023	LC Corp Service Sp. z o.o.	7 000	PLN	Wibor 6M+marża	nieokreślony	8 644	-	8 179	-
Pożyczka	19-07-2024	NP10 Sp. z o.o.	42 000	PLN	Wibor 6M+marża	nieokreślony	47 909	-	46 663	-
Pożyczka	24-09-2024	Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	36 000	PLN	Wibor 6M+marża	nieokreślony	-	16 766	39 656	-
Pożyczka	07-10-2024	Develia Warszawa Sp. z o.o.	25 000	PLN	Wibor 6M+marża	nieokreślony	-	29 257	27 137	-
Pożyczka	20-12-2024	Develia Invest Sp. z o.o.	16 500	PLN	Wibor 6M+marża	nieokreślony	8 796	-	8 617	-
Pożyczka	29-01-2025	NP 7 Sp. z o.o.	7 000	PLN	Wibor 6M+marża	nieokreślony	-	-	7 479	-
Pożyczka	29-01-2025	NP 10 Sp. z o.o.	12 000	PLN	Wibor 6M+marża	nieokreślony	13 543	-	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	6 218	-	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	-	16 416	15 561	-
Pożyczka	13-06-2025	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	20 000	PLN	Wibor 6M+marża	13-06-2028	21 632	-	20 672	-
Pożyczka	24-06-2025	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	10 000	PLN	Wibor 6M+marża	24-06-2028	10 794	-	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. Investments S.K.A.	12 000	PLN	Wibor 6M+marża	07-07-2028	12 922	-	12 352	-
Pożyczka	30-07-2025	NP 8 Sp. z o.o. Sp.k.	3 100	PLN	Wibor 6M+marża	30-07-2028	-	3 347	3 178	-
Pożyczka	06-08-2025	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	10 000	PLN	Wibor 6M+marża	06-08-2028	10 712	-	10 242	-
Pożyczka	12-08-2025	NP 8 Sp. z o.o	11 500	PLN	Wibor 6M+marża	12-08-2028	3 745	-	11 766	-
Pożyczka	12-08-2025	NP 9 Sp. z o.o	8 500	PLN	Wibor 6M+marża	12-08-2028	9 096	-	8 697	-
Pożyczka	12-08-2025	NP 11 Sp. z o.o. Sp.k	24 000	PLN	Wibor 6M+marża	12-08-2028	14 178	-	24 555	-
Pożyczka	12-08-2025	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp.k.	11 000	PLN	Wibor 6M+marża	12-08-2028	-	-	10 231	-
Pożyczka	13-08-2025	NP 8 Sp. z o.o Sp.k.	7 000	PLN	Wibor 6M+marża	13-08-2028	-	7 537	7 161	-
Pożyczka	13-08-2025	NP 19 Sp. z o.o Sp.k.	54 000	PLN	Wibor 6M+marża	13-08-2028	35 793	-	55 036	-
Pożyczka	26-08-2025	NP 11 Sp. z o.o Sp.k.	40 000	PLN	Wibor 6M+marża	26-08-2028	42 701		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	31 904	-	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	-
Pożyczka	27-10-2025	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	10 000	PLN	Wibor 6M+marża	27-10-2028	10 562	-	10 105	-
Pożyczka	27-10-2025	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp.k.	6 500	PLN	Wibor 6M+marża	27-10-2028	-	-	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	845	-	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	-	2 105	15 053	-
Pożyczka	08-12-2025	NP 15 Sp. z o.o.	40 000	PLN	Wibor 6M+marża	08-12-2027	21 906	-	40 142	-
Pożyczka	02-01-2026	NP 20 Sp. z o.o Sp.k.	10 000	PLN	Wibor 6M+marża	02-01-2029	-	10 475	-	-
Pożyczka	02-01-2026	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	5 000	PLN	Wibor 6M+marża	02-01-2029	5 222	-	-	-
Pożyczka	02-01-2026	Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	3 000	PLN	Wibor 6M+marża	02-01-2029	-	3 143	-	-
Pożyczka	02-01-2026	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp.k.	12 800	PLN	Wibor 6M+marża	02-01-2029	3 760	-	-	-
Pożyczka	27-03-2026	LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	15 000	PLN	Wibor 6M+marża	27-03-2029	15 455	-	-	-
Pożyczka	20-05-2026	NP 20 Sp. z o.o Sp.k.	2 200	PLN	Wibor 6M+marża	20-05-2029	-	2 251	-	-
Pożyczka	01-07-2026	NP 7 Sp. z o.o.	72 000	PLN	Wibor 6M+marża	01-07-2029	-	73 159	-	-
							1 359 639	**242 721**	**1 441 235**	**237 276**

Średnie ważone oprocentowanie w okresie zakończonym 30 września 2026 roku wyniosło odpowiednio: dla kredytów 6,99%, dla obligacji 6,60% oraz dla pożyczek 6,34% (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 miesięcy	3-12 miesięcy	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Pożyczki	-	-	-	455 018	149 051	-	-	-	**604 069**
Obligacje (WIBOR)	3 460	3 785	-	260 000	260 000	330 000	-	-	**857 245**
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	-	1 460	40 000	40 000	40 000	30 000	-	-	**151 460**
	3 460	**5 245**	**40 000**	**755 018**	**449 051**	**360 000**	**-**	**-**	**1 612 774**

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

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

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

3.27.3 Sytuacja płynnościowa

Opis przestawiono w nocie 2.28.7.

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

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku spółka Develia S.A miały miejsce następujące zdarzenia:

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

Zdarzenia po dniu bilansowym:

- W dniu 16 listopada 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 1.050.000 tys. PLN. W tym samym dniu zostały spełnione warunki wymagane do podwyższenia programu.

3.27.5 Zaciągnięcie, spłaty kredytów bankowych i pożyczek

Kredyty:

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 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 Polska 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 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.
- W dniu 1 września 2026 r. spółka Develia S.A. zawarła z mBank S.A. i PKO Bank Polski S.A. aneks do umowy kredytu z 27 czerwca 2025 r., na podstawie którego zmieniono termin dostępności transzy kredytu oraz zmieniono harmonogram spłaty kredytu.

Zdarzenia po dniu bilansowym:

- W dniu 21 października 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 sposób zmiany zabezpieczeń spłaty kredytu.
- W dniu 6 listopada 2026 r. spółka Develia S.A. dokonała całkowitej spłaty kredytu udzielonego przez VeloBank S.A. na podstawie umowy kredytu z dnia 28 czerwca 2024 r.
- W dniu 9 listopada 2026 r. spółka Develia S.A. zawarła z Erste Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu z 12 kwietnia 2022 r., na podstawie którego wydłużono okres obowiązywania kredytu do 12 listopada 2028 r.

Pożyczki:

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 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. Sp.k. 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 Złocień 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 NP 20 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 NP 15 Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 6,4 mln PLN, termin spłaty ustalono na 20 maja 2029 roku. Pożyczka została spłacona w dniu 22 czerwca 2026 roku.
- 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.

Ponadto, w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku spółka Develia S.A dokonała spłat pożyczek w łącznej kwocie 354.885 tys. zł.

3.27.6 Zobowiązania z tytułu leasingu

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

	30 września 2026	31 grudnia 2025
do 1 miesiąca	335	327
od 1 do 3 miesięcy	676	659
od 3 do 12 miesięcy	5 398	4 039
od 1 roku do 2 lat	6 302	4 488
od 2 do 3 lat	6 185	4 245
od 3 do 4 lat	3 483	4 097
od 4 do 5 lat	2 665	2 543
powyżej 5 lat	25 758	25 292
Razem	**50 802**	**45 690**

	30 września 2026	31 grudnia 2025
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	38 914	35 411
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	11 888	10 279
	50 802	**45 690**

3.27.7 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	30 września 2026	31 grudnia 2025
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	71 313	64 704
Zobowiązania budżetowe (bez podatku dochodowego)	8 646	10 777
Zobowiązania z tytułu kaucji	14 402	12 243
Pozostałe zobowiązania, w tym związane z rozliczeniem projektów deweloperskich	49 520	48 308

Zobowiązania z tyt. wynagrodzeń	15 606	31 798
Zobowiązania z tyt. ekwiwalentów urlopowych	3 957	3 641
Zobowiązania z tyt. badania sprawozdań finansowych	-	746
Inne zobowiązania	1 278	102
	164 722	**172 319**

Poniżej zostało przedstawione wiekowanie zobowiązań z tytułu dostaw i usług na dzień 30 września 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 września 2026	47 333	22 597	1 383	**71 313**
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 są w terminach ustawowych.

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

Pozostałe zobowiązania, w tym związane z rozliczeniem projektów deweloperskich, Zobowiązania z tytułu badania sprawozdania finansowego, Zobowiązania z tyt. wynagrodzeń oraz Zobowiązania z tyt. ekwiwalentów urlopowych dotyczą świadczeń związanych z wynikami okresu sprawozdawczego, przewidzianych do wypłaty w kolejnym okresie sprawozdawczym. Inne zobowiązania obejmują m.in. rozliczenia ze spółkami z Grupy z tytułu udziału w PGK.

3.28 Informacja o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw

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

	Na odprawy emerytalne, rentowe, pośmiertne	**Na usuwanie wad i usterek budowlanych**	**Rezerwy dotyczące projektów inwestycyjnych*)**	**Pozostałe**	**Ogółem**
Na dzień 1 stycznia 2026 roku	**903**	**7 223**	**8 771**	**1 126**	**18 023**
Utworzone w ciągu roku obrotowego	-	2 137	-	1 629	3 766
Wykorzystane	-	(567)	-	-	(567)
Rozwiązane	-	-	-	(195)	(195)
Reklasyfikowanie do zobowiązań		-	(413)	-	(413)
Na dzień 30 września 2026 roku	**903**	**8 793**	**8 358**	**2 560**	**20 614**
Krótkoterminowe na dzień 30 września 2026 roku	31	8 793	8 358	2 560	19 742
Długoterminowe na dzień 30 września 2026 roku	872	-	-	-	872
Na dzień 1 stycznia 2025 roku	**728**	**4 752**	**19 513**	**683**	**25 676**
Utworzone w ciągu roku obrotowego	175	3 017	(1 339)	708	2 561
Wykorzystane	-	(546)	-	(139)	(685)
Rozwiązane	-	-	-	(126)	(126)
Reklasyfikowanie do zobowiązań	-	-	(9 403)	-	(9 403)
Na dzień 31 grudnia 2025 roku	**903**	**7 223**	**8 771**	**1 126**	**18 023**

Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2025 roku	31	7 223	8 771	1 125	17 150
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2025 roku	872	-	-	-	872

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

3.29 Zabezpieczenia

Zmiany w zakresie zabezpieczeń spłaty kredytów dokonane w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 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 łącznej 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,
   - dokonano zmiany umowy przystąpienia do długu przez spółkę Develia Wrocław S.A. i zawarte zostały umowy przystąpienia do długu przez spółki zależne NP 14 Sp. z o.o. Sp. k. i Develia Południe S.A.,
   - 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.

8) 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.

Zdarzenia po dniu bilansowym

1) 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 łącznej 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 zależną,
   - zawarta została umowa przystąpienia do długu przez spółkę zależną Develia Warszawa Sp. z o.o.,
   - 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.

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

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

a) Maksymalna wysokość dywidendy: 342.764.702,97 zł
b) Wartość dywidendy przypadającej na jedną akcję: 0,73 zł
c) Dzień dywidendy: 25 września 2026 r.
d) Dzień wypłaty dywidendy: 30 września 2026 r.
e) Dywidendą objęte były 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 tj. w łącznej ilości 469.455.689 a łączna kwota wypłaconej dywidendy to 342.702.652,97 zł.

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

Opis istotnych zdarzeń po dniu 30 września 2026 roku przedstawiono w nocie 2.39.

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

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 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 wygasł 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 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku opisano w nocie 3.29, na dzień 30 września 2026 roku, Spółka posiadała zobowiązania warunkowe z tytułu ustalonych opłat warunkowych za wycinkę drzew w łącznej wysokości 751 tys. zł związanymi z prowadzonymi inwestycjami.

Zdarzenia po dniu bilansowym

Emitent po dniu bilansowym udzielił poręczeń na zakup materiałów budowlanych w ramach realizowanych przez spółki z Grupy inwestycji mieszkaniowych w łącznej kwocie 800 tys. PLN.

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

Opisano w punkcie 4.9 niniejszego raportu.

3.34 Przychody i wyniki przypadające na poszczególne segmenty operacyjne

Zgodnie z MSSF 8 wymagane ujawnienia dotyczące segmentów operacyjnych zostały zaprezentowane w nocie 2.41.

3.35 Przychody ze sprzedaży

	Okres zakończony 30 września 2026 roku	Okres zakończony 30 września 2025 roku
Przychody z tytułu realizacji usług w ramach umowy partnerstwa publiczno-prywatnego	13 057	-
Przychody ze sprzedaży usług [1)]	46 549	39 023
Przychody ze sprzedaży usług	**59 606**	**39 023**
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych [2)]	1 204 391	533 788
Przychody ze sprzedaży towarów [3)]	5 100	54 145
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów (MSSF 15)	**1 209 491**	**587 933**
Przychody ze sprzedaży razem	**1 269 097**	**626 956**

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.
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych dotyczą sprzedaży lokali mieszkalnych i niemieszkalnych oraz miejsc postojowych ze zrealizowanych inwestycji mieszkaniowych.
Przychody ze sprzedaży towarów dotyczą sprzedaży nieruchomości, na których Spółka nie realizuje inwestycji budowlanych, odsprzedanych do innych podmiotów.

3.36 Przychody z dywidend

	Okres zakończony 30 września 2026	Okres zakończony 30 września 2025
Przychody z dywidend	348 965	205 033
Razem	**348 965**	**205 033**

3.37 Przychody finansowe

	Okres zakończony 30 września 2026	Okres zakończony 30 września 2025
Przychody z tytułu odsetek bankowych	4 943	4 075
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	36 192	31 755
Przychody z tytułu krótkoterminowych papierów wartościowych	5 232	1 507
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	553	1 854
Aktualizacja odpisów aktualizujących wartość udziałów	-	34 665
Odsetki od należności	681	-
Pozostałe przychody finansowe	3	6
Razem	**47 604**	**73 862**

3.38 Pozostałe przychody operacyjne

	Okres zakończony 30 września 2026 roku	Okres zakończony 30 września 2025 roku
Wynik na sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	-	4 408
Sprzedaż pozostała	1 768	1 857
Otrzymane odszkodowania	535	204
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw	2 477	11
Pozostałe przychody operacyjne	60	197
Razem	**4 840**	**6 677**

3.39 Koszty działalności operacyjnej

	Okres zakończony 30 września 2026 roku	Okres zakończony 30 września 2025 roku
Koszt własny sprzedaży, w tym:	902 635	404 511
- zmiana wysokości odpisów aktualizujących wartość zapasów	*44*	-
Koszt sprzedaży i dystrybucji	29 818	22 623
Koszty ogólnego zarządu	79 750	60 140
Razem	**1 012 203**	**487 274**

Programy akcji pracowniczych

Program na lata 2021-2024

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

W okresie zakończonym 30 września 2026 roku z tytułu przyznanego programu motywacyjnego Spółka ujęła w kosztach wynagrodzeń, na zasadach określonych w MSSF 2, kwotę 2.774 tys. PLN. W latach 2021-2025 Spółka ujęła w kosztach łączną kwotę 34.291 tys. PLN.

Program na lata 2025-2028

W dniu 16 maja 2024 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Develia S.A. podjęło uchwałę dotyczącą przyjęcia programu motywacyjnego na lata 2025-2028. W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 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 25.110 tys. PLN. W okresie

zakończonym 31 grudnia 2025 roku Spółka ujęła w kosztach ogólnego zarządu, kosztach sprzedaży, koszcie własnym sprzedaży oraz w zapasach łączną kwotę 20.537 tys. PLN.

Programy akcji pracowniczych opisano szczegółowo w nocie 2.13.

3.40 Koszty finansowe

	Okres zakończony 30 września 2026 roku	Okres zakończony 30 września 2025 roku
Odsetki od obligacji, kredytów i pożyczek	65 079	50 245
Pozostałe odsetki	1 336	1 009
Odpis aktualizujący wartość udziałów *)	20 417	-
Prowizje od kredytów i obligacji	6 686	7 436
Koszty gwarancji i poręczeń	310	-
Pozostałe koszty finansowe	287	398
Razem	**94 115**	**59 088**

**) Odpisy na udziały opisane w nocie 3.13*

3.41 Pozostałe koszty operacyjne

	Okres zakończony 30 września 2026 roku	Okres zakończony 30 września 2025 roku
Wynik na zbyciu niefinansowych aktywów trwałych	47	-
Zapłacone odszkodowania	18	29
Utworzone rezerwy	1 647	184
Wycena aktywów niefinansowych	-	219
Ujęcie nakładów na oprogramowanie	-	3 954
Pozostałe koszty operacyjne	796	2 155
Razem	**2 508**	**6 541**

3.42 Oczekiwane straty kredytowe

	Okres zakończony 30 września 2026 roku	Okres zakończony 30 września 2025 roku
Odpis aktualizujący wartość należności z tyt. dostaw i usług	523	(250)
Odpis aktualizujący wartość należności z tyt. pożyczek	4 215	2 893
Razem	**4 738**	**2 643**

3.43 Instrumenty finansowe

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

	Wartość bilansowa	
	30 września 2026	31 grudnia 2025
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:		
Pożyczki udzielone	439 688	570 475
Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych	52 564	23 884
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	531	-
	492 783	**594 359**

Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie:		
Pożyczki udzielone	529 641	294 195
Obligacje spółek komercyjnych i skarbowych	109 189	10 009
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych	82 200	105 058
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	114 054	94 997
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności *(bez należności budżetowych)*	66 268	123 714
Należności długoterminowe	671	-
	902 023	**627 973**
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie:		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania *(bez zobowiązań budżetowych)*	156 076	161 542
Kredyty, obligacje i pożyczki oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	1 602 360	1 678 511
	1 758 436	**1 840 053**

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

	30 września 2026				
	Wartość bilansowa	**Wartość godziwa**	**Hierarchia wartości godziwej**		
			Poziom 1	**Poziom 2**	**Poziom 3**
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:					
Pożyczki udzielone	439 688	443 960	-	443 960	-
Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych	52 564	52 564	-	52 564	-
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	531	531	-	531	-
	492 783	**497 055**	**-**	**497 055**	-
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie:					
Pożyczki udzielone	529 641	529 641	-	529 641	-
Obligacje spółek komercyjnych	109 189	109 165	-	109 165	-
Należności długoterminowe	671	671	-	671	-
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych	82 200	82 200	-	82 200	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	114 054	114 054	-	114 054	-
	835 755	**835 731**	-	**835 731**	**-**
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie:					
Pożyczki oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	600 058	599 643	-	599 643	-
Kredyty oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	150 236	154 700	-	154 700	-

Obligacje oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	852 066	855 467	-	855 467	-
	1 602 360	**1 609 810**	**-**	**1 609 810**	**-**

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.

4. KOMENTARZ ZARZĄDU DOTYCZĄCY DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ I EMITENTA

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

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

Łącznie w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 r. sprzedano 2705 mieszkań i lokali usługowych (umowy przedsprzedaży: po uwzględnieniu odstąpień, bez umów rezerwacyjnych) – co stanowiło wzrost o 8% w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego, a przekazano aktami notarialnymi 3406 mieszkań i lokali usługowych – wzrost o 74% w stosunku do okresu 9 miesięcy zakończonego 30 września 2025 r.

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

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

przedsprzedaż

miasto	3 kw. 2025	3 kw. 2026	01.01-30.09.2025	01.01-30.09.2026	01.01-31.10.2025	01.01-31.10.2026
Warszawa	221	424	691	1094	769	1218
Wrocław	194	218	529	608	585	670
Kraków	165	134	493	437	539	480
Trójmiasto	91	63	436	201	458	220
Łódź	0	0	0	0	0	0
Katowice	50	34	133	107	140	112
Poznań	76	52	202	217	232	240
RAZEM DEV	**797**	**925**	**2484**	**2664**	**2723**	**2940**
RAZEM JV	**4**	**28**	**16**	**41**	**21**	**58**
RAZEM	**801**	**953**	**2500**	**2705**	**2744**	**2998**
		+19%		*+8%*		*+9%*

oraz tabela liczby przekazanych mieszkań/lokali:

przekazania

miasto	3 kw. 2025	3 kw. 2026	01.01-30.09.2025	01.01-30.09.2026	01.01-31.10.2025	01.01-31.10.2026
Warszawa	341	179	667	1042	867	1110
Wrocław	46	197	306	715	309	747
Kraków	208	85	329	784	433	803
Trójmiasto	154	91	172	371	188	376
Łódź	0	0	0	0	0	0
Katowice	10	13	141	196	147	203
Poznań	5	269	158	298	158	312
RAZEM DEV	**764**	**834**	**1773**	**3406**	**2102**	**3551**
RAZEM JV	**6**	**0**	**190**	**0**	**194**	**0**
RAZEM	**770**	**834**	**1963**	**3406**	**2296**	**3551**
		+8%		*+74%*		*+55%*

Ponadto na dzień 30 września 2026 r. w ofercie znajdowało się 3.490 mieszkań i lokali usługowych (224 JV i 3.266 DEV)

		zrealizowane		z rozpoczętą budową **		bez rozpoczętej budowy		bank gruntów
oferta		**28485**		**5954**		**604**		**6136**
miasto		sprzedane	w ofercie	sprzedane	w ofercie	sprzedane	w ofercie	do wprowadzenia
Warszawa		9046	17	1200	894	21	275	2834
Wrocław		5254	77	799	768	0	0	584
Kraków		6570	45	312	435	0	0	1042
Trójmiasto		3904	0	363	249	0	0	306
Łódź		60	0	0	0	0	0	114
Katowice		1029	5	144	65	0	134	1256
Poznań		445	40	221	262	0	0	0
RAZEM DEV		**26 308**	**184**	**3 039**	**2 673**	**21**	**409**	**6 136**
Mieszkania sprzedane przed włączeniem do grupy spółek nabytych, prezentowane jako w budowie	Nexity							
	BIP			129				
Mieszkania zakończone po dacie transakcji nabycia spółek i mieszkania nieprzekazane z wcześniejszych etapów.	Nexity	1 200						
	BIP	399						
RAZEM		**27 907**	**184**	**3 168**	**2 673**	**21**	**409**	**6 136**
RAZEM JV		**394**	**0**	**46**	**67**	**17**	**157**	

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

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

***Na dzień 30 września 2026 inwestycja Zamojska rozpoczęła budowę, ale nie jest w ofercie (89 lokali)*

Poniżej opisano projekty Grupy zarówno realizowane jak i w przygotowaniu według danych na dzień 30 września 2026 r.

4.1.1 Projekty deweloperskie w realizacji

Projekty mieszkaniowe

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Planowany termin zakończenia budowy	Liczba mieszkań i lokali użytkowych
Aleje Praskie (etapy VII, VIII,IX)	Warszawa	Praga Południe	Mieszkania, usługi	4Q'2026	142
				4Q'2027	142
Drwęcka	Warszawa	Praga Południe	Mieszkania	4Q'2027	20
Krakowska Vita (etap 2)	Warszawa	Włochy	Mieszkania, usługi	4Q'2027	112
Bemowo Vita (A1, A2, C4/C5)	Warszawa	Bemowo	Mieszkania	3Q'2027	117
				3Q'2027	66
				4Q'2027	207
Trzcinowa I i II	Warszawa		Mieszkania	4Q'2027	117
				4Q'2027	49
Lumea (etap:6)	Warszawa		Mieszkania, usługi	4Q'2026	53

M Bemowo (etap: 3 i 4)	Warszawa		Mieszkania, usługi	1Q'2027	60
				4Q'2027	198
Stacja Rembertów	Warszawa		Mieszkania	3Q'2027	64
Aroniowa (etap I)	Warszawa		Mieszkania	3Q'2027	76
Objazdowa 1	Warszawa		Mieszkania	1Q'2028	92
Sochaczewska Vita (etap 1, 4, 5)	Warszawa		Mieszkania, usługi	2Q'2028	114
				1Q'2028	46
				1Q'2028	51
Głębocka Vita	Warszawa		Mieszkania, usługi	3Q'2028	109
Józefów Sosnowa	Warszawa		Mieszkania, usługi	2Q'2028	168
Viva Cite (etap 1 i 2)	Wrocław		Mieszkania, usługi	4Q'2027	114
				4Q'2027	93
Orawska Vita (etap II i III)	Wrocław	Ołtaszyn	Mieszkania	4Q'2026	205
Piękna	Wrocław		Mieszkania, usługi	4Q'2026	92
Traugutta	Wrocław		Mieszkania	4Q'2026	83
Wuwa Vita (etap 2, 3)	Wrocław		Mieszkania	2Q'2027	178
				4Q'2027	181
Przy Parku Vita (etap 1, 2, 3)	Wrocław		Mieszkania	2Q'2027	143
				4Q'2027	71
				4Q'2027	136
Vivre	Wrocław		Mieszkania, usługi	2Q'2027	56
Pilczycka Vita	Wrocław		Mieszkania, usługi	4Q'2027	200
Podhalańska (etap 1 i 2)	Wrocław		Mieszkania, usługi	4Q'2027	71
				4Q'2027	164
Południe Vita (etap III i IV)	Gdańsk	Południe	Mieszkania	4Q'2026	186

				3Q'2027	162
Jesionowa	Gdańsk		Mieszkania	1Q'2027	77
Kopernika Vita	Gdańsk		Mieszkania	2Q'2027	56
Żywiecka	Gdańsk		Mieszkania, usługi	3Q'2028	131
Zamojska	Gdańsk		Mieszkania, usługi	3Q'2028	89
Centralna Vita (bud. D, C)	Kraków	Czyżyny	Mieszkania, usługi	4Q'2027	295
				2Q'2028	221
City Vibe 6 (H)	Kraków		Mieszkania, usługi	4Q'2026	108
Żabiniec	Kraków		Mieszkania, usługi	4Q'2026	123
Ceglana Park (VIII)	Katowice	Brynów	Mieszkania, usługi	1Q'2027	209
Ptasia Vita	Poznań		Mieszkania	4Q'2027	116
Królowej Jadwigi (etap I, II i III)	Poznań		Mieszkania	4Q'2026	108
				2Q'2027	150
				4Q'2027	109
Total (30.09.2026)					**5 930**

Na dzień 30 września 2026 roku Grupa posiadała 3 214 lokale sprzedane będące w realizacji (w tym JV - 46 lokali).
Na dzień 30 września 2026 roku Grupa nie przekazała 426 lokali z zakończonych inwestycji (w tym JV - 0 lokali).
Na dzień 30 września 2026 roku w realizacji był 1 projekt w ramach JV o łącznej liczbie lokali 113.
Na dzień 30 września 2026 inwestycja Zamojska nie jest w ofercie tj. 89 lokali.

4.1.2 Projekty deweloperskie w przygotowaniu (pozostające w banku ziemi)

Projekty mieszkaniowe

Nazwa projektu	Miasto	Liczba mieszkań i lokali użytkowych
Aroniowa	Warszawa	1 210
Bemowo Vita	Warszawa	265
Sochaczewska Vita	Warszawa	318
Aleja Krakowska IV	Warszawa	136
Lewandów Vita	Warszawa	164
Świętej Rodziny	Warszawa	176
Popularna Vita	Warszawa	219
Kijowska	Warszawa	57

Staszica	Warszawa	358
Wieśniacza	Warszawa	120
Anilinowa	Warszawa	107
Przy Parku Vita	Wrocław	420
Paczkowska	Wrocław	164
Południe Vita	Gdańsk	306
Centralna Park	Kraków	136
Centralna Vita	Kraków	906
Pustynna 43	Łódź	114
Bracka	Katowice	944
Górnośląska	Katowice	446
Vratislavia Residence* (Malin)	Wrocław	-
Dębowa Ostoja*	Łódź	-
Total (30.09.2026)		**6 566**

Lokale wprowadzone do oferty z nierozpoczętą budową		
Bracka 1 A	Warszawa	**-134**
Bemowo Vita 8 (C1/2)	Warszawa	**-120**
Świętej Rodziny	Warszawa	**-176**
Total (30.09.2026)		**6 136**

(*) projekt Malin oraz Dębowa Ostoja nie uwzględnione na 30.09.2026 w kalkulacji banku gruntów

*Na dzień 30 września 2026 roku Grupa posiadała **16 955** lokali w tym **2 741** w ramach JV i **1 063** lokale w ramach PPP oraz **6 411** lokali zabezpieczonych przez Develia.*

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

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

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

Emitent nie publikował prognoz finansowych na rok 2026.

4.4 Struktura własności znaczących pakietów akcji Emitenta

Kapitał zakładowy Develia S.A. na dzień 30 września 2026 r. wynosił 469.455.689,00 zł i dzieli się na 469.455.689 akcji zwykłych na okaziciela uprawniających do wykonywania jednego głosu z każdej akcji na walnym zgromadzeniu o wartości nominalnej 1 zł każda.

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

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % głosów na walnym zgromadzeniu
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 11 września 2026 r. (tj. na datę publikacji poprzedniego raportu okresowego) zgodnie z informacjami posiadanymi przez Emitenta:

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 %

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

Imię i nazwisko	Funkcja w organie	Stan posiadania akcji Emitenta na dzień 11.09.2026	Zmniejszenie	Zwiększenie	Stan posiadania akcji Emitenta na dzień 19.11.2026
Osoby nadzorujące					
Jacek Osowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Piotr Kaczmarek	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	-	-	-	-

Filip Gorczyca	Członek Rady Nadzorczej				
Michał Hulbój	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Anna Kubica	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Izabela Olszewska	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Robert Wąchała	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Osoby zarządzające					
Andrzej Oślizło [1)]	Prezes Zarządu	1.062.950	900.000	-	162.950
Paweł Ruszczak [2)]	Wiceprezes Zarządu	867.144	750.000	-	117.144
Mariusz Poławski [3)]	Wiceprezes Zarządu	871.576	-	-	871.576
Karol Dzięcioł [4)]	Wiceprezes Zarządu	520.059	-	-	520.059

[1)] Andrzej Oślizło w dniu 01.10.2026 r. dokonał objęcia 848.025 akcji serii L w ramach realizacji programu motywacyjnego na lata 2025-2028 (na dzień sprawozdania akcje nie zostały dopuszczone do obrotu giełdowego). Andrzej Oślizło poprzez Fundację Rodzinną Andos jako osobę blisko związaną posiada 300.000 akcji Spółki.
[2)] Paweł Ruszczak w dniu 12.10.2026 r. dokonał objęcia 607.751 akcji serii L w ramach realizacji programu motywacyjnego na lata 2025-2028 (na dzień sprawozdania akcje nie zostały dopuszczone do obrotu giełdowego). Paweł Ruszczak poprzez Endurance Fundację Rodzinną jako osobę blisko związaną posiada 738.683 akcje Spółki.
[3)] Mariusz Poławski w dniu 01.10.2026 r. dokonał objęcia 607.751 akcji serii L w ramach realizacji programu motywacyjnego na lata 2025-2028 (na dzień sprawozdania akcje nie zostały dopuszczone do obrotu giełdowego). Mariusz Poławski poprzez Fundację Rodzinną Unication w organizacji jako osobę blisko związaną posiada dodatkowo 222.000 akcji Spółki.
[4)] Karol Dzięcioł w dniu 01.10.2026 r. dokonał objęcia 480.548 akcji serii L w ramach realizacji programu motywacyjnego na lata 2025-2028 (na dzień sprawozdania akcje nie zostały dopuszczone do obrotu giełdowego)..

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

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2026 roku ani też obecnie nie toczą się postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Develia S.A. lub jednostek zależnych, których wartość byłaby istotna dla sytuacji finansowej spółek Grupy. Spółki zależne od Develia S.A. są stroną postępowań sądowych i administracyjnych, których wartość nie ma istotnego wpływu na ich działalność lub kondycję finansową. Pozostałe sprawy w znaczącej większości dotyczą roszczeń Spółek zależnych od Develia S.A. dochodzonych od ich dłużników. Rezerwy na sprawy sądowe zostały zaprezentowane w notach 2.32 oraz 3.28 do sprawozdania finansowego.

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

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

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

W okresie sprawozdawczym zakończonym 30 września 2026 roku Emitent ani jego jednostki zależne nie udzieliły istotnych nowych poręczeń ani gwarancji innym podmiotom.

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

W okresie sprawozdawczym zakończonym 30 września 2026 roku w Grupie Kapitałowej nie wystąpiły inne zdarzenia istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej i finansowej jak również zdarzenia, które byłyby istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta poza przedstawionymi w niniejszym raporcie.

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

Istotne znaczenie na osiągane przez Grupę Kapitałową Develia S.A. wyniki będzie miała sytuacja makroekonomiczna, w szczególności dotycząca dostępności kredytów hipotecznych dla potencjalnych klientów oraz kształtowanie się sytuacji gospodarczej. Czynniki te w głównej mierze determinują popyt na nowe mieszkania oraz strukturę i cenę tych mieszkań. Dodatkowe czynniki, które mogą mieć wpływ na popyt na mieszkania to: wzrost cen materiałów budowlanych, cen mieszkań, dostępność gruntów umożliwiających ich dewelopowanie, zmiana stóp procentowych, spadek zdolności kredytowej nabywców mieszkań oraz niepewność związana z sytuacją globalnej gospodarki, co także może przełożyć się na powstrzymywanie się klientów z decyzją zakupu mieszkań. Dodatkowym czynnikiem mającym wpływ na sytuację Grupy jak i całej branży, jest niepewność dotycząca terminu uchwalenia przez gminy planów ogólnych w związku ze zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z końcem sierpnia 2026 r. upłynął termin obowiązywania studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w polskich gminach. Do tej pory, spośród dużych miast w których działa Grupa, jedynie Poznań i Wrocław uchwaliły plany ogólne, w pozostałych miastach prace nad dokumentami trwają. Gmina, która nie uchwaliła planu ogólnego w terminie, nie może wydawać decyzji o warunkach zabudowy na nowych zasadach ani uchwalać miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz zintegrowanych planów inwestycyjnych. W rezultacie dla takich gmin jak Warszawa czy Kraków, charakteryzujących się relatywnie niskim pokryciem planami, oznacza to ograniczenie podaży gruntów inwestycyjnych.

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

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

- realizacja strategii nabywania gruntów pod budownictwo mieszkaniowe oraz prowadzenie inwestycji na tych gruntach celem zwiększenia oferty Grupy w sposób adekwatny do popytu na rynku,
- koszty wykonawstwa w przypadku nowych projektów deweloperskich, które mogą mieć bezpośrednie przełożenie na marże osiągane w przyszłości,
- koszty finansowania kredytowego i obligacyjnego oraz sytuacja na rynku kapitałowym.

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Andrzej Oślizło	**Mariusz Poławski**	**Paweł Ruszczak**	**Karol Dzięcioł**
Prezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu

Wrocław, dnia 19 listopada 2026 roku