



GRUPA KAPITAŁOWA DEVELIA S.A.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

**SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2023 ROKU**

sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

ZAWIERAJĄCE KWARTALNĄ INFORMACJĘ FINANSOWĄ DEVELIA S.A.

(dane finansowe nieaudytowane)

Wrocław, 17 maja 2023 roku

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

1. WYBRANE DANE FINANSOWE	5
2. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ DEVELIA S.A.	7
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	7
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	9
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	11
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	14
DODATKOWE INFORMACJE I NOTY OBJAŚNIAJĄCE	15
2.1 Informacje podstawowe dotyczące Grupy Kapitałowej Develia S.A.	15
2.2 Skład Grupy	15
2.3 Zmiany w strukturze Grupy	16
2.4 Skład Zarządu 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	21
2.9 Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie	21
2.10 Sezonowość lub cykliczność w działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A.	22
2.11 Przychody ze sprzedaży oraz koszty działalności operacyjnej	22
2.12 Przychody i koszty finansowe	23
2.13 Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	24
2.14 Nieruchomości inwestycyjne oraz Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczony do sprzedaży	25
2.15 Informacja o odpisach aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwróceniu odpisów z tego tytułu	29
2.16 Informacja o odpisach aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów oraz odwróceniu takich odpisów	29
2.17 Informacja o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw	30
2.18 Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego	31
2.19 Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	32
2.20 Informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych	32
2.21 Aktywa finansowe	32
2.22 Informacje o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych	34
2.23 Wykazanie korekt błędów poprzednich okresów	34
2.24 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)	34
2.25 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	35
2.26 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	35
2.27 Transakcje z podmiotami powiązanymi	35
2.28 Informacje o zmianie sposobu (metody) ustalania wartości godziwej dla instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej	36
2.29 Informacje dotyczące zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów	36
2.30 Zobowiązania finansowe	36
2.31 Instrumenty finansowe	46
2.32 Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane	48
2.33 Wpływ ogłoszenia epidemii COVID-19 na bieżącą działalność Grupy	48
2.34 Ryzyko związane z rozpoczęciem działań wojennych w Ukrainie	48
2.35 Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu 31 marca 2023 roku, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Develia	49
2.36 Informacje dotyczące zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego	50
2.37 Inne informacje, które zdaniem Grupy są istotne dla oceny jej sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupy	51
2.38 Przychody i wyniki przypadające na poszczególne segmenty operacyjne	52
3. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE DEVELIA S.A.	55
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	55
SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	56

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	57
SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH.....	59
DODATKOWE INFORMACJE I NOTY OBJAŚNIAJĄCE	60
3.1 Informacje podstawowe dotyczące Emitenta	60
3.2 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego.....	60
3.3 Zatwierdzenie śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.....	61
3.4 Informacja o istotnych wartościach szacunkowych i profesjonalnym osądzie	61
3.5 Istotne zasady (polityka) rachunkowości.....	63
3.6 Sezonowość lub cykliczność w działalności Emitenta	64
3.7 Informacja o odpisach aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwróceniu odpisów z tego tytułu	64
3.8 Informacja o odpisach aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów oraz odwróceniu takich odpisów	64
3.9 Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	65
3.10 Informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych	65
3.11 Pożyczki i należności długoterminowe.....	65
3.12 Inwestycje długoterminowe	66
3.13 Zapasy.....	67
3.14 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	68
3.15 Krótkoterminowe aktywa finansowe.....	69
3.16 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	70
3.17 Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego	71
3.18 Informacje o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych	71
3.19 Wykazanie korekt błędów poprzednich okresów	71
3.20 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 z wyjątkiem skorygowanej ceny nabycia (koszcie amortyzowanym)	72
3.21 Wykazanie korekt błędów poprzednich okresów	72
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.....	72
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.....	72
3.24 Transakcje Develia S.A. z podmiotami powiązanymi	72
3.25 Informacje o zmianie sposobu (metody) ustalania wartości godziwej dla instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej	75
3.26 Informacje dotyczące zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów	75
3.27 Zobowiązania finansowe.....	75
3.28 Informacja o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw	81
3.29 Zabezpieczenia	81
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 31 marca 2023 roku, 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 Instrumenty finansowe	87
4. KOMENTARZ ZARZĄDU DOTYCZĄCY DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ I EMITENTA	89
4.1 Główne osiągnięcia oraz niepowodzenia Grupy Kapitałowej Develia S.A.....	89
4.2 Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.....	98
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	98
4.4 Struktura własności znaczących pakietów akcji Emitenta	98
4.5 Zestawienie zmian stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na dzień publikacji raportu za I kwartał 2023 roku, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego.....	99
4.6 Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	99
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.....	100

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

4.8	Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji.....	100
4.9	Inne informacje, które zdaniem Grupy 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 Grupy	100
4.10	Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	100

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Dane dotyczące śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Develia S.A.

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	31 marca 2023	31 grudnia 2022	31 marca 2023	31 grudnia 2022
XVIII. Aktywa razem	2 706 669	2 485 987	578 905	530 072
XIX. Kapitał własny	1 266 506	1 228 017	270 881	261 843
	Okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2023	Okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2022	Okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2023	Okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2022
XX. Zysk (Strata) netto	36 590	84 894	7 784	18 268

Wybrane dane finansowe przeliczono na EUR wg następujących zasad:

- dane finansowe dotyczące wybranych pozycji aktywów i pasywów obliczono przyjmując średni kurs EUR/PLN ogłoszony przez Narodowy Bank Polski obowiązujący na dany dzień bilansowy. Na dzień 31 marca 2023 roku wynosił on 4,6755 EUR/PLN, a na dzień bilansowy 31 grudnia 2022 roku wynosił on 4,6899 EUR/PLN.
- dane finansowe dotyczące wybranych pozycji sprawozdania z całkowitych dochodów za pierwszy kwartał 2023 roku oraz za pierwszy kwartał 2022 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: 4,7005 EUR/PLN oraz 4,6472 EUR/PLN.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	31 marca 2023	31 grudnia 2022
Aktywa			
A. Aktywa trwałe		246 309	246 685
1. Wartości niematerialne		1 634	1 127
2. Rzeczowe aktywa trwałe		5 563	5 959
3. Należności długoterminowe		8 991	9 674
4. Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	2.13	82 966	83 688
5. Nieruchomości inwestycyjne	2.14	130 506	129 791
6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		1 104	1 340
7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2.18	15 545	15 106
B. Aktywa obrotowe		2 372 752	2 167 349
1. Zapasy	2.15	1 648 562	1 657 216
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2.16	29 485	21 387
3. Należności z tytułu podatku dochodowego		3 242	2 464
4. Aktywa z tytułu instrumentów pochodnych	2.30.2	426	770
5. Krótkoterminowe papiery wartościowe	2.21	52 465	35 049
6. Pozostałe aktywa finansowe	2.21	58 944	94 420
7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2.21	574 736	352 119
8. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		4 892	3 924
C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	2.14	532 104	534 898
Aktywa razem		3 151 165	2 948 932
Kapitał własny i zobowiązania			
A. Kapitał własny		1 494 963	1 434 923
I. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		1 494 619	1 434 570
1. Kapitał podstawowy		447 558	447 558
2. Pozostałe kapitały		988 663	755 180
3. Zysk/(Strata) netto		58 398	231 832
II. Udziały niekontrolujące		344	353
B. Zobowiązania długoterminowe		635 947	480 656
1. Długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	2.30.1	538 062	390 636
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	2.30.2	-	-
3. Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	2.30.6	4 815	4 888
4. Rezerwy	2.17	14 359	14 592
5. Biernie rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	2.30.8	-	-
6. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2.18	78 711	70 540
C. Zobowiązania krótkoterminowe		992 128	1 005 455
1. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	2.30.1	183 463	192 604
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	2.30.2	-	-
3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	2.30.6	64 341	63 902
4. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	2.30.7	202 667	194 668
5. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		11 352	5 619
6. Rezerwy	2.17	10 680	9 579
7. Biernie rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	2.30.8	519 625	539 083
D. Zobowiązania dotyczące aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	2.30.9	28 127	27 898
Kapitał własny i zobowiązania razem		3 151 165	2 948 932

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

	31 marca 2023	31 grudnia 2022
Wartość księgowa kapitału własnego (w tys. zł)	1 494 963	1 434 923
Wartość księgowa kapitału własnego przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (w tys. zł)	1 494 619	1 434 570
Liczba akcji zarejestrowanych (w szt.)	447 558 311	447 558 311
Wartość księgowa kapitału własnego przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję (w zł)	3,34	3,21

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Nota	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022
Działalność operacyjna			
Przychody ze sprzedaży	2.11	257 224	97 559
Przychody ze sprzedaży usług		12 410	20 885
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów		244 814	76 674
Koszt własny sprzedaży	2.11	(166 980)	(68 245)
Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży		90 244	29 314
Zysk/(Strata) ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		-	-
Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych	2.14	(4 717)	18 212
Odpisy aktualizujące wartość zapasów		-	-
Koszt sprzedaży i dystrybucji	2.11	(5 597)	(5 578)
Koszty ogólnego zarządu	2.11	(11 101)	(11 603)
Pozostałe przychody operacyjne		3 374	1 732
Pozostałe koszty operacyjne		(1 907)	(1 039)
Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej		70 296	31 038
Przychody finansowe	2.12	7 260	640
Koszty finansowe	2.12	(4 322)	(15 818)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	2.13	(722)	(129)
Zysk/(Strata) brutto		72 512	15 731
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)		(14 123)	(2 674)
Zysk/(Strata) netto		58 389	13 057
Inne całkowite dochody podlegające przeklasyfikowaniu do wyniku w kolejnych okresach sprawozdawczych			
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych		(306)	457
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów		58	(32)
Inne całkowite dochody (netto)		(248)	425
Całkowite dochody		58 141	13 482

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022
Zysk/(Strata) netto przypadający:	58 389	13 057
Akcjonariuszom jednostki dominującej	58 398	13 057
Akcjonariuszom niekontrolującym	(9)	-
Całkowite dochody przypadające:	58 141	13 482
Akcjonariuszom jednostki dominującej	58 150	13 482
Akcjonariuszom niekontrolującym	(9)	-
Zysk/(Strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję w zł (podstawowy)	0,13	0,03
Zysk/(Strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję w zł (rozwodniony)	0,13	0,03

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały		Zysk/(Strata) netto	Razem kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały akcjonariuszy niekontrolujących	Kapitał własny ogółem
		Kapitały zapasowy, rezerwy i zyski zatrzymane	Inne kapitały				
Na dzień 1 stycznia 2023 roku	447 558	742 635	12 545	231 832	1 434 570	353	1 434 923
Zysk/(Strata) netto za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku	-	-	-	58 398	58 398	(9)	58 389
Inne całkowite dochody za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku	-	-	(248)	-	(248)	-	(248)
Całkowite dochody za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku	-	-	(248)	58 398	58 150	(9)	58 141
Przeniesienie zysku/straty poprzedniego okresu na niepodzielony wynik finansowy	-	231 832	-	(231 832)	-	-	-
Program motywacyjny	-	-	1 899	-	1 899	-	1 899
Objęcie kontroli na spółkami zależnymi	-	-	-	-	-	-	-
Wyplata dywidendy	-	-	-	-	-	-	-
Na dzień 31 marca 2023 roku	447 558	974 467	14 196	58 398	1 494 619	344	1 494 963

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały		Zysk / (Strata) netto	Razem kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały akcjonariuszy niekontrolujących	Kapitał własny ogółem
		Kapitały zapasowy, rezerwy i zyski zatrzymane	Inne kapitały				
Na dzień 1 stycznia 2022 roku	447 558	790 444	8 461	153 946	1 400 409	-	1 400 409
Zysk / (Strata) netto za rok 2022	-	-	-	231 832	231 832	(1)	231 831
Inne całkowite dochody za rok 2022	-	-	968	-	968	-	968
Całkowite dochody za rok 2022	-	-	968	231 832	232 800	(1)	232 799
Przeniesienie zysku poprzedniego okresu na niepodzielony wynik finansowy	-	36 381	-	(36 381)	-	-	-
Program motywacyjny	-	-	3 116	-	3 116	-	3 116
Objęcie kontroli nad spółkami zależnymi	-	(354)	-	-	(354)	354	-
Wypłata dywidendy	-	(83 836)	-	(117 565)	(201 401)	-	(201 401)
Na dzień 31 grudnia 2022 roku	447 558	742 635	12 545	231 832	1 434 570	353	1 434 923

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały		Zysk/(Strata) netto	Razem kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały akcjonariuszy niekontrolujących	Kapitał własny ogółem
		Kapitały zapasowy, rezerwy i zyski zatrzymane	Inne kapitały				
Na dzień 1 stycznia 2022 roku	447 558	790 444	8 461	153 946	1 400 409	-	1 400 409
Zysk/(Strata) netto za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku	-	-	-	13 057	13 057	-	13 057
Inne całkowite dochody za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku	-	-	425	-	425	-	425
Całkowite dochody za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku	-	-	425	13 057	13 482	-	13 482
Przeniesienie zysku poprzedniego okresu na niepodzielony wynik finansowy	-	153 946	-	(153 946)	-	-	-
Program motywacyjny	-	-	2 906	-	2 906	-	2 906
Przeznaczenie na wypłatę dywidendy	-	-	-	-	-	-	-
Na dzień 31 marca 2022 roku	447 558	944 390	11 792	13 057	1 416 797	-	1 416 797

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I. Zysk/(Strata) brutto		72 512	15 731
II. Korekty razem		43 257	185 954
1. Amortyzacja		551	466
2. Zysk/(Strata) z tytułu różnic kursowych		(145)	8 150
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		11 646	9 172
4. Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmovanych metodą praw własności		722	129
5. Zysk (Strata) z nieruchomości inwestycyjnych		4 477	(17 769)
6. Zmiana stanu rezerw		868	(7 673)
7. Zmiana stanu zapasów		8 654	(85 221)
8. Zmiana stanu należności		(7 415)	31 361
9. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i obligacji		7 999	92 450
10. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		(20 190)	178 025
11. Inne korekty		36 090	(23 136)
III. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+II)		115 769	201 685
1. Podatek dochodowy zapłacony		(1 378)	(5 373)
IV. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		114 391	196 312
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy		15 356	445 565
1. Zbycie inwestycji w nieruchomości		-	391 072
2. Wpływy z tytułu aktywów finansowych		15 356	54 493
II. Wydatki		(34 404)	(12 183)
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(662)	(631)
2. Inwestycje w nieruchomości		(1 019)	(4 337)
3. Wydatki na nabycie aktywów finansowych		(32 723)	(7 215)
4. Nabycie udziałów		-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)		(19 048)	433 382
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy		180 000	1 055
1. Kredyty i pożyczki		-	1 055
2. Emisja dłużnych papierów wartościowych		180 000	-
II. Wydatki		(52 726)	(242 831)
1. Spłaty kredytów i pożyczek		(1 249)	(198 522)
2. Wykup dłużnych papierów wartościowych		(37 890)	(37 496)
3. Spłaty zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(145)	(130)
4. Odsetki		(13 442)	(6 683)
5. Dywidendy wypłacone akcjonariuszom jednostki dominującej		-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)		127 274	(241 776)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)		222 617	387 918
E. Zmiana stanu środków pieniężnych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej		222 617	387 918
F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		352 119	332 754
G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu, w tym: (F+D)		574 736	720 672
- o ograniczonej możliwości dysponowania		20	20

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

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 punkcie 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. Powstańców Śląskich 2-4. Spółka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu IV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000253077. Spółce dominującej nadano numer statystyczny REGON 020246398.

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

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

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Develia obejmuje okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku. Szczegółowy opis elementów skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiony został przedstawiony w punkcie 2.6.

2.2 Skład Grupy

W skład Grupy Kapitałowej Develia S.A. na 31 marca 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku wchodziły następujące spółki zależne konsolidowane metodą pełną oraz jednostki współzależne wyceniane metodą praw własności:

Nazwa spółki	Siedziba	Efektywny udział Develia S.A.	
		31 marca 2023 Udział w kapitale	31 grudnia 2022 Udział w kapitale
Jednostki zależne			
Arkady Wrocławskie S.A.	Wrocław	100%	100%
Develia Wrocław S.A.	Wrocław	100%	100%
Develia Warszawa Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
Kraków Zielony Złocię Sp. z o.o.	Wrocław	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	Wrocław	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

LC Corp Invest X Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
4resident Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k.	Wrocław	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k.	Wrocław	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	Wrocław	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
Develia Invest Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Service S.A.	Wrocław	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
Flatte Sp. z o.o.	Warszawa	76,47%	76,47%

Jednostki współzależne

Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o.	Warszawa	80%	80%
Projekt Myśluborska Sp. z o.o.	Warszawa	80%	80%
Projekt Lizbońska Sp. z o.o.	Warszawa	80%	80%
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	80% (bezpośrednio i pośrednio)	80% (bezpośrednio i pośrednio)
Projekt Myśluborska Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	80% (bezpośrednio i pośrednio)	80% (bezpośrednio i pośrednio)
Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	80% (bezpośrednio i pośrednio)	80% (bezpośrednio i pośrednio)
Malin Development 1 Sp. z o.o.	Warszawa	25%	-

Na dzień 31 marca 2023 roku i na 31 grudnia 2022 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Spółkę dominującą w podmiotach zależnych był równy jej udziałowi w kapitałach tych jednostek.

2.3 Zmiany w strukturze Grupy

Nabycie oraz sprzedaż jednostek zależnych

W dniu 20 stycznia 2023r. zgodnie z umową inwestycyjną z dnia 24 października 2022 r. Develia S.A. nabyła od Hillwood Malin Development Logistics, LLC z siedzibą w USA, 25% udziałów o łącznej wartości 1.250 zł spółki Malin Development 1 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie o kapitale zakładowym 5.000 zł.

Poza wyżej opisaną, w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku nie wystąpiły transakcje nabycia oraz sprzedaży jednostek gospodarczych przez spółki Grupy.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY**Nowe podmioty powstałe i zmiany wewnątrz Grupy:**

Poza wyżej opisaną, w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku nie nastąpiły zmiany w składzie Grupy.

2.4 Skład Zarządu jednostki dominującej

Skład Zarządu Spółki Develia S.A. na dzień 1 stycznia 2023 roku na dzień 31 marca 2023 roku przedstawiał się następująco:

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

2.5 Zatwierdzenie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku zostało przez Zarząd zatwierdzone w dniu 17 maja 2023 roku.

2.6 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Develia zawiera:

- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2023 roku oraz dane porównywalne na dzień 31 grudnia 2022 roku;
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za pierwszy kwartał 2023 r. tj. okres 3 miesięcy narastająco od 1 stycznia 2023 roku do 31 marca 2023 roku oraz dane porównywalne za analogiczny okres roku poprzedniego tj. od 1 stycznia 2022 roku do 31 marca 2022 roku;
- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za pierwszy kwartał 2023 r. tj. okres 3 miesięcy narastająco od 1 stycznia 2023 roku do 31 marca 2023 roku oraz dane porównywalne za analogiczny okres roku poprzedniego tj. od 1 stycznia 2022 roku do 31 marca 2022 roku;
- skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym na dzień 31 marca 2023 roku oraz dane porównywalne na dzień 31 marca 2023 roku i na dzień 31 grudnia 2022 roku;
- informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Informacje dodatkowe oraz inne informacje o zakresie określonym w § 66 Roz. Min. Fin. z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa nie będącego państwem członkowskim, stanowiące element niniejszego Skonsolidowanego Raportu Kwartalnego za I kwartał 2023 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.

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

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

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

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

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

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku opublikowanym w dniu 30 marca 2023 roku.

Informacja o zasadach rachunkowości przyjętych przez Grupę została zaprezentowana w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Develia za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku opublikowanym w dniu 30 marca 2023 roku.

2.7 Informacja o istotnych wartościach szacunkowych i profesjonalnym osądzie

Zarząd jednostki dominującej wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowanych standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji załączonego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnego z MSSF wymagało od Zarządu Spółki dokonania pewnych szacunków i założeń, które znajdują odzwierciedlenie w tym sprawozdaniu. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków. Zaprezentowane dane finansowe za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 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 na klienta przy sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych

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

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

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

Za spełnienie przesłanek w pkt. (ii) przyjmuje się także, w przypadku finansowania części ceny przy pomocy państwa, zgodnie z ustawą z dn. 27 września 2013 roku o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (MDM), potwierdzenie poprzez bank finansujący klienta zarezerwowania środków (ostatniej raty płatności) na ten cel z odpowiednim zapisem w umowie deweloperskiej.

Klasyfikacja umów leasingowych

Grupa dokonuje klasyfikacji leasingu zgodnie z MSSF 16.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY**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.

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Grupa rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione. Odroczonego podatek dochodowy przedstawiony jest w Nocie 2.18.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych

Na koniec każdego kwartału roku obrotowego Grupa samodzielnie dokonuje wyceny wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w EUR w oparciu o model kapitalizacji inwestycji lub utrzymuje wartość wyceny w EUR 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 ustalana jest bądź poddawana weryfikacji przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego. Na dzień 31 marca 2023 roku nieruchomości inwestycyjne wycenione są w oparciu o wyceny rzeczoznawców. W pozycji nieruchomości inwestycyjne zaprezentowany jest również grunt w miejscowości Malin k/Wrocławia. Wartość gruntu w Malinie została zaprezentowana w wartości z wyceny rzeczoznawcy, oszacowanej w podejściu porównawczym metodą porównania nieruchomości parami według jej alternatywnego stanu prawnego, przy przyjęciu przeznaczenia nieruchomości w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zgodnego postulowanymi zmianami. Na koniec każdego roku obrotowego wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych ustalana jest bądź poddawana weryfikacji przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego. Nieruchomości inwestycyjne oraz aktywa dostępne do sprzedaży zaprezentowane są w Nocie 2.14.

Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward

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

Wartość godziwa instrumentów finansowych typu IRS i CAP

Wartość godziwa instrumentów finansowych typu IRS i CAP 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).

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. W przypadku wystąpienia ryzyka utraty wartości, wartości tych inwestycji szacowane są metodą DCF, które wykorzystywane są do ustalania odpisów aktualizujących wartość zapasów. Metoda DCF oparta jest na zdyskontowanych przepływach finansowych, generowanych przy założonych harmonogramach inwestycyjnych i wpływach ze sprzedaży lokali, uwzględniających cenę sprzedaży 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań (PUM) według aktualnej sytuacji rynkowej. Współczynnik dyskontowy uwzględnia ważony koszt kapitału zewnętrznego i własnego (WACC).

Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów jest wielkością oszacowaną na dzień 31 marca 2023 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 właściwej estymacji warunków rynkowych w następnych latach. W konsekwencji wartości odpisów aktualizujących mogą ulegać zmianie w kolejnych okresach obrotowych. Zapasy i odpisy aktualizujące wartość zapasów zaprezentowane są w Nocie 2.15.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

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 przepisy ustawy podatkowej. Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny. Wszelkie występowanie (i) nieuzasadnionego dzielenia operacji, (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, (iii) elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz (iv) inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje będą wymagać znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

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

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

W poniższej tabeli zaprezentowano stany bilansowe pozycji opisanych powyżej na dzień 31 marca 2023 roku oraz na 31 grudnia 2022 roku:

	31 marca 2023	31 grudnia 2022
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	15 545	15 106
Nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg wartości godziwej	81 940	81 940
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży wyceniane w wartości godziwej	532 104	534 898
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	-	-
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu IRS, CAP	426	770
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	(78 711)	(70 540)
Odpis aktualizujący wartość zapasów	(53 499)	(53 499)

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY**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 2022 roku, za wyjątkiem przedstawionych poniżej. Poniższe zmiany do MSSF, zostały zastosowane w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zgodnie z ich datą wejścia w życie:

- **MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”** z późniejszymi zmianami do MSSF 17 opublikowanymi przez RMSR w czerwcu 2020 roku oraz grudniu 2021 zatwierdzone w UE w dniu 19 listopada 2021 r. (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”** – Ujawnienia na temat stosowanej polityki rachunkowej zatwierdzone w UE w dniu 2 marca 2022 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”** – Definicja wartości szacunkowych zatwierdzone w UE w dniu 2 marca 2022 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później)
- **Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy”** - Podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań z pojedynczej transakcji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),

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

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

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

- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”** – Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”** – Zobowiązania długoterminowe z kowenantami (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później),
- **Zmiany do MSSF 16 „Leasing”** – Zobowiązanie z tytułu leasingu w ramach sprzedaży i leasingu zwrotnego (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później),
- **MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później) – Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14,
- **Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności).

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

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

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

Nadal poza regulacjami zatwierdzonymi przez UE pozostaje rachunkowość zabezpieczeń portfela aktywów i zobowiązań finansowych, których zasady nie zostały zatwierdzone do stosowania w UE.

Według szacunków Grupy, zastosowanie rachunkowości zabezpieczeń portfela aktywów lub zobowiązań finansowych według MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby przyjęte do stosowania na dzień bilansowy.

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

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

2.11 Przychody ze sprzedaży oraz koszty działalności operacyjnej

	Okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2023	Okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2022
Przychody z tytułu najmu powierzchni biurowych i centrum handlowo-usługowego oraz usług powiązanych	12 410	20 885
Przychody ze sprzedaży usług (MSSF 16)	12 410	20 885
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych	244 814	76 674
Pozostałe	-	-
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów (MSSF 15)	244 814	76 674
Przychody razem	257 224	97 559

	Okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2023	Okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2022
Amortyzacja	551	466
Zużycie materiałów i energii	1 770	2 924
Usługi obce, w tym:	5 827	8 773
- Usługi obsługi w obiektach komercyjnych (sprzątnięcie, remontowe, ochrony, pośrednictwa, itp.)	1 973	6 394
- Usługi informatyczne i łączności	501	351
- Usługi audytów nieruchomości i analiz rynkowych	940	937
- Usługi doradztwa prawnego i podatkowego	347	585
Podatki i opłaty	1 733	1 951
Wynagrodzenia	9 510	11 883
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 620	1 785
Pozostałe koszty rodzajowe	2 208	2 549
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	160 459	55 095
Razem	183 678	85 426

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Koszt własny sprzedaży	166 980	68 245
Koszt sprzedaży i dystrybucji	5 597	5 578
Koszty ogólnego zarządu	11 101	11 603
Razem	183 678	85 426

Program akcji pracowniczych

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

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku z tytułu przyznanego programu motywacyjnego Grupa Kapitałowa ujęła, na zasadach określonych w MSSF2, w kosztach wynagrodzeń kwotę 1.899 tys. PLN. W roku 2021 oraz 2022 Grupa Kapitałowa ujęła w kosztach wynagrodzeń kwotę odpowiednio 3.116 oraz 4.309 tys. PLN.

2.12 Przychody i koszty finansowe

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022
Przychody z tytułu odsetek bankowych	4 931	555
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	520	-
Wycena instrumentów pochodnych	301	-
Wycena i zyski z instrumentów finansowych	1 505	83
Pozostałe	3	2
Przychody finansowe	7 260	640

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022
Odsetki, prowizje od obligacji i kredytów (część nieskapitalizowana)	3 689	4 173
Odsetki od leasingu	498	421
Wycena i straty z instrumentów finansowych	-	590
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	-	10 522
Wycena instrumentów pochodnych	10	28
Koszt podatku od podwyższenia kapitałów w jednostkach zależnych	37	-
Pozostałe	88	84
Koszty finansowe	4 322	15 818

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

2.13 Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności

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

	31 marca 2023	31 grudnia 2022
Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp. k.	43 375	43 947
Projekt Lizbońska Sp. z o.o.	-	-
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp. k.	36 557	36 716
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o.	-	-
Projekt Myśluborska Sp. z o.o. Sp. k.	3 034	3 025
Projekt Myśluborska Sp. z o.o.	-	-
Malin Development 1 Sp. z o.o.	-	-
RAZEM	82 966	83 688

Wybrane dane finansowe wspólnych przedsięwzięć dotyczące rachunku zysków i strat

Wybrane dane dotyczące rachunku zysków i strat	Przychody ze sprzedaży	Zysk (Strata) netto
Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp. k.	452	(572)
Projekt Lizbońska Sp. z o.o.	-	-
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp. k.	-	(159)
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o.	-	-
Projekt Myśluborska Sp. z o.o. Sp. k.	-	9
Projekt Myśluborska Sp. z o.o.	-	-
Malin Development 1 Sp. z o.o.	-	-
RAZEM	452	(722)

Wybrane dane finansowe wspólnych przedsięwzięć dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej

	Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp. k.	Projekt Lizbońska Sp. z o.o.	Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp. k.	Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o.	Projekt Myśluborska Sp. z o.o. Sp. k.	Projekt Myśluborska Sp. z o.o.	Malin Development 1 Sp. z o.o.
Aktywa trwałe	2 056	-	1 251	-	100	-	586
Aktywa obrotowe, w tym:	87 983	-	55 363	1	3 764	-	141
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23 485	-	7 367	1	116	-	10
AKTYWA RAZEM	90 039	-	56 614	1	3 864	-	727
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	13 410	-	-	-	-	-	432
- długoterminowe zobowiązania finansowe	13 410	-	-	-	22	-	432
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	22 410	36	10 918	33	71	33	366
- krótkoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania RAZEM	49 230	36	10 918	33	93	33	1 230

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Kapitał własny	54 219	(36)	45 696	(32)	3 793	(33)	(71)
Udział % Grupy Develia S.A.	80%	80%	80%	80%	80%	80%	25%
Udział Grupy Develia S.A. w aktywach netto	43 375	-	36 557	-	3 034	-	-

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.

2.14 Nieruchomości inwestycyjne oraz Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczony do sprzedaży

Nieruchomości inwestycyjne

Na dzień 31 marca 2023 roku nieruchomości inwestycyjne w Grupie stanowią inwestycje: Wrocław Kolejowa oraz grunt inwestycyjny w Malinie:

31 marca 2023	Wartość EUR	Wartość PLN	Korekta wartości PWUG według MSSF 16	RAZEM
Nieruchomości inwestycyjne w przygotowaniu				
Wrocław, Kolejowa	N/D	43 685	4 881	48 566
Malin	N/D	81 940	-	81 940
				130 506

Na dzień 31 marca 2023 roku Grupa w pozycji nieruchomości inwestycyjne zaprezentowała grunt w miejscowości Malin k/Wrocławia oraz projektu Kolejowa we Wrocławiu. Wartość gruntu w Malinie została zaprezentowana w wartości z wyceny rzeczoznawcy, oszacowanej w podejściu porównawczym metodą porównania nieruchomości parami według jej alternatywnego stanu prawnego, przy przyjęciu przeznaczenia nieruchomości w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zgodnego postulowanymi zmianami.

Wartość projektu Kolejowa we Wrocławiu została zaprezentowana w wysokości poniesionych nakładów.

31 grudnia 2022	Wartość EUR	Wartość PLN	Korekta wartości PWUG według MSSF 16	RAZEM
Nieruchomości inwestycyjne w przygotowaniu				
Wrocław, Kolejowa	N/D	42 968	4 883	47 851
Malin	N/D	81 940	-	81 940
				129 791

Uzgodnienie zmian wartości bilansowych nieruchomości inwestycyjnych w okresie zakończonym 31 marca 2023 roku oraz roku 31 grudnia 2022 roku zaprezentowano w tabeli poniżej:

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023	Rok zakończony 31 grudnia 2022
Na początek okresu sprawozdawczego	129 791	451 660
Rozpoznanie i rozliczenie prawa wieczystego użytkowania zgodnie z MSSF 16	(2)	474
Poniesione nakłady inwestycyjne	792	20 390
Reklasyfikacja do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	-	(321 775)
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości (zmiana kursu EUR/PLN)	-	6 453
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości (m.in.: z tytułu zmian wyceny nieruchomości w EUR, prac wykończeniowych oraz kosztów sprzedaży)	(75)	(27 411)
Na koniec okresu sprawozdawczego	130 506	129 791

Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Na dzień 31 marca 2023 roku w pozycji aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży została zaprezentowana nieruchomości: budynek biurowy Wola Retro w Warszawie oraz centrum handlowo – biurowe Arkady Wrocławskie we Wrocławiu.

31 marca 2023	Wartość EUR	Wartość PLN	Korekta wartości PWUG według MSSF 16	Koszty sprzedaży nieruchomości	RAZEM
Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży					
Wola Retro	69 286	323 947	14 404	(19 459)	318 892
Arkady Wrocławskie	42 400	198 242	14 970	-	213 212
					532 104

Na dzień 31 marca 2023 roku wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej Wola Retro została ustalona na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży budynku biurowego Wola Retro, tj. w kwocie 69.791 tys. EUR. Dodatkowo zostały utworzone rezerwy na szacowane koszty związane ze sprzedażą nieruchomością w kwocie 19.163 tys. zł.

W dniu 4 lutego 2022 r. Emitent oraz spółka zależna od Emitenta – Arkady Wrocławskie S.A. zawarły z międzynarodowym podmiotem inwestującym w nieruchomości komercyjne list intencyjny w sprawie potencjalnej sprzedaży prawa użytkowania wieczystego oraz prawa własności nieruchomości gruntowych położonych we Wrocławiu w kwartale ul. Powstańców Śl., ul. Swobodnej, ul. Komandorskiej oraz ul. Nasypowej zabudowanych m.in. budynkiem wielofunkcyjnym Arkady Wrocławskie. Wraz z podpisaniem listu intencyjnego, Emitent, AW i kupujący rozpoczęli negocjacje warunków sprzedaży Nieruchomości. W trwających negocjacjach strony określiły wstępną cenę sprzedaży nieruchomości na poziomie 42.400.000 EUR. Powyższa cena może jeszcze ulec zmianie w toku prowadzonych negocjacji. Planowany termin zakończenia negocjacji i zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży to II kwartał 2023.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku nieruchomość Arkady Wrocławskie została zaprezentowana w wysokości wstępnej ceny sprzedaży określonej w toku negocjacji pomiędzy stronami umowy tzn. 42.400.000 EUR.

Grupa zleciła również sporządzenie wyceny rzeczoznawcy, która wykazała następujące wartości nieruchomości: wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej Arkady Wrocławskie została wyznaczona w oparciu o wycenę sporządzoną przez profesjonalnego rzeczoznawcę nieruchomości (wycena: 37.603 tys. EUR, co daje w przeliczeniu na PLN kwotę 176 354 tys. zł). Danymi wejściowymi uwzględnionymi w wycenie były m.in. plany inwestycyjne, informacje związane z planowanym zagospodarowaniem zawierające plany, opisy i budżety oraz ankiety środowiskowe. Podejście dochodowe oraz metoda inwestycyjna opiera się na założeniu, że wartość nieruchomości uzależniona jest od dochodu

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

w postaci czynszu, jaki można uzyskać z nieruchomości oraz stopy kapitalizacji. Dochód z nieruchomości wynika z umów najmu, a w przypadku wolnych powierzchni z zastosowania rynkowych stawek najmu. Stopa zwrotu, znana jako stopa kapitalizacji, jest określona na podstawie analizy podobnych transakcji na rynku w danym roku obrotowym. Wycena podawana jest w walucie fakturowanych czynszów z najmu, tj. w EUR i przeliczana na PLN według średniego kursu NBP na datę końca danego okresu obrachunkowego. Najistotniejsze założenia przyjęte w operacji to: initial yield: 9,20%, ryzyko rynkowe: 0,35%, stopa kapitalizacji: 8,44%, stopa dyskontowa: 8,44%. wartości godziwej nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu przy ul. Komandorskiej została wyznaczona w oparciu o wycenę sporządzoną przez profesjonalnego rzeczoznawcę nieruchomości (wycena: 4.180 tys. EUR, co daje w przeliczeniu na PLN kwotę 19.603 tys. zł). Najistotniejsze założenia przyjęte w operacji to: cena gruntów porównywalnych na poziomie 3.560-8.646 PLN/mkw.

W dniu 17 stycznia 2023 roku spółka zależna od Emitenta Arkady Wrocławskie S.A. podjęła decyzję o zamknięciu Centrum Handlowego „Arkady Wrocławskie” z dniem 29 lutego 2024 roku. W związku z tym Emitent zlecił profesjonalnemu rzeczoznawcy sporządzenie dodatkowego oszacowania wartości indywidualnej uwzględniającego wpływ decyzji o zamknięciu Centrum Handlowego „Arkady Wrocławskie”. przy specjalnym założeniu realizacji nowych budynków mieszkań na wynajem oraz biur według nowej koncepcji zabudowy. Oszacowanie wartości indywidualnej wykazało wartość nieruchomości na poziomie 41.310 tys. Najistotniejsze założenia przyjęte w operacji to: strukturalny poziom pustostanów: 5,0%, początkowa stopa zwrotu PRS: 6,00%, początkowa stopa zwrotu biura 6,25%.

W ocenie Zarządu Develia S.A. opisane powyżej wyceny nie odbiegają znacząco od ujętej w księgach na podstawie wstępnej ceny sprzedaży wartości nieruchomości.

31 grudnia 2022	Wartość EUR	Wartość PLN	Korekta wartości PWUG według MSSF 16	Koszty sprzedaży nieruchomości	RAZEM
Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży					
Wola Retro	69 791	327 313	13 626	(19 163)	321 776
Arkady Wrocławskie	42 400	198 851	14 271	0	213 122
					534 898

Sprzedaż nieruchomości Wola Retro w Warszawie

W dniu 26 stycznia 2023 r. spółka zależna od Emitenta – LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. („P22”), działająca jako sprzedający zawarła z WR Office Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jako kupującym („Kupujący”) – spółką powiązaną z Adventum Fund Management Ltd. z siedzibą w Budapeszcie, przedwstępną umowę sprzedaży („Umowa Przedwstępna”) prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Skierniewickiej i Siedmiogrodzkiej, wraz z prawem własności budynków i budowli, składających się na kompleks biurowy Wola Retro („Nieruchomość”) oraz prawa własności materialnych i niematerialnych składników związanych z Nieruchomością („Przenoszone Aktywa”). Strony ustaliły orientacyjną łączną cenę sprzedaży na 69.790.713,34 EUR netto, powiększona o należyty podatek od towarów i usług VAT, która może zostać skorygowana o (i) wartość netto kontrybucji dla najemców na wykonanie prac wykończeniowych lub pokrycie kosztów prac wykończeniowych zgodnie z umowami najmu zawartymi na dzień zawarcia Umowy Przedwstępnej, (ii) wartość netto niezapłaconych rabatów czynszowych udzielonych w związku z umowami najmu zawartymi na dzień zawarcia Umowy Przedwstępnej oraz (iii) wartość kosztów powiązanych z ustaleniami wynikającymi z badania due dilligence („Cena”). Cena zostanie zapłacona w całości w dniu zawarcia Umowy Przyrzeczonej. Cena sprzedaży wskazana orientacyjnie w liście intencyjnym zawartym przez strony w dniu 13 października 2022r. została zgodnie z ustaleniami skorygowana m.in. o koszty przedłużenia umów najmu z kluczowymi najemcami, które miały miejsce pomiędzy podpisaniem listu a podpisaniem Umowy Przedwstępnej, które zobowiązał się ponieść Kupujący i pomniejszyły one cenę sprzedaży.

Zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpiło w dniu 27 kwietnia 2023 r. („Umowa Przyrzeczona”) i zostało opisane w pkt 2.35

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Podpisanie listu intencyjnego dotyczące sprzedaży Arkad Wrocławskich we Wrocławiu

W dniu 4 lutego 2022 r. Emitent oraz spółka zależna od Emitenta – Arkady Wrocławskie S.A. zawarły z międzynarodowym podmiotem inwestującym w nieruchomości komercyjne list intencyjny w sprawie potencjalnej sprzedaży prawa użytkowania wieczystego oraz prawa własności nieruchomości gruntowych położonych we Wrocławiu w kwartale ul. Powstańców Śl., ul. Swobodnej, ul. Komandorskiej oraz ul. Nasykowej zabudowanych m.in. budynkiem wielofunkcyjnym Arkady Wrocławskie. Wraz z podpisaniem listu intencyjnego, Emitent, AW i kupujący rozpoczęli negocjacje warunków sprzedaży Nieruchomości. W liście intencyjnym strony ustaliły orientacyjną łączną cenę sprzedaży Nieruchomości na 210,000,000.00 PLN. Zakończenie audytu prawnego oraz zawarcie umowy przedwstępnej planowane jest po upływie odpowiednio 12 i 17 tygodni od rozpoczęcia badania, a podpisanie umowy przyrzecznej zaplanowano na datę nie późniejszą niż 30 września 2022r. przy czym wobec przedłużających się negocjacji data zawarcia umowy przedwstępnej przesunięta została na koniec II kwartału 2023r. Pozostałe warunki listu intencyjnego, w tym odnoszące się do warunków realizacji transakcji, nie odbiegają od postanowień powszechnie stosowanych dla tego typu dokumentów.

Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych

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

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	-	391 072
Wartość sprzedanych nieruchomości	-	(391 072)
Zmiany wartości nieruchomości w PLN w okresie	-	-
Zmiany wartości nieruchomości w EUR w okresie	(2 361)	-
Zmiana wyceny nieruchomości z tytułu zmiany kursu EUR/PLN w okresie	(1 616)	17 902
Zmiana wyceny nieruchomości z tytułu nakładów poniesionych w okresie	(417)	(133)
Aktualizacja wartości rezerw związanych ze sprzedażą nieruchomości	(296)	-
Korekta z tytułu linearyzacji przychodów z najmu	(27)	443
Razem	(4 717)	18 212

Poniższa tabela przedstawia szczegóły dotyczące zmian w zakresie pozycji Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2022 roku:

Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023	Arkady Wrocławskie	Sky Tower	Wola Retro	Malin	RAZEM
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	-	-	-	-	-
Wartość sprzedanych nieruchomości	-	-	-	-	-
Zmiany wartości nieruchomości w PLN w okresie	-	-	-	-	-
Zmiany wartości nieruchomości w EUR w okresie	-	-	(2 361)	-	(2 361)
Zmiana wyceny nieruchomości z tytułu zmiany kursu EUR/PLN w okresie	(611)	-	(1 005)	-	(1 616)
Zmiana wyceny nieruchomości z tytułu nakładów poniesionych w okresie	(31)	-	(311)	(75)	(417)
Aktualizacja wartości rezerw związanych ze sprzedażą nieruchomości	-	-	(296)	-	(296)
Korekta z tytułu linearyzacji przychodów z najmu	234	-	(261)	-	(27)
Razem	(408)	-	(4 234)	(75)	(4 717)

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

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

Zapasy

	31 marca 2023	31 grudnia 2022
Produkcja w toku	1 507 102	1 419 750
Produkty gotowe	128 955	227 711
Korekta wartości PWUG zgodnie z MSSF 16	65 775	63 236
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	(53 499)	(53 499)
Pozostałe zapasy	229	18
Zapasy ogółem	1 648 562	1 657 216

Na dzień 31 marca 2023 roku w wartości zapasów zostały skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 86.682 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2022 roku wyniosły one 84.111 tys. zł).

Zmiany odpisów aktualizujących wartość zapasów były następujące:

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023	Rok zakończony 31 grudnia 2022
Na początek okresu sprawozdawczego	53 499	53 572
Zwiększenie	-	-
Wykorzystanie	-	(73)
Zmniejszenie	-	-
Na koniec okresu sprawozdawczego	53 499	53 499

Na dzień 31 marca 2023 roku oraz na 31 grudnia 2022 roku żaden ze składników zapasów nie był przedmiotem zastawu, ani nie był objęty hipoteką, za wyjątkiem hipoteki opisanej w punkcie 2.30.5.

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

	31 marca 2023	31 grudnia 2022
Należności z tytułu dostaw i usług	22 667	11 496
Należności budżetowe (bez podatku dochodowego)	3 325	3 331
Należności wynikające z blokady środków pieniężnych na rachunkach zabezpieczeń związanych z terminową obsługą kredytów	2 365	4 819
Pozostałe należności od osób trzecich	1 128	1 741
Należności ogółem (netto)	29 485	21 387
Korekta o przychody przyszłych okresów (*)	(1 663)	(1 597)
Odpis aktualizujący należności	(6 710)	(6 275)
Należności brutto	37 858	29 259

(*) Na dzień 31 marca 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku Grupa wykazała należności z tytułu naliczonych kar i odszkodowań w kwocie odpowiednio 1.663 tys. zł oraz 1.597 tys. zł pomniejszone o przychody przyszłych okresów z tego tytułu.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Należności z tytułu dostaw i usług na dzień 31 marca 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku o terminie wymagalności do 1 roku, według daty zapadalności zostały przedstawione poniżej:

	31 marca 2023	31 grudnia 2022
do 1 miesiąca	26 122	16 911
od 1 do 3 miesięcy	2 042	321
od 3 do 12 miesięcy	1 213	539
Krótkoterminowe należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, ogółem	29 377	17 771

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

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

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku nie wystąpiły istotne zmiany odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych, gruntów zakwalifikowanych do aktywów trwałych i innych aktywów, za wyjątkiem odpisów aktualizujących wartość należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności, przedstawionych w tabeli poniżej:

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023	Rok zakończony 31 grudnia 2022
Na początek okresu	6 275	6 078
Zwiększenie	627	1 798
Wykorzystanie	(57)	(812)
Zmniejszenie	(135)	(789)
Na koniec okresu	6 710	6 275

2.17 Informacja o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw

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 2023 roku	423	2 101	14 946	6 701	24 171
Utworzone	-	5	-	1 706	1 711
Reklasyfikacja	-	-	-	-	-
Wykorzystanie	-	(14)	(236)	(589)	(839)
Rozwiązane	(4)	-	-	-	(4)
Na dzień 31 marca 2023 roku, w tym:	419	2 092	14 710	7 818	25 039
-długoterminowe	419	-	13 776	164	14 359
-krótkoterminowe	-	2 092	934	7 654	10 680

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

2.18 Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Sprawozdanie z sytuacji finansowej			Obciążenia z tytułu odroczonego podatku dochodowego za okres zakończony	
	31 marca 2023	31 grudnia 2022	1 stycznia 2022	31 marca 2023	31 grudnia 2022
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego					
Naliczone odsetki, dyskonta od pożyczek, obligacji, weksli oraz lokat	(19 323)	(17 651)	(11 091)	(1 672)	(6 560)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	(16 089)	(16 844)	-	755	(16 844)
Różnica w wartości środków trwałych (amortyzacja podatkowa i bilansowa)	(7 441)	(7 011)	(55 767)	(430)	48 756
Różnica w wartości innych aktywów (podatkowa i bilansowa)	(39 158)	(39 712)	(15 267)	554	(24 445)
Pozostałe	(11 885)	(10 272)	(319)	(1 613)	(9 953)
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	(93 896)	(91 490)	(82 444)		
Aktywa z tytułu podatku odroczonego					
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	-	-	18 513	-	(18 513)
Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	3 416	4 491	4 594	(1 075)	(103)
Naliczone odsetki, dyskonta od pożyczek, obligacji, weksli	10 402	9 572	7 864	830	1 708
Różnice kursowe	1 026	1 109	6 295	(83)	(5 186)
Różnica w wartości innych aktywów (podatkowa i bilansowa)	-	-	-	-	-
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	13 834	18 880	5 305	(5 046)	13 575
Koszty finansowania dłużnego możliwe do rozliczenia w okresie 5 lat	1 956	1 956	1 797	-	159
Pozostałe	96	48	194	48	(146)
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	30 730	36 056	44 562		
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego				(7 732)	(17 552)
Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego	15 545	15 106	10 052		
Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	(78 711)	(70 540)	(47 934)		

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

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Na dzień 31 marca 2023 roku Grupa przeprowadziła analizę odzyskiwalności zawiązanego i potencjalnego aktywa na podatek odroczone i nie utworzyła aktywa z tytułu podatku odroczonego m.in. z tytułu strat podatkowych w spółkach w kwocie 5.635 tys. zł (odpowiednio 5.392 tys. zł na 31 grudnia 2022 roku) oraz kosztów finansowania dłużnego w kwocie 5.013 tys. zł (odpowiednio 5.013 tys. zł na 31 grudnia 2022 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 27.555 tys. zł dotyczącego przejściowych różnic w wartości bilansowej i podatkowej poszczególnych pozycji aktywów i pasywów (odpowiednio 28.222 tys. zł na dzień 31 grudnia 2022 roku).

2.19 Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku, Grupa nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 55 tys. zł (w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku: 2.406 tys. zł).

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku, Grupa nie podpisała nowych umów leasingu samochodów osobowych.

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku, Grupa nie dokonała istotnych transakcji sprzedaży składników rzeczowych aktywów trwałych.

Na dzień 31 marca 2023 roku nie istnieją istotne zobowiązania umowne, których przedmiotem jest nabycie rzeczowych aktywów trwałych.

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

Na dzień 31 marca 2023 roku nie wystąpiły istotne zobowiązania z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

2.21 Aktywa finansowe

Krótkoterminowe papiery wartościowe

	Stopa procentowa	Termin spłaty	31 marca 2023	31 grudnia 2022
Obligacje komercyjne (mLeasing sp. z o.o.)	obligacje zerokuponowe	14-04-2023	9 866	-
Listy zastawne (PLPKOHP00066)	WIBOR 3M + 0,6%	27.06.2023	14 051	14 049
Obligacje PKO BP Bank Hipoteczny PLO2192000360	WIBOR 3M + 0,6%	19.05.2023	6 003	6 000
Obligacje komercyjne (Factoring Santander sp. z o.o.)	WIBOR 1 M+ 0,1%	15.08.2023	22 545	15 000
Krótkoterminowe papiery wartościowe ogółem			52 465	35 049

Krótkoterminowe papiery wartościowe - zmiany w okresie	31 grudnia 2022	Nabycie	Wykup / Umorzenie	Wynik w okresie	31 marca 2023
Obligacje komercyjne (mLeasing sp. z o.o.)	-	9 866	-	-	9 866
Listy zastawne (PLPKOHP00066)	14 049	-	-	2	14 051
Obligacje PKO BP Bank Hipoteczny PLO2192000360	6 000	-	-	3	6 003
Obligacje komercyjne (Factoring Santander sp. z o.o.)	15 000	22 500	(15 000)	45	22 545
RAZEM	35 049	32 366	(15 000)	50	52 465

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Pozostałe aktywa finansowe

	31 marca 2023	31 grudnia 2022
Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	27 559	26 692
Lokaty bankowe powyżej 3 miesięcy	-	-
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych	31 385	67 728
Pozostałe aktywa finansowe ogółem	58 944	94 420

Fundusze inwestycyjne

Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	31 grudnia 2022	Nabycie	Wykup / Umorzenie	Zamiana	Wynik w okresie	31 marca 2023
Subfundusz QUERCUS Dłużny Krótkoterminowy	4 135	-	-	-	166	4 301
Subfundusz QUERCUS Ochrony Kapitału	2	-	-	-	-	2
Allianz Specjalistyczny FIO / Allianz Trezor	3 054	-	-	-	88	3 142
Allianz SFIO Stabilnego Dochodu (d. Aviva)	5 084	-	-	-	140	5 224
GAMMA PARASOL BIZNES SFIO	9 516	-	-	-	358	9 874
Allianz Specjalistyczny FIO / Allianz Obligacji Inflacyjnych	4 901	-	-	-	115	5 016
RAZEM	26 692	-	-	-	867	27 559

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

Rachunki powiernicze

Rachunki powiernicze - zmiany	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023	Rok zakończony 31 grudnia 2022
Na początek okresu sprawozdawczego	67 728	49 174
Wpłaty klientów w okresie	194 263	995 292
Zwolnienia środków w okresie	(230 606)	(976 738)
Na koniec okresu sprawozdawczego	31 385	67 728

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.

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

	31 marca 2023	31 grudnia 2022
Środki pieniężne w banku i w kasie	104 885	35 808
Lokaty bankowe	469 851	316 311
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty ogółem, w tym:	574 736	352 119
– o ograniczonej możliwości dysponowania	20	20

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

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

Lokaty terminowe - terminy zapadalności	31 marca 2023	31 grudnia 2022
do 1 miesiąca	314 938	316 311
od 1 do 3 miesięcy	154 913	-
Lokaty bankowe ogółem	469 851	316 311

2.22 Informacje o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych

Na dzień 31 marca 2023 roku nie toczą się istotne postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Develia S.A. lub jednostek zależnych, których wartość byłaby istotna dla sytuacji finansowej spółek Grupy. Spółki zależne od Develia S.A. są stroną postępowań sądowych i administracyjnych, których wartość nie ma jednak istotnego wpływu na ich działalność lub kondycję finansową. Pozostałe sprawy w znaczącej większości dotyczą roszczeń spółek zależnych od Develia S.A. dochodzonych od ich dłużników. Rezerwy na sprawy sądowe zostały zaprezentowane w notce 2.17.

2.23 Wykazanie korekt błędów poprzednich okresów

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku nie było korekt błędów poprzednich okresów.

2.24 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)

Duże fluktuacje kursu EUR przekładają się na istotne zmiany wartości wycen aktywów/pasywów w EUR (tj. nieruchomości komercyjnych oraz kredytów je finansujących) przeliczanych na PLN według średniego kursu NBP na koniec każdego okresu obrachunkowego. Sytuacja na rynkach finansowych ma również istotne znaczenie dla wyceny instrumentów finansowych typu IRS oraz CAP wykazywanej w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego netto na możliwe wahania kursu euro wycen wartości godziwej aktywów oraz wycen kredytów w EUR, przy założeniu niezmienności innych czynników. Ze względu na dużą niestabilność kursu euro w ostatnich latach wrażliwość wyniku finansowego zaprezentowano przy zmianie o 20 groszy.

	Wzrost/spadek kursu waluty w PLN	Wpływ na wynik finansowy netto w tys. PLN	Wpływ na kapitał własny w tys. PLN
31 marca 2023	+ 0,20	11 160	11 160
	- 0,20	(11 160)	(11 160)
31 grudnia 2022	+ 0,20	11 197	11 197
	- 0,20	(11 197)	(11 197)
31 marca 2022	+ 0,20	11 229	11 229
	- 0,20	(11 229)	(11 229)

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

2.25 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 żadnej ze spółek Grupy takie zdarzenia nie wystąpiły.

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

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

Transakcje z podmiotami powiązanymi dla Grupy zostały zaprezentowane w punkcie 2.27

2.27 Transakcje z podmiotami powiązanymi

31 marca 2023 roku

<i>Podmiot powiązany</i>	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Należności od podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Przychody finansowe (odsetki)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)
Akcjonariusze	-	-	-	-	-	-
Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza						
Zarząd jednostki dominującej i spółek zależnych	-	1 090 (*) 19 (**)	-	- 5(**)	-	-
Rada Nadzorcza	-	209 (*)	-	-	-	-

(*) Wynagrodzenia wypłacone

(**) Pozostałe zakupy

31 grudnia 2022 roku

<i>Podmiot powiązany</i>	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Należności od podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Przychody finansowe (odsetki)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)
Akcjonariusze	-	-	-	-	-	-
Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza						
Zarząd jednostki dominującej i spółek zależnych	-	8 572 (*) 81 (**)	-	- 5(**)	-	-
Rada Nadzorcza	-	768 (*)	-	-	-	-

(*) Wynagrodzenia wypłacone

(**) Pozostałe zakupy

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

31 marca 2022 roku

<i>Podmiot powiązany</i>	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Należności od podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Przychody finansowe (odsetki)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)
Akcjonariusze	-	-	-	-	-	-
Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza						
Zarząd jednostki dominującej i spółek zależnych	-	2 622 (*) 9 (**)	-	-	-	-
Rada Nadzorcza	-	181 (*)	-	-	-	-

(*) Wynagrodzenia wypłacone

(**) Pozostałe zakupy

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

Nie wystąpiły.

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

Nie wystąpiły.

2.30 Zobowiązania finansowe

2.30.1 Oprocentowane kredyty bankowe i obligacje

Długoterminowe	Podmiot	Stopa procentowa	Termin spłaty	31 marca 2023	31 grudnia 2022
Kredyt bankowy w EUR (a)	Arkady Wrocławskie S.A.	Euribor 3M+marża	31-12-2023	-	-
Kredyt bankowy w EUR (b)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. (Wola Retro)	Euribor 3M+marża	19-11-2027	124 780	126 477
Kredyt bankowy w EUR (c)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	28-11-2024	-	-
Kredyt bankowy w PLN (d)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	28-04-2024	-	-
Kredyt bankowy w PLN (e)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	12-04-2024	-	-
Kredyt bankowy w PLN (f)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	15-12-2024	-	-
Program obligacji (g)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	22-05-2023	-	-
Program obligacji (h)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	06-10-2023	-	-
Program obligacji (i)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	10-05-2024	119 880	149 473
Program obligacji (j)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	08-10-2024	99 607	99 542
Program obligacji (k)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	20-12-2025	15 169	15 144
Program obligacji (l)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	27-03-2026	178 626	-
				538 062	390 636

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Krótkoterminowe	Podmiot	Stopa procentowa	Termin spłaty	31 marca 2023	31 grudnia 2022
Kredyt bankowy w EUR (a)	Arkady Wrocławskie S.A.	Euribor 3M+marża	31.12.2023	50 497	50 634
Kredyt bankowy w EUR (b)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. (Wola Retro)	Euribor 3M+marża	31.03.2024	5 279	5 279
Kredyt bankowy w EUR (c)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	31.03.2024	-	-
Kredyt bankowy w PLN (d)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	31.03.2024	-	-
Kredyt bankowy w PLN (e)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	31.03.2024	-	-
Kredyt bankowy w PLN (f)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	31.03.2024	-	-
Program obligacji (g)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	22-05-2023	60 625	60 650
Program obligacji (h)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	07-04-2023 / 07-10-2023	63 131	71 580
Program obligacji (i)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	11-05-2023	1 533	2 125
Program obligacji (j)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	08-04-2023	2 155	2 285
Program obligacji (k)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	20-06-2023	46	51
Program obligacji (l)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	27-06-2026	197	-
				183 463	192 604

- (a) Kredyt w spółce Arkady Wrocławskie zaciągnięty w walucie EUR w dniu 28 lutego 2008 r. wobec konsorcjum banków: ING Bank Śląski S.A. oraz Santander Bank Polska S.A. W dniu 29 grudnia 2017 r. Spółka zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu konsorcyjnego zawartej dnia 28 lutego 2008 r. przedłużający okres finansowania udzielonego na podstawie umowy kredytu. Kwota udzielonego kredytu ustalona w zawartym aneksie to 25.000.000 EUR, a termin spłaty kredytu ustalony został na dzień 31 grudnia 2022 r. Przed podpisaniem powyższego aneksu, w dniu 27 grudnia 2017 r. pomiędzy spółką Arkady Wrocławskie S.A. oraz ING Bank Śląski S.A. i Santander Bank Polska S.A. jako dotychczasowym konsorcjum banków kredytujących został podpisany aneks do umowy kredytu, na mocy którego ING Bank Śląski S.A. dokonał przelewu na rzecz Santander Bank Polska S.A. wierzytelności przysługującej mu z tytułu kredytu udzielonego w ramach konsorcjum bankowego w stosunku do Spółki, a Santander Bank Polska S.A. przelew ten przyjął stając się tym samym jedynym kredytodawcą. Z tą chwilą na Santander Bank Polska S.A. przeniesione zostały wszelkie uprawnienia, prawa i roszczenia (w tym wszystkie zabezpieczenia), jak również wszelkie ryzyka i obowiązki związane z kredytem. W dniu 21 marca 2019 roku Spółka Arkady Wrocławskie S.A. dokonała częściowej spłaty kredytu bankowego w wysokości 5 mln EUR na rzecz Santander Bank Polska S.A. udzielonego na podstawie umowy kredytu konsorcyjnego zawartej dnia 28.02.2008 r. wraz z późniejszymi aneksami. W dniu 28 marca 2019 roku Spółka Arkady Wrocławskie S.A. podpisała z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu zawartej dnia 28.02.2008 r. celem aktualizacji kwoty zaangażowania oraz zmiany harmonogramu spłat. W dniu 27 kwietnia 2020 roku spółka Arkady Wrocławskie S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 28 lutego 2008 roku wraz z późniejszymi zmianami, na mocy którego raty kapitałowe przypadające do zapłaty w dniu 31 marca 2020 r. oraz 30 czerwca 2020 r. zostały przesunięte do zapłaty na dzień ostatecznej spłaty kredytu, tj. 31 grudnia 2022 r. Ponadto na mocy niniejszego aneksu Bank odstąpił od weryfikacji wskaźników obsługi zadłużenia za dwa pierwsze kwartały 2020 roku. W dniu 29 lipca 2020 roku spółka Arkady Wrocławskie S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 28 lutego 2008 roku wraz z późniejszymi zmianami, na mocy którego raty kapitałowe przypadające do zapłaty w dniu 30 września 2020 r. oraz 31 grudnia 2020 r. zostały przesunięte do zapłaty na dzień 31 lipca 2020 r. Ponadto na mocy niniejszego aneksu Bank odstąpił od weryfikacji wskaźników obsługi zadłużenia za trzeci i czwarty kwartał 2020 roku. W dniu 31 lipca 2020 r. nastąpiła spłata kapitału w wysokości 875 tys. EUR. W dniu 27 sierpnia 2020 roku spółka Arkady Wrocławskie S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 28 lutego 2008 roku wraz z późniejszymi zmianami, na mocy którego część rat kapitałowych przypadających do zapłaty w dniu 31 marca 2021 r. oraz 30 czerwca 2021 r. zostały przesunięte do zapłaty do dnia 31 sierpnia 2020 r. W dniu 31 sierpnia 2020 r. nastąpiła spłata kapitału w wysokości 437,5 tys. EUR. W dniu 28 września 2020 roku spółka Arkady Wrocławskie S.A. zawarła z Santander Bank Polska

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 28 lutego 2008 roku wraz z późniejszymi zmianami, na mocy którego część raty kapitałowej przypadająca do zapłaty w dniu 30 września 2021 r. została przesunięta do zapłaty do dnia 30 września 2020 r. W dniu 30 września 2020 r. nastąpiła spłata kapitału w wysokości 218,75 tys. EUR. W dniu 27 października 2020 roku spółka Arkady Wrocławskie S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 28 lutego 2008 roku wraz z późniejszymi zmianami, na mocy którego część raty kapitałowej przypadająca do zapłaty w dniu 31 grudnia 2021 r. została przesunięta do zapłaty do dnia 30 października 2020 r. W dniu 30 października 2020 r. nastąpiła spłata kapitału w wysokości 218,75 tys. EUR. W dniu 30 listopada 2020 roku Spółka zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 28 lutego 2008 roku wraz z późniejszymi zmianami, na mocy którego część raty kapitałowej przypadająca do zapłaty w dniu 31 marca 2021 r. została przesunięta do zapłaty do dnia 30 listopada 2020 r. W dniu 30 listopada 2020 r. nastąpiła spłata kapitału w wysokości 109,375 tys. EUR. W dniu 28 grudnia 2020 roku Spółka zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 28 lutego 2008 roku wraz z późniejszymi zmianami, na mocy którego część rat kapitałowych przypadających do zapłaty w dniu 30 września 2021 r., w dniu 31 grudnia 2021 r. oraz w dniu 31 marca 2022 r. zostały przesunięte do zapłaty do dnia 31 grudnia 2020 r. W dniu 29 grudnia 2020 r. nastąpiła spłata kapitału w wysokości 328,125 tys. EUR. W dniu 30 czerwca 2021 roku Spółka zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 28 lutego 2008 roku wraz z późniejszymi zmianami, na mocy którego część raty kapitałowej przypadająca do zapłaty w dniu 31 grudnia 2021 r. została przesunięta do zapłaty do dnia 30 czerwca 2021 r. W dniu 30 czerwca 2021 r. nastąpiła spłata kapitału w wysokości 109,375 tys. EUR. W dniu 23 listopada 2021 roku Spółka zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 28 lutego 2008 roku wraz z późniejszymi zmianami, na mocy którego część raty kapitałowej przypadającej do zapłaty w dniu 31 marca 2022 r. została przesunięta do zapłaty. W dniu 29 października 2021 r. nastąpiła spłata kapitału w wysokości 328,125 tys. EUR. W dniu 8 czerwca 2022 roku Spółka zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 28 lutego 2008 roku wraz z późniejszymi zmianami, na mocy Bank odstąpił od weryfikacji wskaźnika WALT do końca trzeciego kwartału 2022 roku. W dniu 30 czerwca 2022 r. nastąpiła spłata kapitału w wysokości 875 tys. EUR. W dniu 28 września 2022 roku Spółka zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 28 lutego 2008 roku wraz z późniejszymi zmianami, na mocy Bank odstąpił od weryfikacji wskaźnika WALT do końca czwartego kwartału 2022 roku. W dniu 29 grudnia 2022 roku Spółka zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 28 lutego 2008 roku wraz z późniejszymi zmianami, na mocy którego Bank przesunął termin spłaty kredytu na dzień 31 grudnia 2023 r., odstąpił od zawierania transakcji Collar oraz odstąpił od weryfikacji następujących wskaźników: WALT, LTV, Prognozowanego Wskaźnika Obsługi Zadłużenia oraz Historycznego wskaźnika Obsługi Zadłużenia do końca czwartego kwartału 2023 roku. W dniu 29 grudnia 2022 r. nastąpiła spłata kapitału w wysokości 1 000 tys. EUR.

- (b) Kredyt w spółce LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. zawarty na podstawie umowy z 20 grudnia 2017 r. z konsorcjum banków mBank Hipoteczny S.A. oraz mBank S.A. do kwoty 34.187 tys. EUR z przeznaczeniem na częściowe sfinansowanie inwestycji Wola Retro w Warszawie. W dniu 28 października 2020 r. spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. zawarła z mBank S.A. umowę kredytową do kwoty stanowiącej równowartość kwoty 34.187 tys. EUR, przeznaczonej m.in. na spłatę istniejącego zadłużenia w mBank S.A. i mBank Hipoteczny S.A. wynikającego z umowy kredytowej z dnia 20.12.2017 r. z późniejszymi zmianami oraz na sfinansowanie lub zrefinansowanie kosztów związanych z budową budynku biurowego pod nazwą „Wola Retro”. Powyższa Umowa została zawarta w związku z konwersją kredytu budowlanego na inwestycyjny oraz zmianą po stronie dotychczasowych kredytodawców (w miejsce mBank Hipoteczny S.A. i mBank S.A. kredytodawcą został mBank S.A.). W dniu 29 marca 2021 spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. zawarła aneks do umowy kredytu z 28 października 2020 roku, na mocy którego przesunięto okres udostępnienia kredytu z 28 kwietnia 2021 r. na 30 września 2021 r. Pozostałe zapisy aneksu regulowały nowe warunki wykorzystania kredytu oraz warunki zawarcia transakcji zabezpieczających ryzyko wzrostu stóp procentowych. W dniu 31 maja 2021 spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. zawarła aneks do umowy kredytu z 28 października 2020 roku, na mocy którego strony umowy dokonały zmiany w zakresie zawierania transakcji zabezpieczających ryzyko wzrostu stóp procentowych polegającej na skróceniu minimalnego okresu obowiązywania transakcji z pięciu lat na dwa lata, z obowiązkiem odnowienia zapadłej transakcji na kolejny minimum dwuletni okres. W dniu 27 września 2021 spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. zawarła aneks do umowy kredytu z 28 października 2020 roku, na mocy którego przesunięto okres udostępnienia kredytu z 30 września 2021 r. na 31 marca 2022 r. W dniu 17 marca 2022 spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. zawarła aneks do umowy kredytu z 28 października

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

2020 roku, na mocy którego przesunięto okres udostępnienia kredytu z 31 marca 2022 r. na 30 czerwca 2022 r. W dniu 24 czerwca 2022 spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. zawarła aneks do umowy kredytu z 28 października 2020 roku, na mocy którego przesunięto okres udostępnienia kredytu z 30 czerwca 2022 r. na 31 grudnia 2022 r. W dniu 22 grudnia 2022 r. spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. zawarła aneks do umowy kredytu z 28 października 2020 r., na mocy którego przesunięto okres udostępnienia kredytu z 31 grudnia 2022 r. na 31 grudnia 2023 r.

- (c) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty z mBank S.A. na podstawie umowy o kredyt odnawialny z 3 grudnia 2020 r. w wysokości 35 mln PLN z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności spółki. Termin ostatecznej spłaty ustalono na dzień 1 grudnia 2022 roku. W dniu 1 kwietnia 2021 roku spółka Develia S.A. zawarła z mBank S.A. aneks do umowy kredytu odnawialnego z 3 grudnia 2020 roku, na mocy którego uzupełniono listę zabezpieczeń spłaty kredytu, umożliwiając spółce wykorzystanie pełnej kwoty kredytu do 35 mln PLN. W dniu 2 grudnia 2022 roku Develia S.A. zawarła aneks nr 2, na mocy którego podwyższono kwotę kredytu do wysokości 50 mln PLN oraz wydłużono okres wykorzystania kredytu do 28 listopada 2024 roku. W dniu 1 lutego 2023 roku Develia S.A. zawarła aneks nr 3, na mocy którego rozszerzono listę zabezpieczeń spłaty kredytu. W dniu 7 marca 2023 roku Develia S.A. zawarła aneks nr 4, na mocy którego zmieniono listę zabezpieczeń kredytu z zachowaniem maksymalnej możliwej kwoty wykorzystania kredytu w wysokości 50 mln PLN. W dniu 3 kwietnia 2023 roku Develia S.A. zawarła z mBank S.A. aneks nr 5 do umowy kredytu odnawialnego z 3 grudnia 2020 roku, na mocy którego zmieniono listę zabezpieczeń kredytu, a maksymalna możliwa kwota wykorzystania kredytu wynosi 45,7 mln PLN. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu kredyt nie został uruchomiony.
- (d) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty w dniu 29 kwietnia 2021 roku z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A. na podstawie umowy kredytu w rachunku bieżącym w wysokości 20 mln PLN z przeznaczeniem na finansowanie bieżących zobowiązań wynikających z wykonywanej działalności, w tym kosztów prowadzonych inwestycji (w tym zakupu gruntów). Termin ostatecznej spłaty ustalono na dzień 28 kwietnia 2022 r. W dniu 27 kwietnia 2022 roku Develia S.A. zawarła z PKO BP S.A. Aneks nr 1 do umowy kredytu w rachunku bieżącym z 29 kwietnia 2021 roku, na mocy którego przedłużony został okres kredytowania do 28.04.2023 r., podwyższono kwotę kredytowania do 50 mln PLN oraz dokonano zmian dotyczących zabezpieczeń spłaty kredytu. W dniu 3 sierpnia 2022 roku Develia S.A. zawarła z PKO BP S.A. Aneks nr 2 do umowy kredytu w rachunku bieżącym z 29 kwietnia 2021 roku, na mocy którego dokonano zmian dotyczących zabezpieczeń spłaty kredytu. W dniu 9 listopada 2022 roku Develia S.A. zawarła z PKO BP S.A. Aneks nr 3 do umowy kredytu w rachunku bieżącym z 29 kwietnia 2021 roku, na mocy którego dokonano aktualizacji zapisów dotyczących zastawu finansowego oraz zastawu rejestrowego. W dniu 24 listopada 2022 roku Develia S.A. zawarła z PKO BP S.A. Aneks nr 4, na mocy którego dokonano zmian dotyczących zabezpieczeń spłaty kredytu. W dniu 1 marca 2023 roku Develia S.A. zawarła z PKO BP S.A. Aneks nr 5, na mocy którego wydłużono okres wykorzystania kredytu do 28 kwietnia 2024 roku. W dniu 26 kwietnia 2023 roku Develia S.A. zawarła z PKO BP S.A. Aneks nr 6, na mocy którego wydłużono okres terminu ustanowienia hipoteki. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu kredyt nie został uruchomiony.
- (e) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty w dniu 12 kwietnia 2022 roku z Santander Bank Polska S.A. na podstawie umowy kredytu do kwoty 30 mln PLN z przeznaczeniem na bieżące finansowanie działalności obejmujące działalność deweloperską. Termin ostatecznej spłaty ustalono na dzień 12 kwietnia 2024 roku. W dniu 11 października 2022 roku Develia S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A. Aneks nr 1 do umowy kredytu z dnia 12 kwietnia 2022 roku, na mocy którego dokonano doprecyzowania zapisów dotyczących niektórych definicji oraz zabezpieczenia transakcji kredytu. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu kredyt nie został uruchomiony.
- (f) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty w dniu 23 grudnia 2022 roku z Alior Bank S.A. do kwoty 79,83 mln PLN z przeznaczeniem na finansowanie lub refinansowanie kosztów związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Aleje Praskie Etap II Faza 6” w Warszawie. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania kredyt nie został uruchomiony.
- (g) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 22 maja 2019 r. 60.000 sztuk niezabezpieczonych 4-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 60.000 tys. PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 22 maja 2023 r.
- (h) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 7 października 2020 roku 70.000 sztuk niezabezpieczonych 3-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 70.000 tys. PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 6 października

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

2023 roku. W dniu 14 marca 2023 r. spółka Develia S.A. dokonała nabycia w celu umorzenia 8.200 sztuk obligacji. Kwota obligacji pozostająca do wykupu na dzień 6 października 2023 r. wynosi 61.800 tys. PLN.

- (i) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 11 maja 2021 roku 150.000 sztuk niezabezpieczonych 3-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 10 maja 2024 roku. W dniu 16 marca 2023 r. spółka Develia S.A. dokonała nabycia w celu umorzenia 29.690 sztuk obligacji. Kwota obligacji pozostająca do wykupu na dzień 10 maja 2024 r. wynosi 120.310 tys. PLN.
- (j) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 08 października 2021 roku 100.000 sztuk niezabezpieczonych 3-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 100.000 tys. PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 08 października 2024 roku.
- (k) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 20 grudnia 2022 roku 15.442 sztuk niezabezpieczonych 3-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 15.442 tys. PLN w ramach podpisanej z Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy o organizację programu emisji obligacji z datą wykupu na dzień 20 grudnia 2025 roku.
- (l) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 27 marca 2023 roku 180.000 sztuk niezabezpieczonych 3-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 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 27 marca 2026 r.

Przypisanie poszczególnych kredytów, obligacji do segmentów operacyjnych zaprezentowano w punkcie 2.38.

Średnie ważone oprocentowanie obligacji w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku oraz w roku 2022 wyniosło odpowiednio: 10,61% oraz 8,10%. Średnie ważone oprocentowanie kredytów w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2023 oraz w roku 2022 wyniosło odpowiednio: 3,99% oraz 3,42%.

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

	<1 miesiąca	1-3 miesiące	3-12 miesiące	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje (WIBOR)	3 630	62 487	61 800	220 310	195 442	-	-	-	543 669
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	-	-	50 554	-	-	-	-	-	50 554
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	436	875	3 986	5 431	5 568	5 709	107 994	-	129 999
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	4 066	63 362	116 340	225 741	201 010	5 709	107 994	-	724 222

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

2.30.2 Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych

Na dzień 31 marca 2023 roku i na 31 grudnia 2022 roku wycena wartości godziwych transakcji zabezpieczających ryzyko wzrostu stopy procentowej typu IRS, CAP/FLOOR oraz transakcji typu forward przedstawia się następująco:

	Nominał transakcji w walucie [w tys.]	Wartość bilansowa (godziwa) instrumentów		Termin realizacji	
		Aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe	Od	Do
Opcja CAP [EUR]	13 311	408	-	07.06.2021	26.06.2023
Opcja CAP [EUR]	578	18	-	27.01.2022	26.06.2023
Stan na 31 marca 2023 roku, RAZEM		426	-		

Wycena instrumentów zabezpieczających traktowana jest jako poziom 2 hierarchii określania i wykazywania w wartości godziwej. W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku oraz w roku 2022 roku nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1 a poziomem 3 hierarchii wartości godziwej.

2.30.3 Emisja, wykup kapitałowych papierów wartościowych

W dniu 14 marca 2023 r. Emitent dokonał nabycia w celu umorzenia 8.200 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych, zdematerializowanych obligacji kuponowych serii LCC1023OZ4 o kodzie ISIN PLO112300010, o wartości nominalnej 1.000 zł każda spośród 70.000 sztuk obligacji wyemitowanych w dniu 7 października 2020 r., których termin wykupu wskazany w warunkach emisji został ustalony na 6 października 2023 r.

W dniu 14 marca 2023 roku pomiędzy Emitentem a mBank S.A. został zawarty aneks do umowy programowej z dnia 2 października 2018 roku (z późn. zmianami) ("Umowa Programowa"), na podstawie którego podwyższona została kwota programu wielokrotnych emisji obligacji ustanowionego na podstawie Umowy Programowej z kwoty 400.000.000,00 PLN do kwoty 600.000.000,00 PLN („Program Emisji”). Na mocy opisanego wyżej aneksu do Umowy Programowej przystąpiło Biuro Maklerskie mBank S.A. jako dodatkowy dealer oprócz mBank S.A. Zawarcie aneksu do Umowy Programowej dostosowuje również Umowę Programową oraz dokumentację Programu Emisji do zmienionych przepisów prawa mających zastosowanie do emisji Obligacji dokonywanych na jego podstawie. Obligacje emitowane w ramach zmienionego Programu Emisji będą proponowane do nabycia zgodnie z art. 33 pkt 1 lub 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach.

W dniu 16 marca 2023 r. Emitent dokonał nabycia w celu umorzenia 29.690 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych, zdematerializowanych obligacji kuponowych serii DVL100524 o kodzie ISIN PLO112300028, o wartości nominalnej 1.000 zł każda spośród 150.000 sztuk obligacji wyemitowanych w dniu 11 maja 2021 r., których termin wykupu wskazany w warunkach emisji został ustalony na 11 maja 2024 r.

W dniu 20 marca 2023 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie emisji 180.000 niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii DVL0326OZ7, o wartości nominalnej 1.000 PLN każda i maksymalnej łącznej wartości nominalnej wynoszącej 180.000.000 PLN, emitowanych w ramach podpisanej z mBank S.A. oraz Biuro Maklerskie mBank S.A. Umowy Programu Emisji Obligacji do łącznej kwoty (wartości nominalnej) wyemitowanych i niewykupionych obligacji wynoszącej 600.000.000 PLN. W dniu 27 marca 2022 roku Spółka wyemitowała 180.000 sztuk niezabezpieczonych 3-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 180.000 tys. z datą wykupu na dzień 27 marca 2026 roku.

W dniu 27 marca 2023 r. Emitent dokonał emisji 180.000 sztuk niezabezpieczonych 3-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 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 27 marca 2026 r.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY**2.30.4 Zaciągnięcie, spłaty kredytów bankowych i pożyczek**

1. W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku spółka Arkady Wrocławskie S.A. zgodnie z harmonogramem nie nastąpiły spłaty rat kredytu zaciągniętego w walucie EUR wobec Santander Bank Polska S.A. Na dzień 31 marca 2023 roku całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 50.497 tys. PLN.
2. W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku spółka LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 22 Sp. k. zgodnie z umową kredytową z bankiem mBank S.A. przeznaczoną na częściowe sfinansowanie inwestycji Wola Retro w Warszawie dokonała spłat rat kredytu w kwocie 1.249 tys. PLN. Na dzień 31 marca 2023 roku całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 130.059 tys. PLN.

2.30.5 Zabezpieczenia

Główne zabezpieczenia spłaty kredytów ustanowione na dzień 31 marca 2023 roku w podziale na grupy zostały przedstawione poniżej:

Zabezpieczenia kredytów udzielonych Develia S.A.

1. Zabezpieczenia do umowy kredytu odnawialnego zawartej dnia 3 grudnia 2020 roku przez Develia S.A. z mBank S.A.
 - hipoteka umowna do kwoty 75.000 tys. PLN na nieruchomościach, których właścicielem lub użytkownikiem wieczystym jest Develia S.A. oraz spółka zależna LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.,
 - oświadczenie spółki Develia S.A. o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do kwoty 75.000 tys. PLN,
 - oświadczenie spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.. o dobrowolnym poddaniu się egzekucji z nieruchomości na których ustanowione zostały hipoteki na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 k.p.c.,
 - weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową na zabezpieczenie prawne gwarancji w kwocie 28 mln PLN udzielonej przez Bank Gospodarstwa Krajowego, która to gwarancja do dnia 01 marca 2023 r. stanowiła zabezpieczenie spłaty kredytu udzielonego przez mBank S.A.
2. Zabezpieczenia do umowy kredytu odnawialnego zawartej dnia 29 kwietnia 2021 roku przez Develia S.A. z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A..
 - hipoteka łączna do kwoty 75.000 tys. PLN na nieruchomościach, których właścicielem lub użytkownikiem wieczystym jest Develia S.A. oraz spółka zależna LC Corp Invest XV S. z o.o. Investments S.K.A.,
 - oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. w formie aktu notarialnego na rzecz PKO BP SA, do kwoty 75.000 tys. PLN,
 - zastaw finansowy i zastaw rejestrowy o najwyższej sumie zabezpieczenia w kwocie 75.000 tys. PLN na środkach pieniężnych zgromadzonych na rachunku bieżącym.
3. Zabezpieczenia do umowy kredytu odnawialnego zawartej dnia 12 kwietnia 2022 roku przez Develia S.A. z Santander Bank Polska. S.A.:
 - hipoteka do kwoty 45.000 tys. PLN na nieruchomościach których właścicielem lub użytkownikiem wieczystym jest Develia S.A. oraz spółka zależna Develia Wrocław S.A.,
 - oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do kwoty 45.000 tys. PLN,
 - zastaw finansowy i rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia 45.000 tys. PLN na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach kredytobiorcy prowadzonych w Santander Bank Polska S.A.,
 - pełnomocnictwo udzielone bankowi przez Spółkę do pobrania środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach kredytobiorcy w banku,
 - oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji z obciążanego przedmiotu, tj. nieruchomości obciążanej hipoteką, w trybie art. 777 §1 pkt 6) k.p.c. do kwoty 45.000 tys. PLN,

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

4. Zabezpieczenia do umowy kredytu nieodnawialnego zawartej dnia 23 grudnia 2022 roku przez Develia S.A. z Alior Bank S.A.:
- weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową,
 - hipoteka do kwoty 119.745 tys. PLN na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie, przy ul. Podskarbińskiej 32-34, dz. nr ewid. 2/4, nr KW WA6M/00530452/6, wraz z cesją z polisy ubezpieczeniowej od ryzyk budowlanych, a po zakończeniu inwestycji wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości,
 - oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do kwoty 159.660 tys. PLN,
 - pełnomocnictwo udzielone bankowi przez Spółkę do pobrania środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach kredytobiorcy w banku,
 - umowy przelewu na zabezpieczenie wierzytelności pieniężnych wynikających z umów związanych z inwestycją,
 - zastaw finansowy i rejestrowy do wszystkich rachunków kredytobiorcy prowadzonych w banku oraz zastaw rejestrowy na wierzytelnościach z mieszkaniowego rachunku powierniczego,
 - notarialne pełnomocnictwo dla Banku do sprzedaży lokali w ramach finansowanej inwestycji w przypadku braku spłaty kredytu z przeznaczeniem na zaspokojenie wierzytelności z tytułu kredytu,
 - podporządkowanie spłacie obecnych i przyszłych pożyczek udzielonych na cele związane z inwestycją.

Zabezpieczenia kredytów udzielonych spółce Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp.k.

Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp. kom. na rzecz Alior Bank S.A.:

- zastawy rejestrowe na prawach i wierzytelnościach komplementariusza i komandytariusza w spółce kredytobiorcy z pierwszeństwem zaspokojenia, każdy do kwoty 247.455.982,00 PLN,
- umowa gwarancji pokrycia przekroczonych kosztów budżetu inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażem podziemnym, wolnostojącą stacją transformatorową, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową oraz zjazdami przy ul. Lizbońskiej, dzielnica Praga-Południe w Warszawie do maksymalnej wysokości 12.770.985,68 PLN.

Zabezpieczenia kredytów udzielonych na finansowanie nieruchomości komercyjnych

1. Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez Arkady Wrocławskie S.A.:
- hipoteka kaucyjna (kredyt w EUR) – do kwoty 37.500 tys. EUR,
 - zastaw na akcjach Arkad Wrocławskich S.A. posiadanych przez Develia S.A. - do wysokości 37.500 tys. EUR,
 - zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych (kredyt w EUR) – do wysokości 37.500 tys. EUR,
 - cesje praw z umów najmu, ubezpieczeń i gwarancji z umów z wykonawcami,
 - oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc z należących do Develia S.A. 113.700.000 akcji zwykłych imiennych o wartości nominalnej 1 PLN każda w kapitale zakładowym Arkady Wrocławskie S.A., obciążonych zastawem rejestrowym na podstawie umowy zastawu finansowego i rejestrowego na akcjach w celu zabezpieczenia spłaty zabezpieczonej wierzytelności
 - kaucja w wysokości 500 tys. EUR,
 - gwarancja korporacyjna udzielona przez Develia S.A. na zabezpieczenie spłaty kredytu do kwoty nie wyższej niż 10.812,5 tys. EUR na okres 24 stycznia 2023 r. do dnia 30 stycznia 2024 r.
2. Zabezpieczenia do transakcji zabezpieczających przed ryzykiem stopy procentowej (COLLAR) (umowa hedgingowa), ustanowione przez Arkady Wrocławskie S.A.:
- hipoteka umowna do kwoty 8.250 tys. PLN,
 - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc do łącznej kwoty 8.250 tys. PLN.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

3. Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k. na rzecz mBank S.A.:
- hipoteka umowna do kwoty 51.280.500,00 EUR na nieruchomości,
 - umowa podporządkowania zawarta przez kredytobiorcę, Emitenta oraz inne spółki zależne od Emitenta (LC Corp Invest I Sp. z o.o. oraz LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.) jako podporządkowanych wierzycieli z kredytodawcą jako wierzycielem nadrzędnym, obejmująca przelew na zabezpieczenie wszystkich wierzytelności podporządkowanych,
 - umowy przelewu praw i wierzytelności z tytułu umów najmu oraz innych umów związanych z inwestycją,
 - zastawy rejestrowe na prawach i wierzytelnościach komplementariusza i komandytariusza w spółce kredytobiorcy z pierwszeństwem zaspokojenia (z zastrzeżeniem wyższego pierwszeństwa zastawów ustanowionych w związku z refinansowanym zadłużeniem), każdy do kwoty 51.280.500 EUR wraz z poddaniem się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 k.p.c.,
 - zastawy rejestrowy i finansowy na wszystkich rachunkach bankowych Kredytobiorcy z pierwszeństwem zaspokojenia (z zastrzeżeniem wyższego pierwszeństwa zastawów ustanowionych w związku z refinansowanym zadłużeniem), każdy do kwoty 51.280.500 EUR wraz z pełnomocnictwami na rzecz kredytodawcy,
 - złożenie oświadczeń o poddaniu się egzekucji przez kredytobiorcę na rzecz kredytodawcy w trybie art. 777 § 1 k.p.c. do kwoty 51.280.500,00 EUR,
 - ustanowienie rezerwy obsługi długu w wysokości trzech rat spłaty kapitałowo – odsetkowych,
 - umowa wsparcia z Emitentem zawierająca między innymi, zobowiązanie Emitenta do udzielenia wsparcia finansowego na rzecz kredytobiorcy, w tym do utworzenia oraz odbudowy Rezerwy Obsługi Długu w przypadku jej naruszenia wraz ze złożeniem przez Emitenta oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz kredytodawcy w odniesieniu do umowy wsparcia do kwoty 560.000,00 EUR, na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c.,
4. Zabezpieczenia do transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym i ryzykiem stopy procentowej (umowy hedgingowe), które zostały zawarte na podstawie umowy ramowej, ustanowione przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k. na zabezpieczenie umowy kredytu na rzecz mBank S.A.:
- umowa zabezpieczająca przed ryzykiem kursowym i ryzykiem stopy procentowej, którą zabezpiecza hipoteka do kwoty 32.235.000 zł (o pierwszeństwie zaspokojenia bezpośrednio niższej po hipotece ustanowionej jako zabezpieczenie umowy) na nieruchomości.
 - zastawy rejestrowe na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach bankowych Kredytobiorcy do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 32.235.000 PLN na rzecz mBank S.A.;
 - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie do kwoty 32.235.000 PLN w trybie art. 777 KPC.

2.30.6 Zobowiązania z tytułu leasingu

	31 marca 2023	31 grudnia 2022
Długoterminowe	4 815	4 888
Krótkoterminowe	64 341	63 902
Razem	69 156	68 790

Na 31 marca 2023 roku kwota zobowiązań z tytułu wieczystego użytkowania gruntu wyniosła 68.573 tys. zł.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Poniżej zostały zaprezentowane zdyskontowane płatności z tytułu leasingu na dzień 31 marca 2023 roku w podziale na okresy zapadalności:

	31 marca 2023	31 grudnia 2022
do 1 miesiąca	29	28
od 1 do 3 miesięcy	2 421	4 022
od 3 do 12 miesięcy	2 231	239
od 1 roku do 2 lat	4 269	4 277
od 2 do 3 lat	3 906	3 945
od 3 do 4 lat	3 610	3 633
od 4 do 5 lat	3 358	3 333
powyżej 5 lat	49 332	49 313
Razem	69 156	68 790

2.30.7 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	31 marca 2023	31 grudnia 2022
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	162 403	155 104
Zobowiązania budżetowe (bez podatku dochodowego)	5 482	6 287
Zobowiązania z tytułu kaucji	33 981	32 782
Zobowiązania z tytułu dywidendy	-	-
Inne zobowiązania	801	495
RAZEM, w tym:	202 667	194 668
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	202 667	194 668

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

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

Poniżej zostało przedstawione wiekowanie zobowiązań z tytułu dostaw i usług na dzień 31 marca 2023 roku o terminie wymagalności do 1 roku, według daty zapadalności:

	31 marca 2023	31 grudnia 2022
do 1 miesiąca	106 748	93 324
od 1 do 3 miesięcy	15 655	21 780
od 3 do 12 miesięcy	40 000	40 000
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	162 403	155 104

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

2.30.8 Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów

	31 marca 2023	31 grudnia 2022
Zobowiązanie z tytułu wynagrodzeń	6 265	11 062
Zobowiązania z tytułu kosztów ekwiwalentów urlopowych	1 458	1 470
Zobowiązanie z tytułu dodatkowej opłaty za wieczyste użytkowanie	-	-
Zobowiązanie z tytułu badania sprawozdania finansowego	69	355
Pozostałe	153	305
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	7 945	13 192
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat na poczet najmu	168	408
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat na poczet mieszkań	511 510	525 472
Przychody przyszłych okresów pozostałe	2	11
Przychody przyszłych okresów	511 680	525 891
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów i przychody przyszłych okresów	519 625	539 083

2.30.9 Zobowiązania dotyczące aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży

Zobowiązania dotyczące aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży na 31 marca 2023 roku oraz na 31 grudnia 2022 roku dotyczy zobowiązań z tytułu wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości inwestycyjnych Arkady Wrocławskie oraz Wola Retro, które zostały zaprezentowane jako aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży.

2.30.10 Sytuacja płynnościowa

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

Sytuacja płynnościowa Grupy jest bardzo dobra – środki pieniężne i krótkoterminowe aktywa finansowe zapewniają terminową obsługę krótkoterminowych zobowiązań finansowych. Długoterminowa część zobowiązań to głównie kredyty refinansujące nieruchomość inwestycyjną Wola Retro. Spłata kredytów komercyjnych zabezpieczona jest wpływami z działalności nieruchomości inwestycyjnych (z tytułu umów najmu). Realizowane wpływy ze sprzedaży mieszkań z inwestycji w Warszawie, Wrocławiu, Krakowie, Gdańsku i Katowicach, stanowią źródło spłaty obligacji finansujących segment mieszkaniowy Grupy.

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

2.31 Instrumenty finansowe

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

	31 marca 2023	31 grudnia 2022
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie	693 737	482 626
Należności długoterminowe	8 991	9 674
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	26 160	18 056

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Obligacje skarbowe / komercyjne	52 465	35 049
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych	31 385	67 728
Lokaty bankowe powyżej 3 miesięcy	-	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	574 736	352 119
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	27 559	26 692
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	-	-
Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych	27 559	26 692
Instrumenty finansowe zabezpieczające	426	770
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu IRS, CAP	426	770
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	987 866	840 411
Zobowiązania z tytułu kredytów	180 556	182 390
Zobowiązania z tytułu obligacji	540 969	400 850
Zobowiązania z tytułu leasingu	69 156	68 790
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	197 185	188 381
Zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	-	-
Instrumenty finansowe zabezpieczające	-	-
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu IRS, CAP	-	-

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

	31 marca 2023		Hierarchia wartości godziwej		
	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie	667 577	667 739	14 026	653 713	-
Należności długoterminowe	8 991	8 991	-	8 991	-
Obligacje skarbowe / komercyjne	52 465	52 627	14 026	38 601	-
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych	31 385	31 385	-	31 385	-
Lokaty bankowe powyżej 3 miesięcy	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	574 736	574 736	-	574 736	-
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	27 559	27 559	-	27 559	-
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	-	-	-	-	-
Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych	27 559	27 559	-	27 559	-
Instrumenty finansowe zabezpieczające	426	426	-	426	-
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu IRS, CAP	426	426	-	426	-
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	721 525	715 234	123 071	592 163	-
Zobowiązania z tytułu kredytów	180 556	169 978	-	169 978	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	540 969	545 256	123 071	422 185	-
Zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	-	-
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	-	-	-	-	-
Instrumenty finansowe zabezpieczające	-	-	-	-	-
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu IRS, CAP	-	-	-	-	-

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

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.

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

Na dzień publikacji niniejszego raportu Emitent nie dokonał wypłaty dywidendy za 2022 rok ani nie deklarował jej wypłaty.

2.33 Wpływ ogłoszenia epidemii COVID-19 na bieżącą działalność Grupy

Emitent na bieżąco monitoruje rozwój sytuacji związanej z wpływem epidemii SARS-CoV-2 na działalność Grupy, podejmując działania w celu minimalizacji jej negatywnych skutków.

W latach poprzednich epidemia Covid-19 wpłynęła na opóźnienia w zakresie wydawania decyzji administracyjnych np. decyzji o pozwoleniu na budowę, ze względu na zawieszenie biegu terminów administracyjnych spowodowane epidemią oraz zmianą sposobu pracy urzędów. Ponadto epidemia COVID-19 miała znaczący wpływ na działalność Grupy w segmencie komercyjnym, był on widoczny w przychodach i przepływach pieniężnych generowanych przez budynki komercyjne, szczególnie te o istotnym udziale powierzchni handlowych – te zmiany skutkowały obniżeniem wartości nieruchomości inwestycyjnych w latach 2020-2021.

Sytuacja związana z wprowadzeniem stanu epidemii nie miała znaczącego wpływu na przychody i wyniki osiągnięte w okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2023 roku. Epidemia Covid-19 pozostaje jednak nadal ważnym czynnikiem ryzyka. Nagły wzrost zachorowań i kolejne potencjalne restrykcje mogą wpływać na działalność Grupy. Ewentualny wpływ epidemii na Grupę w kolejnych miesiącach jest zdaniem Zarządu niemożliwy do oszacowania.

2.34 Ryzyko związane z rozpoczęciem działań wojennych w Ukrainie

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

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

Wskazane powyżej czynniki ryzyka miały największy wpływ na działanie Grupy Develia w początkowej fazie wojny.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Zarząd nie widzi możliwości oszacowania wpływu konfliktu na przyszłe wyniki finansowe, natomiast nie stwierdza istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki Grupy. Zarząd na bieżąco monitoruje potencjalny wpływ konfliktu na działalność Grupy, rynek deweloperski i budowlany.

2.35 Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu 31 marca 2023 roku, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Develia

Po dniu bilansowym, tj. po 31 marca 2023 roku nie odnotowano istotnych zdarzeń, nie ujętych w tym sprawozdaniu, które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na prezentowane wyniki finansowe, natomiast miały miejsce inne zdarzenia:

- 1) W dniu 3 kwietnia 2023 roku Develia S.A. zawarła z mBank S.A. aneks nr 5 do umowy kredytu odnawialnego z 3 grudnia 2020 roku, na mocy którego zmieniono listę zabezpieczeń kredytu, a maksymalna możliwa kwota wykorzystania kredytu wynosi 45,7 mln PLN.
- 2) W dniu 13 kwietnia 2023 r. wspólnicy spółki współzależnej od Emitenta Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Warszawie dokonali w drodze uchwały obniżenia wkładów wspólników (komplementariusza i komandytariuszy) tej spółki, na mocy której wkład Emitenta jako komandytariusza obniżony został z kwoty 45.490.834,00 zł do kwoty 38.898.544,00 zł tj. o kwotę 6.592.290,00 zł.
- 3) W dniu 20 kwietnia 2023 r. została zarejestrowana w KRS spółka Flatte Management Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, z kapitałem zakładowym w wysokości 5.000 zł, zawiązana na mocy umowy spółki z dnia 18 kwietnia 2023 r., której jedynym wspólnikiem jest spółka współzależna od Emitenta – Flatte Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.
- 4) W dniu 25 kwietnia 2023 r. Emitent jako kupujący zawarł w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży, na podstawie której nabył od podmiotu niepowiązanego z Emitentem prawo własności nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Adama Bochenka wraz z ogółem praw do projektu i innymi świadczeniami wymienionymi w umowie. Powierzchnia nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem transakcji wynosi 0,4688 ha. Całkowita cena za nieruchomość oraz ogół praw do projektu została określona na kwotę 17.000.000,00 zł netto, powiększona o należyty podatek od towarów i usług VAT, tj. kwotę 20.910.000,00 zł brutto. Spółka zamierza na opisanej wyżej nieruchomości zrealizować projekt inwestycyjny z szacowaną ilością ok. 140 lokali mieszkalnych. Planowany termin rozpoczęcia sprzedaży w ramach tego projektu inwestycyjnego to II kwartał 2023 roku.
- 5) W dniu 25 kwietnia 2023 r. spółka LC Corp Invest X Sp. z o.o. zawarła ze spółką LC Corp Invest I Sp. z o.o. jako pożyczkobiorcą umowę pożyczki na kwotę 1,1 mln PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
- 6) W dniu 25 kwietnia 2023 r. spółka LC Corp Invest I Sp. z o.o. zawarła ze spółką LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. jako pożyczkobiorcą umowę pożyczki na kwotę 1 mln PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
- 7) W dniu 27 kwietnia 2023 r. spółka zależna od Emitenta – LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. („P22”), działająca jako sprzedający zawarła z WR Office Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jako kupującym („Kupujący”) – spółką zależną od funduszu nieruchomości zarządzanego przez Adventum Fund Management Ltd. z siedzibą w Budapeszcie przyrzeczoną umowę sprzedaży („Umowa Sprzedaży”) prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Skierniewickiej i Siedmiogrodzkiej, wraz z prawem własności budynków i budowli, składających się na kompleks biurowy Wola Retro („Nieruchomość”) oraz prawa własności materialnych i niematerialnych składników związanych z Nieruchomością.

Łączna cena transakcji wyniosła 69.285.918,82 EUR netto (powiększona o odpowiedni podatek VAT) i uwzględnia elementy zmienne, o których Emitent informował w raporcie bieżącym nr 5/2023 z dnia 26 stycznia 2023 r. („Cena”). Cena została zapłacona w całości w dniu zawarcia Umowy Sprzedaży. Ustalona Cena zawiera już w sobie potrącenia o: (i) wartość netto kontrybucji dla najemców na wykonanie prac wykończeniowych lub pokrycie kosztów prac wykończeniowych zgodnie z umowami najmu zawartymi na dzień zawarcia Umowy Sprzedaży, (ii) wartość netto niezapłaconych rabatów czynszowych udzielonych w związku z umowami najmu zawartymi na dzień zawarcia Umowy Sprzedaży oraz (iii) wartość kosztów powiązanych z ustaleniami wynikającymi z badania due diligence. W Umowie Sprzedaży Strony złożyły sobie wzajemnie standardowe oświadczenia i zapewnienia, a P22 zwołała i zabezpieczyła Kupującego przed odpowiedzialnością na zasadach zwyczajowo przyjętych przy tego rodzaju

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

transakcjach. Pozostałe warunki Umowy Sprzedaży nie odbiegają od postanowień powszechnie stosowanych w tego typu umowach.

W ramach transakcji zawarto umowę gwarancji czynszowych („Umowa Gwarancji Czynszowych”). Podstawowe postanowienia Umowy Gwarancji Czynszowych przewidują gwarancję na rzecz Kupującego pokrycia przez P22 kosztów prac wykończeniowych w niewynajętych lokalach do kwoty będącej iloczynem liczby metrów kwadratowych wynajmowanego lokalu i kwoty 600 EUR (za wyjątkiem jednej powierzchni, gdzie zastosowanie będzie miała kwota 819,15 EUR za metr kwadratowy) oraz gwarancję na rzecz Kupującego przez P22 określonego dochodu operacyjnego netto z tytułu najmu Nieruchomości. Okres gwarancji zgodnie z Umową Gwarancji Czynszowej to 3 lata (nie dłużej niż do 30 kwietnia 2026 r.) przy czym powyższe koszty będą należne Kupującemu o ile w okresie 3 lat od zawarcia Umowy Sprzedaży takie powierzchnie dla nowych najemców będą wymagać przygotowania.

Z uzyskanej ceny sprzedaży został spłacony w całości tj. w łącznej kwocie 27.710.908,05 EUR kredyt bankowy wynikający z umowy zawartej przez P22 z mBank SA z siedzibą w Warszawie z dnia 28.10.2020 r. z późn.zm. o której Emitent informował raportem bieżącym nr 58/2020 z dnia 28.10.2020 r

- 8) W wykonaniu umowy sprzedaży nieruchomości Wola Retro w Warszawie zawartej w dniu 27 kwietnia 2023r. opisanej w pkt 5 powyżej, Emitent udzielił kupującemu WR Office Sp. z o.o. zabezpieczenia w postaci gwarancji korporacyjnej do kwoty 6.000.000 EUR na wykonanie przez P22 zobowiązań wynikających z umowy gwarancji czynszowych, przy czym główną część zabezpieczenia stanowi zapłacony z ceny sprzedaży depozyt w kwocie 4.000.000 EUR, zwalniany P22 w trzech ratach w rocznych okresach niepodwyższający limitu kwoty gwarancji korporacyjnej wskazanej w poprzednim zdaniu. Okres gwarancji zgodnie z umową gwarancji czynszowej to 3 lata (nie dłużej niż do 30 kwietnia 2026 r.).
- 9) W dniu 8 maja 2023 r. spółka zależna od Emitenta, Develia Wrocław S.A. podpisała protokół z pisemnego przetargu nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości gruntowych niezabudowanych stanowiących własność Gminy Wrocław, położonych przy ul. Tadeusza Brzozy we Wrocławiu - działki numer 50/42 i 50/57 (dalej zwane łącznie: Nieruchomością) ogłoszonego przez Prezydenta Miasta Wrocławia. W wyniku przetargu komisja przetargowa w dniu 28 kwietnia 2023 r. dokonała wyboru oferty Develia Wrocław S.A. na zakup Nieruchomości, która zaoferowała cenę nabycia w kwocie 32 400 000,00 zł netto, z przeznaczeniem pod zabudowę wielorodzinną z usługami i garażem podziemnym, realizowaną w ramach planowanego Wzorcowego Osiedla Mieszkaniowego Nowe Żerniki – WUWA 2. O terminie zawarcia umowy przenoszącej prawo własności nieruchomości nabywca zostanie powiadomiony w terminie 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu.
- 10) W dniu 16 maja 2023 r. Emitent został poinformowany o zmianie udziału w ogólnej liczbie głosów Emitenta powyżej 15% w wyniku likwidacji z dniem 12 maja 2023 r. Drugiego Allianz Polska Otwartego Funduszu Emerytalnego w drodze przeniesienia jego aktywów do Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny, w wyniku czego na rachunku Allianz OFE, zapisanych było 81.588.202 akcji, stanowiących 18,23% udziału w kapitale zakładowym Spółki, co daje prawo do wykonywania 81.588.202 głosów z akcji stanowiących 18,23% udziału w ogólnej liczbie głosów na WZA Spółki.

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

Od zakończenia ostatniego roku obrotowego nie nastąpiły istotne zmiany w zakresie aktywów warunkowych lub zobowiązań warunkowych spółek Grupy, za wyjątkiem zobowiązań warunkowych wynikających z działalności deweloperskiej, a dotyczących opłat warunkowych za wycinkę drzew, których łączna wysokość zmniejszyła się z kwoty 911 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2022 r. do kwoty 888 tys. PLN na dzień 31 marca 2023 r.

W wykonaniu Umów sprzedaży nieruchomości Silesia Star w Katowicach oraz Retro Office House we Wrocławiu, Spółka udzieliła kupującym Ingadi spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Ingadi”) oraz Artigo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Artigo”) gwarancje czynszowe na okres 5 lat (obejmujące między innymi powierzchnie niewynajęte), zabezpieczone poręczeniami udzielonymi przez Spółkę (jako poręczyciela za LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. („P20”) oraz LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. („P21”) jako Sprzedających i dłużników). Na podstawie powyższych poręczeń Spółka zagwarantuje:

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

- (i) wykonanie przez P20 oraz P21 obowiązków i zobowiązań P20 oraz P21 wynikających z Umów Przyrzeczonych, oraz
- (ii) wykonanie przez P20 oraz P21 obowiązków i zobowiązań P20 oraz P21 dotyczących prac wykończeniowych najemców wskazanych w Umowach Przyrzeczonych, oraz
- (iii) wykonanie przez P20 oraz P21 obowiązków i zobowiązań P20 oraz P21 wynikających z umów gwarancji czynszowych, o których mowa w Przedwstępnych Umowach Sprzedaży, oraz
- (iv) przystąpienie przez Spółkę do długów P20 oraz P21 wynikających z obowiązków i zobowiązań P20 oraz P21 wynikających z Umów Przyrzeczonych i umów gwarancji czynszowych, w przypadku zakończenia działalności, likwidacji lub rozwiązania Sprzedających, które to okoliczności zostaną opisane w treści poręczeń.

W wykonaniu umowy sprzedaży nieruchomości Wola Center w Warszawie, Spółka udzieliła Kupującemu Gisla Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (obecnie Wola Center Sp. z o.o.) poręczenia za Sprzedającego Warszawa Przyokopowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i dłużnika na podstawie którego Spółka zagwarantowała m.in.:

- (i) wykonanie przez Sprzedającego obowiązków i zobowiązań spółki Warszawa Przyokopowa jako sprzedającego wynikających z umów dotyczących przedmiotu Transakcji, oraz
- (ii) przystąpienie przez Spółkę do długów WP wynikających z obowiązków i zobowiązań WP wynikających z Umowy Przyrzeczonej, w przypadku zakończenia działalności, likwidacji lub rozwiązania Sprzedającego, które to okoliczności zostało opisane w treści poręczenia.

W wykonaniu umowy sprzedaży 79,55% udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem wielofunkcyjnym o nazwie Sky Tower położonym we Wrocławiu zawartej w dniu 15 marca 2022r. pomiędzy spółką zależną od Emitenta Develia Wrocław S.A. (wcześniej Sky Tower S.A.) jako sprzedającym, a Olimp Investment Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jako kupującym, Emitent udzielił gwarancji korporacyjnej do kwoty 2.438.481,95 EUR zabezpieczającej wykonanie przez sprzedającego tj. Sky Tower S.A. jego zobowiązań z umowy sprzedaży.

W związku z zawartym w dniu 29 grudnia 2022 r. aneksem do umowy kredytu z dnia 28 lutego 2008 r. pomiędzy Arkady Wrocławskie S.A. a Santander Bank Polska S.A., Develia S.A. jako jedyny akcjonariusz spółki Arkady Wrocławskie S.A. udzieliła w dniu 23 stycznia 2023 r. na rzecz banku poręczenia spłaty kredytu za Spółkę do kwoty nie wyższej niż 10.812.500,00 EUR oraz złożyła oświadczenie o poddaniu się egzekucji do powyżej wskazanej kwoty

W wykonaniu umowy sprzedaży nieruchomości Wola Retro w Warszawie zawartej w dniu 27 kwietnia 2023r., Emitent udzielił kupującemu WR Office Sp. z o.o. zabezpieczenia w postaci gwarancji korporacyjnej do kwoty 6.000.000 EUR na wykonanie przez P22 zobowiązań wynikających z umowy gwarancji czynszowych, przy czym główną część zabezpieczenia stanowi zapłacony z ceny sprzedaży depozyt w kwocie 4.000.000 EUR, zwalniany P22 w trzech ratach w rocznych okresach nieprzekraczających limitu kwoty gwarancji korporacyjnej wskazanej w poprzednim zdaniu. Okres gwarancji zgodnie z umową gwarancji czynszowej to 3 lata (nie dłużej niż do 30 kwietnia 2026 r.).

Z dniem 31 stycznia 2023 r. wygasło poręczenie udzielone przez Develia S.A. spółce Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. do kwoty 922.500,00 PLN z tytułu udzielonej na zlecenie tej spółki gwarancji bankowej przez mBank S.A. na rzecz Miasta Katowice, zabezpieczającej dobre wykonanie umowy z dnia 2 listopada 2020 r. na wykonanie inwestycji drogowej związanej z inwestycją Katowice Ceglana.

Poza zobowiązaniami warunkowymi stanowiącymi zabezpieczenia do kredytów bankowych opisanymi szczegółowo w Nocie 2.30.5 oraz powyżej opisanymi opłatami warunkowymi z tytułu wycinki drzew i w związku z zawartymi umowami sprzedaży nieruchomości, na dzień 31 marca 2023 roku Spółki Grupy nie posiadają innych istotnych zobowiązań warunkowych.

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

W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 marca 2023 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.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

2.38 Przychody i wyniki przypadające na poszczególne segmenty operacyjne

Dla celów zarządczych Grupa wyróżnia trzy sprawozdawcze segmenty operacyjne:

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

W poniższych tabelach przedstawione zostały dane dotyczące przychodów i zysków poszczególnych segmentów Grupy za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku oraz 31 marca 2022 roku oraz aktywów i zobowiązań na dzień 31 marca 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku.

Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023	Usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	RAZEM
Działalność operacyjna				
Przychody ze sprzedaży	12 085	244 814	325	257 224
Przychody ze sprzedaży usług	12 085	-	325	12 410
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	-	244 814	-	244 814
Koszt własny sprzedaży	(5 253)	(161 727)	-	(166 980)
Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży	6 832	83 087	325	90 244
Zysk/(Strata) ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-	-
Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych	(4 717)	-	-	(4 717)
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	-	-	-
Koszt sprzedaży i dystrybucji	(239)	(5 358)	-	(5 597)
Koszty ogólnego zarządu	(1 205)	(9 738)	(158)	(11 101)
Pozostałe przychody operacyjne	264	3 107	3	3 374
Pozostałe koszty operacyjne	(295)	(1 445)	(167)	(1 907)
Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej	640	69 653	3	70 296
Przychody finansowe	602	3 641	3 017	7 260
Koszty finansowe	(3 131)	(212)	(979)	(4 322)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	-	(722)	-	(722)
Zysk/(Strata) brutto	(1 889)	72 360	2 041	72 512
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	391	(13 712)	(802)	(14 123)
Zysk/(Strata) netto	(1 498)	58 648	1 239	58 389
Inne całkowite dochody podlegające przeklasyfikowaniu do wyniku w kolejnych okresach sprawozdawczych				
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych	(306)	-	-	(306)
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów	58	-	-	58
Inne całkowite dochody (netto)	(248)	-	-	(248)
Całkowite dochody	(1 746)	58 648	1 239	58 141

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2022	Usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	RAZEM
Działalność operacyjna				
Przychody ze sprzedaży	20 873	76 674	12	97 559
Przychody ze sprzedaży usług	20 873	-	12	20 885
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	-	76 674	-	76 674
Koszt własny sprzedaży	(11 733)	(56 512)	-	(68 245)
Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży	9 140	20 162	12	29 314
Zysk/(Strata) ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-	-
Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych	18 212	-	-	18 212
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	-	-	-
Koszt sprzedaży i dystrybucji	(362)	(5 216)	-	(5 578)
Koszty ogólnego zarządu	(3 419)	(8 142)	(42)	(11 603)
Pozostałe przychody operacyjne	422	1 117	193	1 732
Pozostałe koszty operacyjne	(74)	(685)	(280)	(1 039)
Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej	23 919	7 236	(117)	31 038
Przychody finansowe	87	361	192	640
Koszty finansowe	(14 702)	(55)	(1 061)	(15 818)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	-	(129)	-	(129)
Zysk/(Strata) brutto	9 304	7 413	(986)	15 731
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	(976)	(1 748)	50	(2 674)
Zysk/(Strata) netto	8 328	5 665	(936)	13 057
Inne całkowite dochody podlegające przeklasyfikowaniu do wyniku w kolejnych okresach sprawozdawczych				
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych	457	-	-	457
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów	(32)	-	-	(32)
Inne całkowite dochody (netto)	425	-	-	425
Całkowite dochody	8 753	5 665	(936)	13 482

Na dzień 31 marca 2023	Usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	RAZEM
Aktywa i zobowiązania				
Aktywa ogółem, w tym:	672 375	2 108 179	370 611	3 151 165
Należności długoterminowe	2 618	6 373	-	8 991
Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	-	82 966	-	82 966
Nieruchomości inwestycyjne	130 506	-	-	130 506
Zapasy	-	1 648 562	-	1 648 562
Aktywa z tytułu instrumentów pochodnych	426	-	-	426
Krótkoterminowe papiery wartościowe	-	7 500	44 965	52 465
Pozostałe aktywa finansowe	-	57 756	1 188	58 944
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17 066	262 586	295 084	574 736

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

<i>Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	510 022	22 082	-	532 104
Zobowiązania ogółem, w tym:	280 480	1 131 478	244 244	1 656 202
<i>Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji</i>	212 607	317 049	191 869	721 525
<i>Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych</i>	-	-	-	-
<i>Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów</i>	168	511 557	7 900	519 625

Na dzień 31 grudnia 2022	Usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	RAZEM
Aktywa i zobowiązania				
Aktywa ogółem, w tym:	725 779	2 020 205	202 948	2 948 932
<i>Należności długoterminowe</i>	2 459	7 047	168	9 674
<i>Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności</i>	-	83 688	-	83 688
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	129 791	-	-	129 791
<i>Zapasy</i>	985	1 656 231	-	1 657 216
<i>Aktywa z tytułu instrumentów pochodnych</i>	770	-	-	770
<i>Krótkoterminowe papiery wartościowe</i>	-	-	35 049	35 049
<i>Pozostałe aktywa finansowe</i>	-	67 728	26 692	94 420
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	56 032	172 066	124 021	352 119
<i>Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	512 842	22 056	-	534 898
Zobowiązania ogółem, w tym:	309 885	1 147 928	56 196	1 514 009
<i>Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji oraz instrumentów finansowych</i>	219 571	357 050	6 619	583 240
<i>Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych</i>	-	-	-	-
<i>Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów</i>	564	525 571	12 948	539 083

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

3. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE DEVELIA S.A.

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	31 marca 2023	31 grudnia 2022
Aktywa			
A. Aktywa trwałe		994 489	989 221
1. Wartości niematerialne		414	420
2. Rzeczowe aktywa trwałe		6 427	7 179
3. Pożyczki i należności długoterminowe	3.11	90 408	87 350
4. Inwestycje długoterminowe	3.12	896 239	892 998
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		1 001	1 274
6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3.17	-	-
B. Aktywa obrotowe		1 712 180	1 496 766
1. Zapasy	3.13	1 311 172	1 290 299
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3.14	17 354	11 104
3. Należności z tytułu podatku dochodowego		795	614
4. Krótkoterminowe papiery wartościowe	3.15	44 965	35 049
5. Pozostałe aktywa finansowe	3.15	40 163	44 448
6. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	3.16	294 605	112 786
7. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		3 126	2 466
C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		-	-
Aktywa razem		2 706 669	2 485 987
Kapitał własny i zobowiązania			
A. Kapitał własny		1 266 506	1 228 017
1. Kapitał podstawowy		447 558	447 558
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy		-	-
3. Kapitał zapasowy		457 973	457 973
4. Pozostałe kapitały rezerwowe		16 369	16 369
5. Pozostałe kapitały		11 318	9 419
6. Zyski zatrzymane / (Niepokryte straty)		333 288	296 698
B. Zobowiązania długoterminowe		637 015	499 841
1. Długoterminowe zobowiązania finansowe	3.27	612 518	482 775
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	3.27.6	1 369	1 690
3. Rezerwy	3.28	420	420
4. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3.17	22 708	14 956
C. Zobowiązania krótkoterminowe		803 148	758 129
1. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	3.27	258 841	242 862
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	3.27.6	42 755	42 669
3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	3.27.7	133 215	120 568
4. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		-	-
5. Rezerwy	3.28	637	436
6. Biernie rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów		367 700	351 594
Kapitał własny i zobowiązania razem		2 706 669	2 485 987

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022
Przychody operacyjne		
Przychody ze sprzedaży usług, wyrobów i towarów	153 407	42 495
Przychody z odsetek i dyskont	5 920	1 108
Przychody z dywidend	-	81 959
Inne przychody finansowe	3 241	8 152
Pozostałe przychody operacyjne	141	546
Przychody operacyjne razem	162 709	134 260
Koszty operacyjne		
Koszty działalności operacyjnej, wartość sprzedanych wyrobów, towarów	(113 124)	(45 763)
Koszty odsetek i dyskont	(3 860)	(2 994)
Inne koszty finansowe	(857)	(660)
Pozostałe koszty operacyjne	(262)	(284)
Koszty operacyjne razem	(118 103)	(49 701)
Zysk/(Strata) brutto	44 606	84 559
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	(8 016)	335
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	36 590	84 894
Działalności zaniechana		
Zysk/(strata) za rok obrotowy z działalności zaniechanej	-	-
Zysk/(Strata) netto	36 590	84 894
Inne całkowite dochody		
Inne składniki całkowitych dochodów	-	-
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów	-	-
Inne całkowite dochody (netto)	-	-
Całkowite dochody	36 590	84 894
Wskaźniki		
	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022
Zysk/(strata) netto (w tys. zł)	36 590	84 894
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w szt.)	447 558 311	447 558 311
Zysk/(Strata) netto na jedną akcję (w zł) - podstawowy	0,08	0,19
Zysk/(Strata) netto na jedną akcję (w zł) - rozwodniony	0,08	0,19

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał podstawowy	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane/ (Niepokryte straty)	Razem
Na dzień 1 stycznia 2023 roku	447 558	-	457 973	16 369	9 419	296 698	1 228 017
Zysk/(Strata) netto za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku	-	-	-	-	-	36 590	36 590
Inne całkowite dochody za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku	-	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku	-	-	-	-	-	36 590	36 590
Przeniesienie na kapitał zapasowy/rezerwy	-	-	-	-	-	-	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	-	-
Wycena programu motywacyjnego	-	-	-	-	1 899	-	1 899
Na dzień 31 marca 2023 roku	447 558	-	457 973	16 369	11 318	333 288	1 266 506

	Kapitał podstawowy	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane/ (Niepokryte straty)	Razem
Na dzień 1 stycznia 2022 roku	447 558	-	417 696	100 205	6 303	157 843	1 129 605
Zysk/(Strata) netto za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku	-	-	-	-	-	84 894	84 894
Inne całkowite dochody za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku	-	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku	-	-	-	-	-	84 894	84 894
Wycena programu motywacyjnego	-	-	-	-	2 906	-	2 906
Na dzień 31 marca 2022 roku	447 558	-	417 696	100 205	9 209	242 737	1 217 405

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

	<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>Należne wpłaty na kapitał podstawowy</i>	<i>Kapitał zapasowy</i>	<i>Pozostałe kapitały rezerwowe</i>	<i>Pozostałe kapitały</i>	<i>Zyski zatrzymane/ (Niepokryte straty)</i>	<i>Razem</i>
Na dzień 1 stycznia 2022 roku	447 558	-	417 696	100 205	6 303	157 843	1 129 605
Zysk netto za 2022 rok	-	-	-	-	-	296 698	296 698
Inne całkowite dochody za 2022 rok	-	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody za 2022 rok	-	-	-	-	-	296 698	296 698
Przeznaczenie zysku na kapitał zapasowy i rezerwy	-	-	40 277	-	-	(40 277)	-
Wyplata dywidendy	-	-	-	(83 836)	-	(117 565)	(201 401)
Wycena programu motywacyjnego	-	-	-	-	3 116	-	3 116
Na dzień 31 grudnia 2022 roku	447 558	-	457 973	16 369	9 419	296 698	1 228 017

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk/(Strata) brutto	44 606	84 559
II. Korekty razem	6 817	25 004
1. Zmiana stanu środków trwałych i wartości niematerialnych	758	188
2. Zmiana stanu rezerw	201	(2)
3. Zmiana stanu zapasów	(20 873)	(67 520)
4. Zmiana stanu należności	(6 029)	(60 188)
5. Zmiana stanu zobowiązań , z wyjątkiem pożyczek i kredytów	12 647	(423)
6. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	15 719	104 948
7. Zmiana stanu zobowiązań finansowych	14 586	12 466
8. Zmiana stanu aktywów finansowych	(13 963)	68 506
9. Zmiana stanu aktywów finansowych z tytułu udziałów (akcji)	(3 241)	(8 152)
10. Podatek dochodowy	(444)	(1 396)
11. Inne korekty	7 456	(23 423)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	51 423	109 563
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	180 000	1 029
1. Emisja dłużnych papierów wartościowych	180 000	-
2. Kredyty i pożyczki	-	1 029
II. Wydatki	(49 604)	(50 015)
1. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(37 890)	(34 796)
2. Spłaty kredytów i pożyczek	(180)	(10 865)
3. Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(673)	(675)
4. Odsetki	(10 861)	(3 679)
5. Dywidendy i wypłaty na rzecz akcjonariuszy	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)	130 396	(48 986)
C. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III)	181 819	60 577
D. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	181 819	60 577
E. Środki pieniężne na początek okresu	112 786	73 792
F. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D)	294 605	134 369
– o ograniczonej możliwości dysponowania	20	20

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

Develia S.A. („Emitent”, „Spółka”), wcześniej pod nazwą LC Corp S.A., została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 3 marca 2006 roku. Siedziba Spółki mieści się w Polsce, we Wrocławiu, ul. Powstańców Śląskich 2-4. Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu IV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000253077.

Na dzień 31 marca 2023 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 74.15.Z Działalność Holdingów Finansowych
- PKD 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- PKD 68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- PKD 41.20.Z Roboty budowlane związane z wykonaniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych

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

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Develia S.A. obejmuje okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku. Szczegółowy opis elementów sprawozdania finansowego przedstawiony został przedstawiony w punkcie 3.2.

3.2 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego

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

- sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2023 roku oraz dane porównywalne na dzień 31 grudnia 2022 roku;
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za pierwszy kwartał 2023 r. tj. okres 3 miesięcy narastająco od 1 stycznia 2023 roku do 31 marca 2023 roku oraz dane porównywalne za analogiczny okres roku poprzedniego tj. od 1 stycznia 2022 roku do 31 marca 2022 roku;
- sprawozdanie z przepływów pieniężnych za pierwszy kwartał 2023 roku tj. okres 3 miesięcy narastająco od 1 stycznia 2023 roku do 31 marca 2023 roku oraz dane porównywalne za analogiczny okres roku poprzedniego tj. od 1 stycznia 2022 roku do 31 marca 2022 roku;
- sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym na dzień 31 marca 2023 roku oraz dane porównywalne na dzień 31 marca 2022 roku i na dzień 31 grudnia 2022 roku;
- informacje objaśniające do sprawozdania finansowego

Informacje dodatkowe oraz inne informacje o zakresie określonym w § 66 Roz. Min. Fin. z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa nie będącego państwem członkowskim, stanowiące element niniejszego Skonsolidowanego Raportu Kwartalnego za I kwartał 2023 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

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

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 2022 roku.

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

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

Informacja o zasadach rachunkowości przyjętych przez Emitenta została zaprezentowana w rocznym sprawozdaniu finansowym Develia S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku opublikowanym w dniu 30 marca 2023 roku.

Informacja o nowych standardach i interpretacjach została ujęta w punkcie 3.5.

3.3 Zatwierdzenie śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Develia S.A zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji w dniu 17 maja 2023 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 pierwszy kwartał 2023 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.

Klasyfikacja umów leasingowych

Spółka dokonuje klasyfikacji leasingu zgodnie z MSSF 16.

Niepewność szacunków

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

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Spółka rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione. Odroczonego podatek dochodowy przedstawiony jest w punkcie 3.17.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNYOdpisy aktualizujące wartość udziałów w spółkach zależnych

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

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 godziwą pomniejszona o koszty zbycia lub wartość użytkowa danego aktywa.

Wartość użytkowa jest szacowana metodą DCF lub modelem mieszanym: aktywa netto i zdyskontowane dochody (zdyskontowane dywidendy). Metoda DCF oparta jest na zdyskontowanych przepływach finansowych, generowanych przez spółki zależne przy założonych harmonogramach inwestycyjnych i wpływach ze sprzedaży lokali, uwzględniających cenę sprzedaży 1 m² PUM według aktualnej sytuacji rynkowej i bieżących cen. Współczynnik dyskontowy uwzględnia ważony koszt kapitału zewnętrznego i własnego (WACC).

Wartość odzyskiwalna udziałów oraz wysokość odpisów aktualizujących wartość udziałów jest wielkością oszacowaną na dzień 31 marca 2023 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 punkcie 3.8.

Odpisy aktualizujące wartość pożyczek udzielonych spółkom zależnym

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego 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.

W poniższej tabeli zaprezentowano wielkości szacunkowe na dzień 31 marca 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku.

	31 marca 2023	31 grudnia 2022
Aktywo z tytułu podatku odroczonego dochodowego	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22 708	14 956
Odpis aktualizujący wartość udziałów i akcji	129 636	132 877

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

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

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

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

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Z dniem 15 lipca 2016 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 przepisy ustawy podatkowej. Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny. Wszelkie występowanie (i) nieuzasadnionego dzielenia operacji, (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, (iii) elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz (iv) inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje będą wymagać znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

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

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

3.5 Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku, za wyjątkiem przedstawionych poniżej.

Poniższe zmiany do MSSF, zostały zastosowane w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zgodnie z ich datą wejścia w życie:

- **MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”** z późniejszymi zmianami do MSSF 17 opublikowanymi przez RMSR w czerwcu 2020 roku oraz grudniu 2021 zatwierdzone w UE w dniu 19 listopada 2021 r. (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”** – Ujawnienia na temat stosowanej polityki rachunkowej zatwierdzone w UE w dniu 2 marca 2022 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”** – Definicja wartości szacunkowych zatwierdzone w UE w dniu 2 marca 2022 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później)
- **Zmiany do MSR 12 "Podatek dochodowy"** - Podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań z pojedynczej transakcji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),

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

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 (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”** – Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”** – Zobowiązania długoterminowe z kowenantami (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później),
- **Zmiany do MSSF 16 „Leasing”** – Zobowiązanie z tytułu leasingu w ramach sprzedaży i leasingu zwrotnego (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później),
- **MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później) – Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14,
- **Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności).

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

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

Nadal poza regulacjami zatwierdzonymi przez UE pozostaje rachunkowość zabezpieczeń portfela aktywów i zobowiązań finansowych, których zasady nie zostały zatwierdzone do stosowania w UE.

Według szacunków Spółki, zastosowanie rachunkowości zabezpieczeń portfela aktywów lub zobowiązań finansowych według MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby przyjęte do stosowania na dzień bilansowy.

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

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

3.6 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.

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

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku utworzono odpis aktualizujący wartość zapasów w wysokości 94 tys. korygujący wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania.

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

W zakresie odpisów aktualizujących dotyczących rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych, aktywów finansowych, należności i innych aktywów w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku nie wystąpiły istotne

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

zmiany w stosunku do roku poprzedniego, za wyjątkiem odpisów aktualizujących wartość udziałów i akcji, których zmiana przedstawiona została w tabeli poniżej:

	Okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2023	Rok zakończony 31 grudnia 2022
Na początek okresu sprawozdawczego	(132 877)	(137 365)
Zwiększenie	(332)	(43 255)
Wykorzystanie	-	3 322
Zmniejszenie	3 573	44 421
Na koniec okresu sprawozdawczego	(129 636)	(132 877)

3.9 Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku, Spółka nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 55 tys. zł (w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2022 roku 492 tys. zł).

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku Spółka nie podpisała nowych umów leasingu samochodów osobowych.

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku oraz w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2022 roku Spółka nie dokonała istotnej sprzedaży składników rzeczowych aktywów trwałych.

Na dzień 31 marca 2023 roku nie wystąpiły istotne zobowiązania z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

Na dzień 31 marca 2023 roku oraz na 31 grudnia 2022 roku żaden ze składników środków trwałych nie stanowił zabezpieczenia, nie był przedmiotem zastawu, ani nie był objęty hipoteką.

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

Na dzień 31 marca 2023 roku nie wystąpiły istotne zobowiązania z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

3.11 Pożyczki i należności długoterminowe

	31 marca 2023	31 grudnia 2022
Pożyczki długoterminowe (wraz z naliczonymi odsetkami)	86 118	82 839
Kaucje, zabezpieczenia długoterminowe	4 290	4 511
Razem	90 408	87 350

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku Spółka udzielała pożyczek swoim spółkom zależnym i współzależnym z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

3.12 Inwestycje długoterminowe

Akcje i udziały

Na dzień 31 marca 2023 roku i 31 grudnia 2022 Spółka posiadała następujące akcje i udziały w spółkach:

Nazwa spółki	Siedziba	31 marca 2023		31 grudnia 2022	
		Wartość bilansowa w tys. zł	Udział w kapitale	Wartość bilansowa w tys. zł	Udział w kapitale
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 Złocięń 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	1	100% (pośrednio i bezpośrednio)	1	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.	Wrocław	12 234	100%	12 234	100%
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	Wrocław	17 096	100%	17 096	100%
LC Corp Invest X Sp. z o.o.	Wrocław	19 500	100%	19 500	100%
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	Wrocław	85 935	100%	85 935	100%
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	Wrocław	40 582	100%	40 582	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 20 Sp.k	Wrocław	85 915	100% (pośrednio i bezpośrednio)	85 915	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XVII sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k	Wrocław	42 710	100% (pośrednio i bezpośrednio)	42 710	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%
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp. K ^{o)}	Warszawa	37 327	80% (pośrednio i bezpośrednio)	37 327	80% (pośrednio i bezpośrednio)
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o.	Warszawa	5	80% (bepośrednio)	5	80% (bepośrednio)
Projekt Lizbońska sp. z o.o. Sp.k	Warszawa	45 491	80% (pośrednio i bezpośrednio)	45 491	80% (pośrednio i bezpośrednio)
Projekt Lizbońska sp. z o.o.	Warszawa	6	80% (bepośrednio)	6	80% (bepośrednio)
Projekt Myśluborska sp. z o.o. sp.k	Warszawa	2 962	80% (pośrednio i bezpośrednio)	2 962	80% (pośrednio i bezpośrednio)
Projekt Myśluborska sp. z o.o.	Warszawa	5	80% (bepośrednio)	5	80% (bepośrednio)
Flatte Sp. z o.o.		1 507	100%	1 507	100%
Malin Development 1 sp. z o.o.	Warszawa	-	25% (bepośrednio)	-	-
		1 025 875		1 025 875	
Odpis aktualizujący wartość udziałów		(129 636)		(132 877)	
Razem		896 239		892 998	

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

W dniu 20 stycznia 2023r. zgodnie z umową inwestycyjną z dnia 24 października 2022 r. Develia S.A. nabyła od Hillwood Malin Development Logistics, LLC z siedzibą w USA, 25% udziałów o łącznej wartości 1.250 zł spółki Malin Development 1 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie o kapitale zakładowym 5.000 zł.

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku nie wystąpiły inne niż opisane powyżej zmiany w zakresie posiadanych przez Spółkę akcji i udziałów.

Na dzień 31 marca 2023 roku Zarząd dokonał aktualizacji odpisów aktualizujących wartość udziałów do wartości odzyskiwalnej. Łączna wysokość odpisów aktualizujących wartość udziałów na dzień 31 marca 2023 roku wyniosła 129.636 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2022 roku 132.877 tys. zł).

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

Spółka	Rok zakończony 31 grudnia 2022	Utworzenie/ zwiększenie	Rozwiązanie	Wykorzystanie	Okres zakończony 31 marca 2023
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	(12 840)	(315)			(13 155)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.					
Investments SKA	-				-
LC Corp Service SKA	(1 116)				(1 116)
Arkady Wrocławskie S.A.	(14 488)		1 367		(13 121)
Develia Wrocław S.A.	(91 516)		683		(90 833)
LC Corp Invest III Sp. z o.o.	-				-
LC Corp Invest VIII Sp. z o.o.	-				-
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	(4 406)		1 419		(2 987)
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	(8 389)	(17)			(8 406)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.					
Projekt 20 Sp.k.	(104)		104		-
Projekt Lizbońska Sp. z o.o.	(6)				(6)
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o.	(6)				(6)
Projekt Myśluborska Sp. z o.o.	(6)				(6)
	(132 877)	(332)	3 573	-	(129 636)

Zmiany utworzonych odpisów aktualizujących wartość udziałów w spółkach zależnych i współzależnych w okresie sprawozdawczym zakończonym 31 marca 2023 roku wynikają głównie z aktualizacji planów dotyczących realizowanych inwestycji deweloperskich przez spółki, a w przypadku spółki Arkady Wrocławskie S.A. z aktualizacji szacunków dotyczących przyszłych wyników.

Wartość utworzonego/rozwiązanego odpisu Spółka ujmuje w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Inne przychody finansowe”/ „Inne koszty finansowe”.

Wartość odzyskiwalna inwestycji odpowiada ich wartości użytkowej.

W testach przeprowadzonych za okres zakończony 31 marca 2023 roku przyjęto stopę dyskonta na poziomie 10,45% (za okres zakończony 31 grudnia 2022 roku: 10,45%).

3.13 Zapasy

	31 marca 2023	31 grudnia 2022
Towary i produkcja w toku	1 215 404	1 160 481
Produkty gotowe	85 169	119 125
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	(225)	(131)
Wpłaty na poczet zakupu gruntów	10 824	10 824
Zapasy ogółem	1 311 172	1 290 299

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Zmiana w pozycji Zapasów w okresie sprawozdawczym zakończonym 31 marca 2023 roku w stosunku do stanu z dnia 31 grudnia 2022 roku jest głównie wynikiem dokonania nakładów budowlanych i finansowych na realizację inwestycji mieszkaniowych na posiadanych nieruchomościach gruntowych oraz sprzedaży wyrobów gotowych (lokali mieszkalnych i usługowych, miejsc postojowych, pomieszczeń przynależnych) w ramach zrealizowanych dotychczas inwestycji. Ponadto, w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku Spółka zakończyła budowę i uzyskała pozwolenie na użytkowanie budynków w zakończonych inwestycjach mieszkaniowych: *Mist House* przy ul. Mglistej we Wrocławiu i *Marinus* przy ul. Gdańskiej w Gdańsku.

Na dzień 31 marca 2023 roku w wartości zapasów zostały skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 86.585 tys. zł. (na dzień 31 grudnia 2022 roku 77.514 tys. zł).

3.14 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	31 marca 2023	31 grudnia 2022
Należności z tytułu dostaw i usług	16 268	10 327
Należności budżetowe (bez podatku dochodowego)	3	3
Należności z tytułu kwot zablokowanych, w tym przeznaczonych na zakup nieruchomości	723	593
Pozostałe należności od osób trzecich	360	181
Należności ogółem (netto)	17 354	11 104
Odpis aktualizujący należności	(245)	(88)
Należności brutto	17 599	11 192

Zmiany odpisu aktualizującego należności:

	31 marca 2023	31 grudnia 2022
Na początek okresu	88	21
Zwiększenie	157	270
Wykorzystanie	0	(203)
Rozwiązanie	0	-
Na koniec okresu	245	88

Wiekowanie należności z tytułu dostaw i usług na dzień 31 marca 2023 roku o terminie wymagalności do 1 roku według daty zapadalności:

	<1 miesiąca	1-3 miesięcy	3-12 miesięcy	Ogółem do 1 roku
Należności z tytułu dostaw i usług *)	13 300	3 212	-	16 513
	13 300	3 212	-	16 513

*) wartość brutto, tj. bez odpisu

Wiekowanie należności z tytułu dostaw i usług na dzień 31 grudnia 2022 roku o terminie wymagalności do 1 roku, według daty zapadalności:

	<1 miesiąca	1-3 miesięcy	3-12 miesięcy	Ogółem do 1 roku
Należności z tytułu dostaw i usług *)	7 736	2 679	-	10 415
	7 736	2 679	-	10 415

*) wartość brutto, tj. bez odpisu

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

3.15 Krótkoterminowe aktywa finansowe

Krótkoterminowe papiery wartościowe

	Stopa procentowa	Termin spłaty	31 marca 2023	31 grudnia 2022
Obligacje komercyjne (Factoring Santander sp. z o.o.)	WIBOR 1 M + 0,1%	27.01.2023	-	15 000
Obligacje komercyjne (Factoring Santander sp. z o.o.)	WIBOR 1 M + 0,1%	15.08.2023	15 044	-
Obligacje komercyjne (mLeasing sp. z o.o.)	obligacje zerokuponowe	14-04-2023	9 867	-
Obligacje skarbowe (WZ1122)			-	-
Listy zastawne (PLPKOHP00066)	WIBOR 3M + 0.6%	27.06.2023	14 051	14 049
Obligacje PKO BP Bank Hipoteczny PLO2192000360	WIBOR 3M + 0.3%	19.05.2023	6 003	6 000
			44 965	35 049

Poniższa tabela przedstawia zmiany wartości zakupionych obligacji komercyjnych i skarbowych w okresie zakończonym 31 marca 203 roku:

	31 grudnia 2022	Nabycie	Wykup/umorzenie	Wycena	31 marca 2023
Obligacje komercyjne (Factoring Santander sp. z o.o.)	15 000	15 000	(15 000)	44	15 044
Obligacje komercyjne (mLeasing sp. z o.o.)	-	9 867	-	-	9 867
Listy zastawne (PLPKOHP00066)	14 049	-	-	2	14 051
Obligacje PKO BP Bank Hipoteczny PLO2192000360	6 000	-	-	3	6 003
	35 049	24 867	(15 000)	49	44 965

Pozostałe aktywa finansowe

	31 marca 2023	31 grudnia 2022
Należności krótkoterminowe z tytułu pożyczek	181	167
Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych:	22 544	21 790
• Subfundusz QUERCUS Dłużny Krótkoterminowy	4 301	4 134
• Subfundusz QUERCUS Ochrony Kapitału	2	2
• Allianz Specjalistyczny FIO / Allianz Trezor	3 142	3 054
• Allianz SFIO Stabilnego Dochodu (wcześniej Aviva)	5 224	5 084
• GAMMA PARASOL BIZNES SFIO	9 875	9 516
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	17 438	22 423
Inne aktywa finansowe	-	68
	40 163	44 448

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)

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

rynkowych prezentowane są odpowiednio w przychodach lub kosztach finansowych. Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych nie posiadają określonego terminu zapadalności, realizacja umorzenia jednostek możliwa jest w dowolnym momencie.

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

Poniższa tabela przedstawia zmiany wartości jednostek uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych w okresie zakończonym 31 marca 2023 roku:

Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych:	31 grudnia 2022	Nabycie	Wykup /umorzenie	Wynik w okresie	31 marca 2023
• Subfundusz QUERCUS Dłużny Krótkoterminowy	4 134	-	-	167	4 301
• Subfundusz QUERCUS Ochrony Kapitału	2	-	-	-	2
• Allianz Specjalistyczny FIO / Allianz Trezor	3 054	-	-	88	3 142
• Allianz SFIO Stabilnego Dochodu (wcześniej Aviva)	5 084	-	-	140	5 224
• GAMMA PARASOL BIZNES SFIO	9 516	-	-	359	9 875
	21 790	-	-	754	22 544

Poniższa tabela przedstawia zmiany w zakresie rachunków powierniczych w okresie zakończonym 31 grudnia 2022 roku:

	31 grudnia 2022	Wpłaty klientów	Zwolnienia środków	31 grudnia 2023
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	22 423	143 466	(148 451)	17 438
	22 423	143 466	(148 451)	17 438

3.16 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31 marca 2023	31 grudnia 2022
Środki pieniężne w banku i w kasie	27 177	19 393
Lokaty krótkoterminowe	266 586	92 741
Środki pieniężne na rachunkach inwestycyjnych	842	652
	294 605	112 786

Nadwyżki finansowe Spółka lokuje na krótkoterminowych lokatach bankowych, dodatkowo 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.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

3.17 Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Sprawozdanie z sytuacji finansowej			Obciążenia z tytułu odroczonego podatku dochodowego za okres zakończony	
	31 marca 2023	31 grudnia 2022	1 stycznia 2022	31 marca 2023	31 grudnia 2022
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego					
Naliczone odsetki i dyskonta	(2 431)	(1 669)	(1 752)	(762)	83
Różnica w wartości środków trwałych (amortyzacja podatkowa i bilansowa)	(84)	(92)	(95)	8	3
Różnice przejściowe dotyczące sprzedaży wyrobów gotowych	(92 130)	(87 339)	(18 212)	(4 791)	(69 126)
Pozostałe	(958)	(944)	(575)	(14)	(369)
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	(95 603)	(90 044)	(20 634)		
Aktywa z tytułu podatku odroczonego					
Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	3 717	4 620	3 314	(903)	1 306
Naliczone odsetki i dyskonta	6 235	5 726	4 680	509	1 046
Różnice przejściowe dotyczące kosztu sprzedanych wyrobów gotowych	59 657	57 076	14 147	2 581	42 929
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	3 272	7 666	4 957	(4 393)	2 709
Pozostałe	14	-	-		
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	72 895	75 088	27 098		
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego				(7 752)	(21 419)
Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego	-	-	6 464		
Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	(22 708)	(14 956)	-		

3.18 Informacje o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych

Na dzień 31 marca 2023 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.

3.19 Wykazanie korekt błędów poprzednich okresów

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku nie było korekt błędów poprzednich okresów.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY**3.20 Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych Emitenta, niezależnie czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej czy w skorygowanej cenie nabycia (koszcie amortyzowanym)**

Opis przedstawiono w punkcie 2.24.

3.21 Wykazanie korekt błędów poprzednich okresów

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku nie było korekt błędów poprzednich okresów.

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

Nie wystąpiły.

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

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku Emitent nie zawierał z podmiotami powiązаныmi transakcji, które nie byłyby transakcjami zawieranyymi na warunkach rynkowych.

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

3.24 Transakcje Develia S.A. z podmiotami powiązаныmi

Podmiot powiązany	01.01.2023 – 31.03.2023				31.03.2023			
	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 i współzależne								
Arkady Wrocławskie S.A.	643	841	452	85	568	19	31 010	6 961
Develia Wrocław S.A.	485	-	-	-	265	-	-	-
Develia Warszawa Sp. z o.o.	32	-	-	2 372	-	-	-	140 489
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	278	-	-	-	138	-	-	-
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	14	-	-	-	5	-	-	-
LC Corp Invest II Sp.z o.o.	104	-	86	-	74	-	3 547	-
LC Corp Invest VII Sp.z o.o.	284	-	-	-	128	33	-	-
LC Corp Invest IX Sp.z o.o.	260	-	480	-	123	-	19 576	-
LC Corp Invest X Sp.z o.o	176	-	-	568	89	-	-	21 044
LC Corp Invest XI Sp.z o.o.	8	-	-	284	2	-	-	11 593
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	72	-	-	795	34	-	-	29 527
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	11	-	-	-	4	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 2 Sp.k	61	20	-	593	25	-	-	23 179

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 4 Sp.k	33	50	-	-	13	20	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 7 Sp.k	561	17	-	-	376	6	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 8 Sp.k	29	-	-	-	19	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Investments S.K.A.	500	-	-	-	286	-	-	-
4resident Sp. z o.o.	8	-	4	-	-	-	204	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	8	-	-	-	2	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 20 Sp.k	17	-	-	2 343	6	-	-	97 597
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 21 Sp.k	8	-	-	-	7	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 22 Sp.k	401	285	-	-	535	3	-	-
LC Corp Invest Service S.A.	155	-	-	-	56	-	-	-
Develia Invest Sp. z o.o.	34	-	745	-	105	-	31 781	-
Projekt Mysliborska Sp. z o.o. Sp.k.	-	-	13	-	-	-	181	-
Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy								
Zarząd i Rada Nadzorcza								
Zarząd *)		1 090 (*)					5 (**)	
Rada Nadzorcza *)		209						

(*) Wynagrodzenia wypłacone

(**) Pozostałe zakupy

Podmiot powiązany	01.01.2022 – 31.12.2022				31.12.2022			
	Sprzedż	Zakupy	Przychody finansowe (odsetki, dywidendy)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Pozyczki i należności długoterminowe oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe
Akcjonariusze	-	-	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależne								
Arkady Wrocławskie S.A.	2 637	2 826	1 271	230	1 051	19	30 422	6 876
Develia Wrocław S.A.	37 879	27	57 747	6	504	-	-	-
Develia Warszawa Sp. z o.o.	317	-	5 149	7 471	755	-	-	138 379
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	1 923	-	87 856	-	407	-	-	-
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	53	-	14	-	-	5	-	-
LC Corp Invest II Sp.z o.o.	246	-	223	-	56	-	3 104	-
LC Corp Invest III Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-	-
LC Corp Invest VII Sp.z o.o.	1 716	-	4 595	-	917	-	-	-
LC Corp Invest VIII Sp.z o.o	-	-	-	-	-	-	-	-
LC Corp Invest IX Sp.z o.o.	905	-	4 629	-	94	-	18 756	-
LC Corp Invest X Sp.z o.o	1 015	-	16 020	752	202	-	-	20 579
LC Corp Invest XI Sp.z o.o.	36	-	15 076	842	12	-	-	11 381
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	469	78	15 381	832	52	-	-	28 796
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	40	-	1 219	-	4	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 2 Sp.k	749	69	-	2 085	109	-	-	22 817
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 4 Sp.k	339	113	-	-	90	11	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 6 Sp.k	-	-	-	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 7 Sp.k	1 921	75	-	-	641	8	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 8 Sp.k	269	-	-	-	6	30	-	-

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	5 675	1 590	-	-	961	-	-	-
4resident Sp. z o.o.	35	-	1	-	11	-	99	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	29	-	-	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k	97	-	5 208	6 948	488	-	-	95 961
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp.k	36	-	420	-	426	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k	1 325	1 035	156	-	754	2	-	-
LC Corp Service S.A.	821	8	19 322	694	8	10	-	-
Develia Invest Sp. z o.o.	280	-	2 233	-	6	81	30 457	-
Projekt Mysliborska Sp. z o.o. Sp.k.	140	-	64	-	140	-	166	-
Zarząd	-	81	-	-	-	5	-	-
Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy								
Zarząd i Rada Nadzorcza								
Zarząd	-	8 572 *)	-	-	-	-	-	-
Rada Nadzorcza	-	768 *)	-	-	-	-	-	-

(*) Wynagrodzenia wypłacone

Podmiot powiązany	01.01.2022 – 31.03.2022				31.03.2022			
	Sprzedż	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 i współzależne								
Arkady Wrocławskie S.A.	507	633	142	85	1 088	33	26 190	6 731
Develia Wrocław S.A.	937	-	357	-	718	-	2	-
Develia Warszawa Sp. z o.o.	26	-	-	-	10	-	-	131 865
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	394	-	81 959	-	107	-	-	-
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	14	-	-	-	6	-	-	-
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	50	-	29	-	17	-	2 479	-
LC Corp Invest III Sp. z o.o.	18	-	-	-	5	-	2	-
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	219	-	-	-	95	-	-	-
LC Corp Invest VIII Sp. z o.o.	111	-	-	-	62	-	-	-
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	230	-	224	-	145	-	18 985	-
LC Corp Invest X Sp. z o.o.	270	-	-	-	92	-	-	-
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	7	-	-	137	2	-	-	10 630
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	170	18	-	-	45	8	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	11	-	-	-	4	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp.k	241	12	-	1 517	117	5	-	35 636
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp.k	60	17	-	-	12	13	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 6 Sp.k	41	-	-	-	22	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp.k	279	19	-	-	186	8	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp.k	101	-	-	-	30	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 10 Sp.k	-	-	-	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 11 Sp.k	-	-	-	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	341	-	-	-	197	-	-	-
4resident Sp. z o.o.	6	-	-	-	2	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	8	-	-	-	2	-	-	-

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 20 Sp.k	42	-	-	523	18	-	-	89 761
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 21 Sp.k	14	-	-	-	5	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 22 Sp.k	275	244	-	1 133	189	2	-	-
LC Corp Invest Service S.A.	75	-	-	-	26	-	-	-
Develia Invest Sp. z o.o.	118	-	340	-	47	-	26 559	-
Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	-	-	-	-	-	-	-	-
Zarząd	-	2 622 (*) 9 (**)	-	-	-	-	-	-
Rada Nadzorcza	-	181 (*)	-	-	-	-	-	-

(*) Wynagrodzenia wypłacone

(**) Pozostałe zakupy

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, weksle inwestycyjne

Długoterminowe	Termin spłaty	Stopa procentowa	31 marca 2023	31 grudnia 2022
Program obligacji (a)	22-05-2023	Wibor 3M+marża	-	-
Program obligacji (b)	06-10-2023	Wibor 3M+marża	-	-
Program obligacji (c)	10-05-2024	Wibor 3M+marża	119 880	149 473
Program obligacji (d)	08-10-2024	Wibor 3M+marża	99 607	99 542
Program obligacji (e)	20-12-2025	Wibor 3M+marża	15 169	15 144
Program obligacji (f)	27-03-2026	Wibor 3M+marża	178 626	-
Weksle inwestycyjne (g)		IRS 2Y z 08.03.2012 +marża	-	-
Weksle inwestycyjne (h)		Wibor 1M z 07.12.2010 +marża	-	-
Pożyczka (i)	nieokreślony	EURIBOR 1M + marża	26 632	26 232
Pożyczka (j)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	97 597	95 961
Pożyczka (k)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	28 594	28 039
Pożyczka (l)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	34 819	34 186
Pożyczka (m)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	11 593	11 381
Pożyczka (n)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	22 817
Pożyczka (o)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (p)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (q)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Kredyt bankowy (r)	28-11-2024	Wibor 1M+marża	-	-
Kredyt bankowy (sv)	28-04-2024	Wibor 3M+marża	-	-
Kredyt bankowy (t)	12-04-2024	Wibor 1M+marża	-	-
Kredyt bankowy (u)	15-12-2024	Wibor 3M+marża	-	-
			612 518	482 775

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Krótkoterminowe	Termin spłaty	Stopa procentowa	31 marca 2023	31 grudnia 2022
Program obligacji (a)	22-05-2023	Wibor 3M+marża	60 625	60 650
Program obligacji (b)	07-04-2023 / 06-10-23	Wibor 3M+marża	63 131	71 580
Program obligacji (c)	11-02-2023	Wibor 3M+marża	1 533	2 125
Program obligacji (d)	08-01-2023	Wibor 3M+marża	2 155	2 285
Program obligacji (e)	20-03-2023	Wibor 3M+marża	46	51
Program obligacji (f)	27-06-2023	Wibor 3M+marża	197	-
Weksle inwestycyjne (g)	31-12-2023	IRS 2Y z 08.03.2012 +marża	6 961	6 876
Weksle inwestycyjne (h)	31-12-2023	Wibor 1M z 07.12.2010 +marża	50 443	49 921
Pożyczka (i)	nieokreślony	EURIBOR 1M + marża	-	-
Pożyczka (j)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (k)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (l)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (m)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (n)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	23 179	-
Pożyczka (o)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	10 700	10 437
Pożyczka (p)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	10 344	10 141
Pożyczka (q)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	29 527	28 796
Kredyt bankowy (r)	31-03-24	Wibor 1M+marża	-	-
Kredyt bankowy (s)	31-03-24	Wibor 3M+marża	-	-
Kredyt bankowy (t)	31-03-24	Wibor 1M+marża	-	-
Kredyt bankowy (u)	31-03-24	Wibor 3M+marża	-	-
			258 841	242 862

- a) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 22 maja 2019 r. 60.000 sztuk niezabezpieczonych 4-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 60.000 tys. PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 22 maja 2023 r.
- b) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 7 października 2020 roku 70.000 sztuk niezabezpieczonych 3-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 70.000 tys. PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 6 października 2023 roku. W dniu 14 marca 2023 r. spółka Develia S.A. dokonała nabycia w celu umorzenia 8.200 sztuk obligacji. Kwota obligacji pozostająca do wykupu na dzień 6 października 2023 r. wynosi 61.800 tys. PLN.
- c) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 11 maja 2021 roku 150.000 sztuk niezabezpieczonych 3-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 10 maja 2024 roku. W dniu 16 marca 2023 r. spółka Develia S.A. dokonała nabycia w celu umorzenia 29.690 sztuk obligacji. Kwota obligacji pozostająca do wykupu na dzień 10 maja 2024 r. wynosi 120.310 tys. PLN.
- d) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 08 października 2021 roku 100.000 sztuk niezabezpieczonych 3-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 100.000 tys. PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 08 października 2024 roku.
- e) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 20 grudnia 2022 roku 15.442 sztuk niezabezpieczonych 3-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 15.442 tys. PLN w ramach podpisanej z Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy o organizację programu emisji obligacji z datą wykupu na dzień 20 grudnia 2025 roku.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

- f) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 27 marca 2023 roku 180.000 sztuk niezabezpieczonych 3-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 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 27 marca 2026 r.
- g) Weksle inwestycyjne – emisja z dnia 9 marca 2012 roku siedmiu weksli inwestycyjnych o wartości nominalnej 2.000 tys. zł każdy, objęte przez spółkę zależną Arkady Wrocławskie S.A. W dniu 31 stycznia 2014 roku zmieniono aneksem termin wykupu weksli z dnia 31 stycznia 2014 roku na dzień 31 stycznia 2017 roku. W dniu 30 stycznia 2017 roku zawarto aneks przesuwiający termin wykupu weksli z dnia 31 stycznia 2017 roku na dzień 30 listopada 2017 roku. W dniu 30 listopada 2017 roku zawarto aneks przesuwiający termin wykupu weksli z dnia 30 listopada 2017 roku na dzień 30 listopada 2019 roku. W dniu 27 listopada 2019 roku zawarto aneks zmieniający termin wykupu weksli na dzień 30 listopada 2021 roku. W dniu 04 listopada 2021 roku zawarto aneks zmieniający termin wykupu weksli na dzień 30 czerwca 2022 roku. W dniu 24 maja 2022 roku zawarto aneks zmieniający termin wykupu weksli na dzień 31 grudnia 2022 roku. W dniu 7 grudnia 2022 roku zawarto aneks zmieniający termin wykupu weksli na dzień 31 grudnia 2023 roku.
- h) Weksle inwestycyjne – emisja z dnia 9 grudnia 2010 roku trzydziestu weksli inwestycyjnych o wartości nominalnej 1.000 tys. zł każdy, objęte przez spółkę zależną Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. W dniu 9 grudnia 2013 roku zawarto aneks przesuwiający termin wykupu weksli z dnia 9 grudnia 2013 roku na dzień 9 grudnia 2016 roku. W dniu 28 listopada 2016 roku zawarto aneks przesuwiający termin wykupu weksli na dzień 9 grudnia 2019 roku. W dniu 27 listopada 2019 roku zawarto aneks zmieniający termin wykupu weksli na dzień 9 grudnia 2022 roku. W dniu 24 listopada 2022 roku zawarto aneks zmieniający termin wykupu weksli na dzień 31 grudnia 2023 roku.
- i) Pożyczka – w dniu 27 lutego 2019 roku Develia S.A. zawarła ze spółką Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 5 mln EUR na czas nieokreślony.
- j) Pożyczka – w dniu 18 grudnia 2019 roku Develia S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. umowę pożyczki na kwotę 82,5 mln PLN na czas nieokreślony. Kwota kapitału pozostająca do spłaty wynosi na dzień 31 marca 2023 roku 82,415 mln PLN.
- k) Pożyczka – w dniu 24 lutego 2020 roku Develia S.A. zawarła ze spółką Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 25 mln PLN na czas nieokreślony.
- l) Pożyczka – w dniu 20 kwietnia 2021 roku Develia S.A. zawarła ze spółką Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 30 mln PLN na czas nieokreślony.
- m) Pożyczka – w dniu 30 kwietnia 2021 roku Develia S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest XI Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 10 mln PLN na czas nieokreślony.
- n) Pożyczka – w dniu 02 listopada 2021 roku Develia S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. kom umowę pożyczki na kwotę 40 mln PLN na czas nieokreślony. Kwota kapitału pozostająca do spłaty wynosi na dzień 31 marca 2023 roku 20,565 mln PLN.
- o) Pożyczka – w dniu 27 lipca 2022 roku Develia S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest X Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 10,0 mln PLN na czas nieokreślony.
- p) Pożyczka – w dniu 20 września 2022 roku Develia S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest X Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 10,0 mln PLN na czas nieokreślony.
- q) Pożyczka – w dniu 20 września 2022 roku Develia S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest XII Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 30,0 mln PLN na czas nieokreślony. Na dzień 31 marca 2023 roku kwota uruchomiona pożyczki wynosi 28,0 mln PLN.
- r) kredyt mBank odnawialny - zawarty z mBank S.A. na podstawie umowy o kredyt odnawialny z 3 grudnia 2020 r. w wysokości 35 mln PLN z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności spółki. W dniu 1 kwietnia 2021 roku spółka Develia S.A. zawarła z mBank S.A. aneks do umowy kredytu odnawialnego z 3 grudnia 2020 roku, na mocy którego uzupełniono listę zabezpieczeń spłaty kredytu, umożliwiając Spółce wykorzystanie pełnej kwoty kredytu do 35 mln PLN. W dniu 2 grudnia 2022 roku Develia S.A. zawarła aneks nr 2, na mocy którego podwyższono kwotę kredytu do wysokości 50 mln PLN oraz wydłużono okres wykorzystania kredytu do 28 listopada 2024 roku. W dniu 1 lutego 2023 roku Develia S.A. zawarła aneks nr 3, na mocy którego rozszerzono listę zabezpieczeń spłaty kredytu. W dniu 7 marca 2023 roku Develia S.A. zawarła aneks nr 4, na mocy którego zmieniono listę zabezpieczeń kredytu z zachowaniem maksymalnej możliwej kwoty wykorzystania kredytu w

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

wysokości 50 mln PLN. W dniu 3 kwietnia 2023 roku Develia S.A. zawarła z mBank S.A. aneks nr 5 do umowy kredytu odnawialnego z 3 grudnia 2020 roku, na mocy którego zmieniono listę zabezpieczeń kredytu, a maksymalna możliwa kwota wykorzystania kredytu wynosi 45,7 mln PLN. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania kredyt nie został uruchomiony.

- s) Kredyt PKO BP odnawialny - w dniu 29 kwietnia 2021 roku spółka Develia S.A. zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A. umowę kredytu w rachunku bieżącym, na mocy której bank udzielił spółce kredytu w kwocie 20 mln PLN z przeznaczeniem na finansowanie bieżących zobowiązań wynikających z wykonywanej działalności, w tym kosztów prowadzonych inwestycji (w tym zakupu gruntów). Kredyt udzielony został spółce na okres od dnia podpisania umowy kredytu do dnia 28 kwietnia 2022 roku. W dniu 27 kwietnia 2022 roku Develia S.A. zawarła z PKO BP S.A. Aneks nr 1 do umowy kredytu w rachunku bieżącym z 29 kwietnia 2021 roku, na mocy którego przedłużony został okres kredytowania do 28.04.2023 r., podwyższono kwotę kredytowania do 50 mln PLN oraz dokonano zmian dotyczących zabezpieczeń spłaty kredytu. W dniu 3 sierpnia 2022 roku Develia S.A. zawarła z PKO BP S.A. Aneks nr 2 do umowy kredytu w rachunku bieżącym z 29 kwietnia 2021 roku, na mocy którego dokonano zmian dotyczących zabezpieczeń spłaty kredytu. W dniu 28 listopada 2022 roku Develia S.A. zawarła z PKO BP S.A. Aneks nr 3, na mocy którego dokonano zmian dotyczących zabezpieczeń spłaty kredytu. W dniu 24 listopada 2022 roku Develia S.A. zawarła z PKO BP S.A. Aneks nr 4, na mocy którego dokonano zmian dotyczących zabezpieczeń spłaty kredytu. W dniu 1 marca 2023 roku Develia S.A. zawarła z PKO BP S.A. Aneks nr 5, na mocy którego wydłużono okres wykorzystania kredytu do 28 kwietnia 2024 roku. W dniu 26 kwietnia 2023 roku Develia S.A. zawarła z PKO BP S.A. Aneks nr 6, na mocy którego wydłużono okres terminu ustanowienia hipoteki. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania kredyt nie został uruchomiony.
- t) Kredyt Santander Bank Polska S.A. - zawarty w dniu 12 kwietnia 2022 roku z Santander Bank Polska S.A. na podstawie umowy kredytu do kwoty 30 mln PLN z przeznaczeniem na bieżące finansowanie działalności obejmujące działalność deweloperską. Termin ostatecznej spłaty ustalono na dzień 12 kwietnia 2024 roku. W dniu 11 października 2022 roku Develia S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A. Aneks nr 1 do umowy kredytu z dnia 12 kwietnia 2022 roku, na mocy którego dokonano doprecyzowania zapisów dotyczących niektórych definicji oraz zabezpieczenia transakcji kredytu. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu kredyt nie został uruchomiony.
- u) Kredyt Alior Bank S.A. – w dniu 23 grudnia 2022 roku Spółka zawarła z Alior Bank S.A. umowę kredytu nieodnawialnego do kwoty 79,83 mln PLN z przeznaczeniem na finansowanie lub refinansowanie kosztów związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Aleje Praskie Etap II Faza 6” w Warszawie. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania kredyt nie został uruchomiony.

Średnie ważone oprocentowanie w okresie zakończonym 31 marca 2023 roku wyniosło odpowiednio: dla kredytów 0,00%, dla obligacji 10,61%, dla weksli inwestycyjnych 5,77% oraz dla pożyczek 10,88% (w okresie zakończonym 31 grudnia 2022 roku wyniosło odpowiednio: dla kredytów 5,70%, dla obligacji 8,10%, dla weksli inwestycyjnych 5,77% oraz dla pożyczek 8,49%).

Poniżej przedstawione zostały zobowiązania finansowe według wartości wykazanych w tabeli powyżej z tytułu kredytów, obligacji, pożyczek i weksli w podziale na terminy zapadalności.

	<1 miesiąca	1-3 miesiący	3-12 miesiący	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Pożyczki	-	-	73 750	-	-	-	-	199 236	272 986
Weksle	-	-	57 404	-	-	-	-	-	57 404
Obligacje (oprocentowanie zmienne) *)	3 630	62 487	61 800	220 310	195 442	-	-	-	543 669
Kredyt bankowy (WIBOR)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3 630	62 487	192 954	220 310	195 442	-	-	199 236	874 059

*) prezentowane kwoty nie obejmują wycen na dzień bilansowy

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

W okresie zakończonym 31 marca 2023 roku takie zdarzenia nie wystąpiły.

3.27.3 Sytuacja płynnościowa

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

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

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

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

W dniu 14 marca 2023 r. Emitent dokonał nabycia w celu umorzenia 8.200 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych, zdematerializowanych obligacji kuponowych serii LCC1023OZ4 o kodzie ISIN PLO112300010, o wartości nominalnej 1.000 zł każda spośród 70.000 sztuk obligacji wyemitowanych w dniu 7 października 2020 r., których termin wykupu wskazany w warunkach emisji został ustalony na 6 października 2023 r.

W dniu 14 marca 2023 roku pomiędzy Emitentem a mBank S.A. został zawarty aneks do umowy programowej z dnia 2 października 2018 roku (z późn. zmianami) ("Umowa Programowa"), na podstawie którego podwyższona została kwota programu wielokrotnych emisji obligacji ustanowionego na podstawie Umowy Programowej z kwoty 400.000.000,00 PLN do kwoty 600.000.000,00 PLN („Program Emisji”). Na mocy opisanego wyżej aneksu do Umowy Programowej przystąpiło Biuro Maklerskie mBank S.A. jako dodatkowy dealer oprócz mBank S.A. Zawarcie aneksu do Umowy Programowej dostosowuje również Umowę Programową oraz dokumentację Programu Emisji do zmienionych przepisów prawa mających zastosowanie do emisji Obligacji dokonywanych na jego podstawie. Obligacje emitowane w ramach zmienionego Programu Emisji będą proponowane do nabycia zgodnie z art. 33 pkt 1 lub 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach.

W dniu 16 marca 2023 r. Emitent dokonał nabycia w celu umorzenia 29.690 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych, zdematerializowanych obligacji kuponowych serii DVL100524 o kodzie ISIN PLO112300028, o wartości nominalnej 1.000 zł każda spośród 150.000 sztuk obligacji wyemitowanych w dniu 11 maja 2021 r., których termin wykupu wskazany w warunkach emisji został ustalony na 11 maja 2024 r.

W dniu 20 marca 2023 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie emisji 180.000 niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii DVL0326OZ7, o wartości nominalnej 1.000 PLN każda i maksymalnej łącznej wartości nominalnej wynoszącej 180.000.000 PLN, emitowanych w ramach podpisanej z mBank S.A. oraz Biuro Maklerskie mBank S.A. Umowy Programu Emisji Obligacji do łącznej kwoty (wartości nominalnej) wyemitowanych i niewykupionych obligacji wynoszącej 600.000.000 PLN. W dniu 27 marca 2022 roku Spółka wyemitowała 180.000 sztuk niezabezpieczonych 3-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 180.000 tys. z datą wykupu na dzień 27 marca 2026 roku.

W dniu 27 marca 2023 r. Emitent dokonał emisji 180.000 sztuk niezabezpieczonych 3-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 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 27 marca 2026 r.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY**3.27.5 Zaciągnięcie, spłaty kredytów bankowych i pożyczek**

W dniu 3 stycznia 2023 r. Develia S.A. dokonała spłaty części pożyczki zawartej na podstawie umowy pożyczki ze spółką LC Corp Invest XV Projekt 2 Sp. kom. w wysokości 95 tys. PLN. Kwota kapitału pozostająca do spłaty wynosi na dzień 31 marca 2023 roku 20,565 mln PLN.

W dniu 31 marca 2023 r. Develia S.A. dokonała spłaty części pożyczki zawartej na podstawie umowy pożyczki ze spółką LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. kom. w wysokości 85 tys. PLN. Kwota kapitału pozostająca do spłaty wynosi na dzień 31 marca 2023 roku 82,415 mln PLN.

3.27.6 Zobowiązania z tytułu leasingu

Poniżej zostały zaprezentowane zdyskontowane płatności z tytułu leasingu na dzień 31 marca 2023 roku w podziale na okresy zapadalności :

	31 marca 2023	31 grudnia 2022
do 1 miesiąca	212	209
od 1 do 3 miesięcy	2 789	2 444
od 3 do 12 miesięcy	1 482	1 800
od 1 roku do 2 lat	3 151	3 228
od 2 do 3 lat	2 517	2 742
od 3 do 4 lat	1 996	2 019
od 4 do 5 lat	1 859	1 834
powyżej 5 lat	30 118	30 083
Razem	44 124	44 359

3.27.7 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	31 marca 2023	31 grudnia 2022
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	115 470	104 564
Zobowiązania budżetowe (bez podatku dochodowego)	3 886	3 837
Zobowiązania z tytułu kaucji (w tym wpłat na poczet rezerwacji lokali)	13 134	12 095
Inne zobowiązania	725	72
	133 215	120 568

Poniżej zostało przedstawione wiekowanie zobowiązań finansowych na dzień 31 marca 2023 roku o terminie wymagalności do 1 roku, według daty zapadalności:

	<1 miesiąca	1-3 miesięcy	3-12 miesięcy	Ogółem do 1 roku
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	60 985	14 485	40 000	115 470
	60 985	14 485	40 000	115 470

Wiekowanie zobowiązań finansowych na dzień 31 grudnia 2022 roku o terminie wymagalności do 1 roku, według daty zapadalności:

	<1 miesiąca	1-3 miesięcy	3-12 miesięcy	Ogółem do 1 roku
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	47 243	17 321	40 000	104 564
	47 243	17 321	40 000	104 564

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

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

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

Inne zobowiązania obejmują m.in. składki PPK z terminem zapłaty przypadającym do 1 miesiąca oraz ZFŚS.

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:

	<i>Na odpawy emerytalne, rentowe, pośmiertne</i>	<i>Na usuwanie wad i usterek budowlanych</i>	<i>Kary i odszkodowania</i>	<i>Pozostałe</i>	<i>Ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2023 roku	420	24	3	409	856
Utworzone w ciągu roku obrotowego	-	-	-	201	201
Wykorzystane	-	-	-	-	-
Rozwiązane	-	-	-	-	-
Na dzień 31 marca 2023 roku	420	24	3	610	1 057
Krótkoterminowe na dzień 31 marca 2023 roku	-	24	3	610	637
Długoterminowe na dzień 31 marca 2023 roku	420	-	-	-	420

3.29 Zabezpieczenia

Na dzień 31 marca 2023 roku główne zabezpieczenie spłaty kredytów stanowiły:

- Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez Arkady Wrocławskie S.A :
 - zastaw na akcjach Arkad Wrocławskich S.A. posiadanych przez Develia S.A. – do wysokości 37.500 tys. EUR,
 - poręczenie spłaty kredytu za spółkę przez Emitenta do kwoty nie wyższej niż 10.812.500,00 EUR oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji do powyżej wskazanej kwoty;
- Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k. na rzecz mBank S.A., które wygasły w dniu 27 kwietnia 2023 r. w związku ze sprzedażą budynku Wola Retro oraz całkowitą spłatą kredytu:
 - umowa podporządkowania zawarta przez kredytobiorcę, Emitenta oraz inne spółki zależne od Emitenta (LC Corp Invest I Sp. z o.o. oraz LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.) jako podporządkowanych wierzycieli z kredytodawcą jako wierzycielem nadrzędnym, obejmująca przelew na zabezpieczenie wszystkich wierzytelności podporządkowanych,
 - zastawy rejestrowe na prawach i wierzytelnościach komplementariusza i komandytariusza w spółce kredytobiorcy z pierwszeństwem zaspokojenia (z zastrzeżeniem wyższego pierwszeństwa zastawów ustanowionych w związku z refinansowanym zadłużeniem), każdy do kwoty 51.280.500 EUR wraz z poddaniem się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 k.p.c.,

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

- umowa wsparcia z Emitentem zawierająca między innymi, zobowiązanie Emitenta do udzielenia wsparcia finansowego na rzecz kredytobiorcy, w tym do utworzenia oraz odbudowy Rezerwy Obsługi Długu w przypadku jej naruszenia wraz ze złożeniem przez Emitenta oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz kredytodawcy w odniesieniu do umowy wsparcia do kwoty 560.000,00 EUR, na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c.
- 3) Zabezpieczenia do umowy kredytu odnawialnego zawartej dnia 3 grudnia 2020 roku przez Develia S.A. z mBank S.A.
- hipoteka umowna do kwoty 75.000 tys PLN na nieruchomościach których właścicielem lub użytkownikiem wieczystym jest Develia S.A. oraz spółka zależna LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.
 - oświadczenie spółki Develia S.A. o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do kwoty 75.000 tys. PLN,
 - oświadczenia spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A. o dobrowolnym poddaniu się egzekucji z nieruchomości na których ustanowione zostały hipoteki na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 k.p.c.,
 - weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową na zabezpieczenie prawne gwarancji w kwocie 28 mln PLN udzielonej przez Bank Gospodarstwa Krajowego, która to gwarancja do dnia 01 marca 2023 r. stanowiła zabezpieczenie spłaty kredytu udzielonego przez mBank SA,
- 4) Zabezpieczenia do umowy kredytu odnawialnego zawartej dnia 29 kwietnia 2021 roku przez Develia S.A. z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A..
- hipoteka łączna do kwoty 75.000 tys PLN na nieruchomościach, których właścicielem lub użytkownikiem wieczystym jest Develia S.A. oraz spółka zależna LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.,
 - oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. w formie aktu notarialnego na rzecz PKO BP SA, do kwoty 75.000 tys. PLN,
 - zastaw finansowy i zastaw rejestrowy o najwyższej sumie zabezpieczenia w kwocie 75.000 tys. PLN na środkach pieniężnych zgromadzonych na rachunku bieżącym.
- 5) Zabezpieczenia do umowy kredytu odnawialnego zawartej dnia 12 kwietnia 2022 roku przez Develia S.A. z Santander Bank Polska S.A.:
- hipoteka do kwoty 45.000 tys. PLN na nieruchomościach, których właścicielem lub użytkownikiem wieczystym jest Develia S.A. oraz spółka zależna Develia Wrocław S.A.,
 - oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do kwoty 45.000 tys. PLN,
 - zastaw finansowy i rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia 45.000 tys. PLN na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach kredytobiorcy prowadzonych w Santander Bank Polska S.A.,
 - pełnomocnictwo udzielone bankowi przez Spółkę do pobrania środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach kredytobiorcy w banku,
 - oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji z obciążanego przedmiotu, tj. nieruchomości obciążanej hipoteką, w trybie art. 777 §1 pkt 6) k.p.c. do kwoty 45.000 tys. PLN.
- 6) Zabezpieczenia do umowy kredytu nieodnawialnego zawartej dnia 23 grudnia 2022 roku przez Develia S.A. z Alior Bank S.A.:
- weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową,
 - hipoteka do kwoty 119.745 tys. PLN na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie, przy ul. Podskarbińskiej 32-34, dz. nr ewid. 2/4, nr KW WA6M/00530452/6, wraz z cesją z polisy ubezpieczeniowej od ryzyk budowlanych, a po zakończeniu inwestycji wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości,
 - oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do kwoty 159.660 tys. PLN
 - pełnomocnictwo udzielone bankowi przez Spółkę do pobrania środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach kredytobiorcy w banku
 - umowy przelewu na zabezpieczenie wierzytelności pieniężnych wynikających z umów związanych z inwestycją,
 - zastaw finansowy i rejestrowy do wszystkich rachunków kredytobiorcy prowadzonych w banku oraz zastaw rejestrowy na wierzytelnościach z mieszkaniowego rachunku powierniczego

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

- notarialne pełnomocnictwo dla Banku do sprzedaży lokali w ramach finansowanej inwestycji w przypadku braku spłaty kredytu z przeznaczeniem na zaspokojenie wierzytelności z tytułu kredytu
 - podporządkowanie spłacie obecnych i przyszłych pożyczek udzielonych na cele związane z inwestycją.
- 7) Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp. kom. na rzecz Alior Bank S.A.:
- zastawy rejestrowe na prawach i wierzytelnościach komplementariusza i komandytariusza w spółce kredytobiorcy z pierwszeństwem zaspokojenia, każdy do kwoty 247.455.982,00 PLN,
 - umowa gwarancji pokrycia przekroczonych kosztów budżetu inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażem podziemnym, wolnostojącą stacją transformatorową, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową oraz zjazdami przy ul. Lizbońskiej, dzielnica Praga-Południe w Warszawie do maksymalnej wysokości 12.770.985,68 PLN.

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

Na dzień publikacji niniejszego raportu Emitent nie dokonał wypłaty dywidendy za 2022 rok ani nie deklarował jej wypłaty.

3.31 Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu 31 marca 2023 roku, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta

Opis istotnych zdarzeń po dniu 31 marca 2023 roku przedstawiono w punkcie 2.35.

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

Poza zobowiązaniami warunkowymi stanowiącymi zabezpieczenia do kredytów bankowych opisanymi szczegółowo w Nocie 32.3, na dzień 31 grudnia 2022 roku i na dzień 31 grudnia 2021 roku Spółka posiadała zobowiązania warunkowe z tytułu ustalonej opłaty warunkowej w wysokości 187 tys. zł z tytułu wycinki drzew związanej z prowadzonymi inwestycjami.

Poza powyższymi, w wykonaniu Umów sprzedaży nieruchomości Silesia Star w Katowicach oraz Retro Office House we Wrocławiu, opisanym w pkt. 2.1 Umowy Spółka udzieliła kupującemu Ingadi spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Ingadi”) oraz Artigo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Artigo”) gwarancje czynszowe na okres 5 lat (obejmujące między innymi powierzchnie niewynajęte), zabezpieczone poręczeniami udzielonymi przez Spółkę (jako poręczyciela za LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. („P20”) oraz LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. („P21”) jako Sprzedających i dłużników). Na podstawie powyższych poręczeń Spółka zagwarantuje:

- wykonanie przez P20 oraz P21 obowiązków i zobowiązań P20 oraz P21 wynikających z Umów Przyrzeczonych, oraz
- wykonanie przez P20 oraz P21 obowiązków i zobowiązań P20 oraz P21 dotyczących prac wykończeniowych najemców wskazanych w Umowach Przyrzeczonych, oraz
- wykonanie przez P20 oraz P21 obowiązków i zobowiązań P20 oraz P21 wynikających z umów gwarancji czynszowych, o których mowa w Przedwstępnych Umowach Sprzedaży, oraz
- przystąpienie przez Spółkę do długów P20 oraz P21 wynikających z obowiązków i zobowiązań P20 oraz P21 wynikających z Umów Przyrzeczonych i umów gwarancji czynszowych, w przypadku zakończenia działalności, likwidacji lub rozwiązania Sprzedających, które to okoliczności zostaną opisane w treści poręczeń.

W wykonaniu umowy sprzedaży nieruchomości Wola Center w Warszawie przez spółkę zależną, opisaną w Nocie 37 Sprawozdania finansowego za okres zakończony 31 grudnia 2020 roku Spółka udzieliła Kupującemu poręczenia za Sprzedającego - Warszawa Przyokopowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i dłużnika, na podstawie którego Spółka zagwarantowała m.in.:

- wykonanie przez Sprzedającego obowiązków i zobowiązań spółki Warszawa Przyokopowa jako sprzedającego wynikających z umów dotyczących przedmiotu Transakcji, oraz

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

(ii) przystąpienie przez Spółkę do długów WP wynikających z obowiązków i zobowiązań WP wynikających z Umowy Przynależnej, w przypadku zakończenia działalności, likwidacji lub rozwiązania Sprzedającego, które to okoliczności zostało opisane w treści poręczenia,

(iii) zapłatę kary umownej w przypadku odstąpienia od umowy przez Kupującego z winy Sprzedającego.

W wykonaniu umowy sprzedaży 79,55% udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem wielofunkcyjnym o nazwie Sky Tower położonym we Wrocławiu zawartej w dniu 15 marca 2022r. pomiędzy spółką zależną od Emitenta Sky Tower S.A. jako sprzedającym, a Olimp Investment Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jako kupującym, Emitent udzielił gwarancji korporacyjnej do kwoty 2.438.481,95 EUR zabezpieczającej wykonanie przez sprzedającego tj. Develia Wrocław S.A. (dawniej: Sky Tower S.A.) jego zobowiązań z umowy sprzedaży.

W dniu 18 lipca 2022 r. Develia S.A. udzieliła poręczenia spółce Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. do kwoty 922.500,00 PLN z tytułu udzielonej na zlecenie tej spółki gwarancji bankowej przez mBank S.A. na rzecz Miasta Katowice, zabezpieczającej dobre wykonanie umowy z dnia 2 listopada 2020 r. na wykonanie inwestycji drogowej związanej z inwestycją Katowice Ceglana.

W związku z zawartym w dniu 29 grudnia 2022 r. aneksem do umowy kredytu z dnia 28 lutego 2008 r. pomiędzy Arkady Wrocławskie S.A. a Santander Bank Polska S.A., Develia S.A. jako jedyny akcjonariusz spółki Arkady Wrocławskie S.A. udzieliła w dniu 23 stycznia 2023 r. na rzecz banku poręczenia spłaty kredytu za Spółkę do kwoty nie wyższej niż 10.812.500,00 EUR oraz złożyła oświadczenie o poddaniu się egzekucji do powyżej wskazanej kwoty.

W wykonaniu umowy sprzedaży nieruchomości Wola Retro w Warszawie zawartej w dniu 27 kwietnia 2023 r., Emitent udzielił kupującemu WR Office Sp. z o.o. zabezpieczenia w postaci gwarancji korporacyjnej do kwoty 6.000.000 EUR na wykonanie przez P22 zobowiązań wynikających z umowy gwarancji czynszowych, przy czym główną część zabezpieczenia stanowi zapłacony z ceny sprzedaży depozyt w kwocie 4.000.000 EUR, zwalniany P22 w trzech ratach w rocznych okresach niepodwyższający limitu kwoty gwarancji korporacyjnej wskazanej w poprzednim zdaniu. Okres gwarancji zgodnie z umową gwarancji czynszowej to 3 lata (nie dłużej niż do 30 kwietnia 2026 r.).

Z dniem 31 stycznia 2023 r. wygasło poręczenie udzielone przez Develia S.A. spółce Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. do kwoty 922.500,00 PLN z tytułu udzielonej na zlecenie tej spółki gwarancji bankowej przez mBank S.A. na rzecz Miasta Katowice, zabezpieczającej dobre wykonanie umowy z dnia 2 listopada 2020 r. na wykonanie inwestycji drogowej związanej z inwestycją Katowice Ceglana

Poza opisanymi powyżej zobowiązaniami warunkowymi stanowiącymi zabezpieczenia do kredytów bankowych, opłatami warunkowymi z tytułu wycinki drzew oraz zobowiązaniami w związku z zawartymi umowami sprzedaży nieruchomości, na dzień 31 marca 2023 roku Spółka nie posiada innych istotnych zobowiązań warunkowych.

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

Opisano w punkcie 4.9 niniejszego raportu.

3.34 Przychody i wyniki przypadające na poszczególne segmenty operacyjne

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

- segment działalności deweloperskiej
- segment działalności holdingowej (pozostałej)

W poniższych tabelach przedstawione zostały dane dotyczące przychodów i kosztów poszczególnych segmentów Spółki za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku oraz 31 marca 2022 roku.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	RAZEM
Przychody operacyjne			
Przychody ze sprzedaży usług, wyrobów i towarów	149 094	4 313	153 407
Przychody z odsetek i dyskont		5 920	5 920
Przychody z dywidend		0	0
Inne przychody finansowe		3 241	3 241
Pozostałe przychody operacyjne		141	141
Przychody operacyjne razem	149 094	13 615	162 709
Koszty operacyjne			
Koszty działalności operacyjnej, wartość sprzedanych wyrobów, towarów	(109 781)	(3 343)	(113 124)
Koszty odsetek i dyskont		(3 860)	(3 860)
Inne koszty finansowe		(857)	(857)
Pozostałe koszty operacyjne		(262)	(262)
Koszty operacyjne razem	(109 781)	(8 322)	(118 103)
Zysk/(Strata) brutto	39 313	5 293	44 606
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	(7 469)	(547)	(8 016)
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	31 844	4 746	36 590
Działalności zaniechana			
Zysk/(strata) za rok obrotowy z działalności zaniechanej	-	-	-
Zysk/(Strata) netto	31 844	4 746	36 590
Inne całkowite dochody			
Inne składniki całkowitych dochodów	-	-	-
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów	-	-	-
Inne całkowite dochody (netto)	-	-	-
Całkowite dochody	31 844	4 746	36 590

Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	RAZEM
Przychody operacyjne			
Przychody ze sprzedaży usług, wyrobów i towarów	38 225	4 270	42 495
Przychody z odsetek i dyskont	-	1 108	1 108
Przychody z dywidend	-	81 959	81 959
Inne przychody finansowe	-	8 152	8 152
Pozostałe przychody operacyjne	-	546	546
Przychody operacyjne razem	38 225	96 035	134 260
Koszty operacyjne			
Koszty działalności operacyjnej, wartość sprzedanych wyrobów, towarów	(40 841)	(4 922)	(45 763)
Koszty odsetek i dyskont	-	(2 994)	(2 994)
Inne koszty finansowe	-	(660)	(660)
Pozostałe koszty operacyjne	-	(284)	(284)
Koszty operacyjne razem	(40 841)	(8 860)	(49 701)
Zysk/(Strata) brutto	(2 616)	87 175	84 559

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	497	(162)	335
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	(2 119)	87 013	84 894
Działalności zaniechana			
Zysk/(strata) za rok obrotowy z działalności zaniechanej	-	-	-
Zysk/(Strata) netto	(2 119)	87 013	84 894
Inne całkowite dochody			
Inne składniki całkowitych dochodów	-	-	-
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów	-	-	-
Inne całkowite dochody (netto)	-	-	-
Całkowite dochody	(2 119)	87 013	84 894

3.34.1 Przychody ze sprzedaży

	Okres zakończony 31 marca 2023	Okres zakończony 31 marca 2022
Przychody ze sprzedaży usług	4 313	4 270
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	149 094	38 225
Przychody ze sprzedaży towarów	-	-
Przychody ze sprzedaży razem (MSSF 15)	153 407	42 495

3.34.2 Koszty działalności operacyjnej

	Okres zakończony 31 marca 2023	Okres zakończony 31 marca 2022
Amortyzacja	886	780
Zużycie materiałów i energii	260	232
Usługi obce, w tym:	3 140	2 519
• Usługi informatyczne i łączności	483	314
• Usługi najmu i dzierżawy	524	307
• Usługi doradztwa prawnego i podatkowego	364	561
• Usługi audytów nieruchomości, analiz rynkowych i doradztwa	724	904
Podatki i opłaty	478	238
Wynagrodzenia	9 480	11 720
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 615	1 751
Pozostałe koszty rodzajowe	1 567	1 554
Zmiana stanu produktów	(931)	(1 419)
Wartość sprzedanych produktów, produkcji w toku i towarów	96 629	28 389
Razem	113 124	45 764

Programy akcji pracowniczych

W okresie zakończonym 31 grudnia 2021 roku Spółka wprowadziła program motywacyjny dla członków Zarządu oraz kluczowych pracowników Spółki (dominującej). Program ma obowiązywać w latach 2021-2024. W ramach programu co roku Zarząd dla kluczowych pracowników i Rada Nadzorcza dla członków Zarządu będzie przydzielać odpowiednią

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

część instrumentów kapitałowych (warrantów) umożliwiających zamianę na akcję Spółki (dominującej) po określonej cenie pod warunkiem spełnienia odpowiednich warunków nabycia uprawnień.

W okresie zakończonym 31 marca 2023 roku z tytułu przyznanego programu motywacyjnego Spółka ujęła w kosztach wynagrodzeń, na zasadach określonych w MSSF2, kwotę 1.899 tys. PLN (w okresie zakończonym 31 grudnia 2022 roku kwotę 3.116 tys. PLN).

3.35 Instrumenty finansowe

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

	Wartość bilansowa	
	31 marca 2023	31 grudnia 2022
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:		
Pożyczki udzielone	86 299	83 006
Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych	22 544	21 790
	108 843	104 796
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie:		
Obligacje spółek komercyjnych i skarbowych	44 965	35 049
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych	17 438	22 423
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	294 605	113 142
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	17 599	11 189
	374 607	181 803
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie:		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	115 470	116 731
Kredyty, obligacje i pożyczki oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	813 955	668 840
Kredyty, obligacje, pożyczki, weksle oprocentowane wg stałej stopy procentowej	57 404	56 797
	986 829	842 368

Poniższa tabela przedstawia wartości bilansowe i godziwe instrumentów finansowych Spółki na dzień 31 grudnia 2022 roku:

	31 marca 2022 roku				
	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Hierarchia wartości godziwej		
			Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:					
Pożyczki udzielone	86 299	86 299	-	86 299	-
Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych	22 544	22 544	-	22 544	-
	108 843	108 843	-	108 843	-
Aktywa wyceniane					

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

w zamortyzowanym koszcie:					
Obligacje	44 965	44 991	44 991	-	-
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych	17 438	17 438	-	17 438	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	294 605	294 605	-	294 605	-
	357 008	357 034	44 991	312 043	-
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie:					
Pożyczki oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	272 986	256 525	-	256 525	-
Kredyty oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	-	-	-	-	-
Obligacje oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	540 969	545 256	123 071	422 185	-
Weksle oprocentowane wg stałej stopy procentowej	57 404	55 409	-	55 134	-
	871 359	857 190	-	311 659	-

Zgodnie z MSSF 13 poziomy hierarchii są definiowane następująco:

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

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

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

4. KOMENTARZ ZARZĄDU DOTYCZĄCY DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ I EMITENTA

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

Spółka prowadzi działalność na rzecz spółek zależnych oraz samodzielnie realizuje działalność deweloperską. Działalność spółki ogranicza się do terytorium Polski.

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

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2023 r. uzyskane przychody wynikały z działalności deweloperskiej spółek z Grupy prowadzonej na rynku krajowym w poszczególnych miastach.

Łącznie okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2023 r. sprzedano 533 mieszkań i lokali usługowych (umowy przedsprzedaży: po uwzględnieniu odstąpień, bez umów rezerwacyjnych) – co stanowiło spadek o 12% w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego, a przekazano aktami notarialnymi 441 mieszkania i lokale usługowe – wzrost o 137% w stosunku do okresu 3 miesięcy zakończonego 31 marca 2022 r.

Grupa konsekwentnie realizuje strategię dywersyfikacji lokalizacji inwestycji i rozszerzania działalności na rynku mieszkaniowym Warszawy, Wrocławia, Krakowa i Gdańska, co przekłada się na strukturę sprzedaży w 2023r.

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

predsprzedaż

miasto	1 kw. 2022	1 kw. 2023	01.01-31.03.2022	01.01-31.03.2023	01.01-30.04.2022	01.01-30.04.2023
Warszawa	113	166	113	166	126	212
Wrocław	12	75	12	75	15	119
Kraków	197	180	197	180	228	250
Gdańsk	220	63	220	63	268	84
Łódź	0	0	0	0	0	0
Katowice	61	25	61	25	69	39
RAZEM DEV	603	509	603	509	706	704
RAZEM JV	0	24	0	24		41
		-12%		-12%		+6%

przekazania

miasto	1 kw. 2022	1 kw. 2023	01.01-31.03.2022	01.01-31.03.2023	01.01-30.04.2022	01.01-30.04.2023
Warszawa	60	11	60	11	70	12
Wrocław	3	74	3	74	3	85
Kraków	101	140	101	140	104	144
Gdańsk	21	122	21	122	21	164
Łódź	0	0	0	0	0	0
Katowice	1	94	1	94	1	98
RAZEM DEV	186	441	186	441	199	503
RAZEM JV	0	0	0	0		
		+137%		+137%		+153%

Ponadto na dzień 31 marca 2023 r. w ofercie znajdowało się 2663 mieszkań i lokali usługowych (326 JV i 2337 DEV)

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

oferta	zrealizowane		z rozpoczętą budową		bez rozpoczętej budowy		bank gruntów
	16782		3143		777		7850
miasto	sprzedane	w ofercie	sprzedane	w ofercie	sprzedane	w ofercie	do wprowadzenia
Warszawa	5949	2	540	377	1	321	2557
Wrocław	3801	21	103	281	1	76	1072
Kraków	3951	10	672	473		0	2347
Gdańsk	2500	28	233	266	3	375	1037
Łódź	60	0	0	0		0	275
Katowice	435	25	116	82		0	562
RAZEM DEV	16 696	86	1 664	1 479	5	772	7 850
RAZEM JV			68	145	3	181	

W punkcie poniżej opisano projekty Grupy zarówno zrealizowane, w trakcie realizacji jak i będące w przygotowaniu na dzień 31 marca 2023 roku.

4.1.1 Projekty deweloperskie zrealizowane

Projekty komercyjne

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Termin zakończenia budowy	Powierzchnia (m ²)
Arkady Wrocławskie	Wrocław	Krzyki	Biurowo handlowo-usługowy	2Q'2007	38 439
Wola Retro *	Warszawa	Wola	Biurowo-usługowy	3Q'2019	25 601
Sky Tower *	Wrocław	Krzyki	Biurowo handlowo-usługowy	1Q'2013	53 654
Wola Center *	Warszawa	Wola	Biurowo-usługowy	3Q'2013	33 283
Retro Office House *	Wrocław	Stare Miasto	Biurowo - usługowy	1Q'2018	21 914
Silesia Star * (Budynek A)	Katowice	Bogucice Zawodzie	Biurowo - usługowy	4Q'2014	14 969
Silesia Star * (Budynek B)	Katowice	Bogucice Zawodzie	Biurowo - usługowy	3Q'2016	14 210

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

* nieruchomości zabudowane budynkami Retro Office House we Wrocławiu oraz Silesia Star Budynek A i B w Katowicach zostały sprzedane przez spółki Grupy w 2019 r., Wola Center w Warszawie w 2020 r., Sky Tower we Wrocławiu w 2022r, Wola Retro w Warszawie w 2023

Poniższa tabela przedstawia NOI dla nieruchomości komercyjnych Spółki w Q1'2023 i w Q1'2022 oraz WALT na dzień 31 marca 2023 roku:

NOI dla nieruchomości komercyjnych (mln EUR)	Q1 2022	Q1 2023	WALT
Arkady Wrocławskie	0,21	0,67	Powierzchnia biurowa – 0,8 Powierzchnia handlowa – 1,2
Wola Retro (*)	0,90	1,09	Powierzchnia biurowa – 6,3 Powierzchnia handlowa – 7,7

(*) nieruchomość Wola Retro sprzedana po dacie bilansowej

Poniższa tabela przedstawia wyceny obiektów komercyjnych wykonanych przez rzeczoznawców lub Zarząd Spółki na dzień 31 marca 2023 r.:

Nieruchomość	31.03.2023	
	Yield	Wycena EUR
Arkady Wrocławskie	8,30 %	38.200.000
Wola Retro	5,62 % *	69.285.919

(*) wartość Yield skalkulowana w oparciu o wypracowaną NOI 2022

Projekty mieszkaniowe

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Termin zakończenia budowy	Liczba mieszkań i lokali użytkowych
Przy Promenadzie (etapy I-III)	Warszawa	Praga-Południe	Mieszkania, usługi	4Q'2010	730
Przy Promenadzie (etap IV)	Warszawa	Praga-Południe	Mieszkania, usługi	3Q'2016	202
Rezydencja Kaliska	Warszawa	Śródmieście-Ochota	Mieszkania, usługi	1Q'2011	101
				4Q'2012	114
				3Q'2014	229
Powstańców 33 (etapy I-V)	Ząbki k/Warszawy		Mieszkania, usługi	3Q'2016	230
				3Q'2018	165
				2Q'2019	123
				4Q'2014	192
				4Q'2015	112
				1Q'2018	157
Na Woli (etapy I-IX)	Warszawa	Wola	Mieszkania, usługi	4Q'2018	150
				1Q'2019	147
				2Q'2019	147
				4Q'2019	301
				3Q'2020	177

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

				3Q'2021	305
Poborzańska	Warszawa	Targówek	Mieszkania, usługi	2Q'2016	91
				2Q'2016	140
				3Q'2017	217
Mała Praga (etapy I-V)	Warszawa	Praga Południe	Mieszkania, usługi	1Q'2018	158
				1Q'2019	235
				1Q'2022	48
				4Q'2017	170
Korona Pragi (etapy I-III)	Warszawa	Praga Południe	Mieszkania, usługi	3Q'2018	171
				4Q'2018	173
				2Q'2017	159
Krzemowe (etapy I-III)	Warszawa	Mokotów	Mieszkania	4Q'2017	244
				4Q'2018	130
				1Q'2021	105
Mały Grochów (etapy I-II)	Warszawa	Grochów	Mieszkania, usługi	1Q'2021	137
Rokokowa Residence	Warszawa	Bielany	Mieszkania, domy	1Q'2021	29
Prestovia House	Warszawa	Praga Północ	Mieszkania	4Q'2022	162
				3Q'2012	176
Maestro (etapy I-III)	Wrocław	Krzyki-Jagodno	Mieszkania	3Q'2013	160
				3Q'2017	125
				2Q'2013	72
Potokowa (etapy I-III)	Wrocław	Maślice	Mieszkania i domy	3Q'2013	42
				2Q'2014	73
				3Q'2013	173
				3Q'2014	179
				4Q'2015	187
Graniczna (etapy I-VI)	Wrocław	Fabryczna	Mieszkania	2Q'2016	125
				4Q'2016	168
				3Q'2017	168
Nowalia	Wrocław	Klecina	Domy w zabudowie szeregowej	1Q'2014	44
Brzeska 5	Wrocław	Krzyki	Mieszkania, usługi	4Q'2014	167
				3Q'2014	73
Stabłowicka 77 (etapy I-II)	Wrocław	Fabryczna	Mieszkania	1Q'2015	60
Dolina Piastów	Wrocław	Fabryczna	Mieszkania	2Q'2016	176
Nowa Tęczowa	Wrocław	Stare Miasto	Mieszkania, usługi	1Q'2018	212

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Sołtysowicka	Wrocław	Sołtysowice	Mieszkania	1Q'2018	165
Między Parkami (etapy I-II)	Wrocław	Klecina	Mieszkania	1Q'2019	164
				3Q'2022	202
Małe Wojszyce	Wrocław	Wojszyce	Mieszkania	2Q'2020	63
Nowa Raclawicka	Wrocław	Krzyki	Mieszkania	2Q'2021	231
Kamienna (etapy I-II)	Wrocław	Huby	Mieszkania, usługi	3Q'2021	253
				3Q'2021	186
Kaskady Różanki	Wrocław	Różanka	Mieszkania, usługi	4Q'2022	132
Mist House	Wrocław	Krzyki	Mieszkania	1Q'2023	46
				4Q'2011	120
				4Q'2012	164
				3Q'2014	42
				4Q'2015	120
				2Q'2017	108
				4Q'2018	108
				1Q'2019	108
				3Q'2020	108
				1Q'2021	102
Słoneczne Miasteczko (etapy I-XIII)	Kraków	Bieżanów- Prokocim	Mieszkania	3Q'2021	123
				1Q'2022	102
				3Q'2022	108
				4Q'2022	108
				4Q'2012	146
				2Q'2015	164
				4Q'2015	149
Grzegórzecka (etapy I-V)	Kraków	Śródmieście	Mieszkania, usługi	1Q'2016	85
				1Q'2017	242
				4Q'2022	94
				2Q'2017	150
Centralna Park (etapy I-VII)	Kraków	Czyżyny	Mieszkania	1Q'2018	130
				4Q'2018	264
				4Q'2019	151
				1Q'2020	103
				4Q'2022	270
5 Dzielnica (etapy I-II)	Kraków	Krowdrza	Mieszkania, usługi	4Q'2022	224
				1Q'2017	190
				3Q'2017	113

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Przy Mogińskiej (etap I)	Kraków	Prądnik Czerwony	Mieszkania	2Q'2021	65
				4Q'2012	72
Przy Srebrnej (etapy I-IV)	Gdańsk	Łostowice	Mieszkania, usługi	3Q'2014	28
				4Q'2014	46
				3Q'2016	32
Świętokrzyska Park (etapy I-VII)	Gdańsk	Łostowice	Mieszkania	1Q'2018	65
				4Q'2018	65
				2Q'2019	65
				4Q'2019	65
				3Q'2020	108
				4Q'2020	54
Przy Alejach (etapy I-III)	Gdańsk	Zaspa	Mieszkania	3Q'2021	54
				4Q'2021	54
				2Q'2016	110
				2Q'2017	97
Bastion Wałowa (etapy I-IV)	Gdańsk	Śródmieście	Mieszkania	4Q'2022	48
				4Q'2017	230
				4Q'2018	230
Osiedle Latarników (etapy I-II)	Gdańsk	Letnica	Mieszkania, usługi	4Q'2020	140
				4Q'2020	115
				4Q'2021	135
Baltea Apartments	Gdańsk	Przymorze	Mieszkania, usługi	4Q'2022	218
Smaragdowy Park (etap I)	Gdańsk	Orunia Górna - Gdańsk Południe	Mieszkania	4Q'2022	239
				175	
Marinus	Gdańsk	Brzeźno	Mieszkania, usługi	1Q'2023	83
Dębowa Ostoja (etap I)	Łódź	Bałuty	Domy w zabudowie szeregowej	3Q'2011	22
Pustynna 43 (etap I)	Łódź	Górna	Mieszkania	4Q'2012	38
				86	
Ceglana Park (etapy I-III)	Katowice	Brynów	Mieszkania, usługi	4Q'2020	86
				3Q'2022	178
				4Q'2022	196
Total (31.03.2023)					16 782

Na dzień 31 marca 2023 roku Grupa nie przekazała 263 lokale z zakończonych inwestycji zaprezentowanych powyżej.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

4.1.2 Projekty deweloperskie w realizacji

Projekty mieszkaniowe

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Planowany termin zakończenia budowy	Liczba mieszkań i lokali użytkowych
Aleje Praskie (etapy I-II, IV, VI)	Warszawa	Praga Południe	Mieszkania, usługi	2Q'2023	143
				4Q'2023	182
				3Q'2024	157
				1Q'2024	239
Toruńska Vita	Warszawa	Targówek	Mieszkania	3Q'2023	196
Reja	Wrocław	Olbin	Mieszkania, usługi	2Q'2023	61
Cynamonowa Vita	Wrocław	Lipa Piotrowska	Mieszkania	1Q'2024	114
Ślężna Vita	Wrocław	Krzyk	Mieszkania, usługi	4Q'2024	209
Słoneczne Miasteczko (etap XIV)	Kraków	Bieżanów- Prokocim	Mieszkania	4Q'2023	136
Przy Mogińskiej (etapy II-III)	Kraków	Prądnik Czerwony	Mieszkania	4Q'2023	137
				4Q'2023	136
Centralna Park (etapy VIII-X)	Kraków	Czyżyny	Mieszkania, usługi	4Q'2023	139
				1Q'2024	154
				3Q'2024	145
Grzegórzecka 77 (etapy VI- VIII)	Kraków	Grzegórzki	Mieszkania, usługi	4Q'2023	126
				2Q'2024	92
				3Q'2024	80
Via Flora (etapy I-II)	Gdańsk	Chelm	Mieszkania	3Q'2023	68
				4Q'2023	88
Osiedle Latarników (etap III)	Gdańsk	Letnica	Mieszkania, usługi	4Q'2023	159
Ujeścisko Vita	Gdańsk	Południe	Mieszkania	1Q'2024	184
Ceglana Park (etapy IV-V)	Katowice	Brynów	Mieszkania, usługi	2Q'2024	170
				2Q'2024	28
Total (31.03.2023)					3 143

Na dzień 31 marca 2023 roku Grupa posiadała 1 664 lokali sprzedanych będących w realizacji.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

4.1.3 Projekty deweloperskie w przygotowaniu (pozostające w banku ziemi)

Projekty komercyjne

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Planowany termin rozpoczęcia realizacji
Kolejowa	Wrocław	Stare Miasto	Biurowo - hotelowy / pobyt czasowy	bank ziemi

Projekty mieszkaniowe

Nazwa projektu	Miasto	Liczba mieszkań i lokali użytkowych
Trzciniowa	Warszawa	161
Aleje Praskie	Warszawa	863
Aroniowa	Warszawa	1 448
Strzelecka	Warszawa	48
Drwęcka	Warszawa	37
Krakowska Vita	Warszawa	322
Reszelska	Wrocław	83
Orawska	Wrocław	644
Vratislavia Residence (Malin)	Wrocław	- (*)
Krzemieniecka	Wrocław	37
Ogrody Wojszyce	Wrocław	114
Legnicka	Wrocław	271
Słoneczne Miasteczko	Kraków	188
Centralna Park	Kraków	2 159

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Szmaragdowy Park	Gdańsk	44
Południe Vita	Gdańsk	792
Przemyska Vita	Gdańsk	382
Zamojska Vita	Gdańsk	89
Niepołomska	Gdańsk	108
Ceglana Park	Katowice	562
Pustynna 43	Łódź	114
Dębowa Ostoja	Łódź	161
Total (31.03.2023)		8 627

Lokale wprowadzone do oferty z nierozpoczętą budową

Krakowska Vita	Warszawa	-322
Ogrody Wojszyce	Wrocław	-77
Południe Vita (etapy I-II)	Gdańsk	-111
		-121
Przemyska Vita (etap I)	Gdańsk	-146
Total (31.03.2023)		7 850

Grunty zakupione i zabezpieczone po dacie bilansowej

Adama Bochenka	Kraków	140
Tadeusza Brzozy	Wrocław	338
Total (08.05.2023)		8 328

(*) projekt Malin nie uwzględniony na 31.03.2023 w kalkulacji banku gruntów

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY**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 2023.

4.4 Struktura własności znaczących pakietów akcji Emitenta

Kapitał zakładowy Develia S.A. na dzień 31 marca 2023 r. wynosił 447.558.311 zł i dzielił się na 447.558.311 akcji zwykłych na okaziciela uprawniających do wykonywania jednego głosu z każdej akcji na Walnym Zgromadzeniu o wartości nominalnej 1 zł każda.

Struktura własności znacznych pakietów akcji na dzień przekazania niniejszego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z informacjami posiadanymi przez Emitenta:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % głosów na walnym zgromadzeniu
Otwarty Fundusz Emerytalny PZU "Złota Jesień"	85.289.660	85.289.660	19,06 %	19,06 %
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	83.470.921	83.470.921	18,65 %	18,65 %
Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny ¹⁾	81.588.202	81.588.202	18,23 %	18,23%
NNLife Otwarty Fundusz Emerytalny, NNLife Dobrowolny Fundusz Emerytalny, Generali Otwarty Fundusz Emerytalny, Generali Dobrowolny Fundusz Emerytalny ²⁾	45.927.819	45.927.819	10,26 %	10,26 %
PKO BP BANKOWY Otwarty Fundusz Emerytalny	24.712.198	24.712.198	5,52 %	5,52 %

¹⁾ w dniu 12.05.2023 r. nastąpiła zmiana udziału w ogólnej liczbie głosów Emitenta powyżej 15% w wyniku likwidacji Drugiego Allianz Polska Otwartego Funduszu Emerytalnego w drodze przeniesienia jego aktywów do Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny

²⁾ w tym NNLife Otwarty Fundusz Emerytalny (dawniej MetLife OFE posiada 36 290 859 akcji, stanowiących 8,11%)

Struktura własności znacznych pakietów akcji na dzień przekazania sprawozdania rocznego za 2022 rok zgodnie z informacjami posiadanymi przez Emitenta:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % głosów na walnym zgromadzeniu
Otwarty Fundusz Emerytalny PZU "Złota Jesień"	85.289.660	85.289.660	19,06 %	19,06 %

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	83.470.921	83.470.921	18,65 %	18,65 %
Drugi Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny, Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Allianz Polska Dobrowolny Fundusz Emerytalny ¹⁾	81.640.202	81.640.202	18,24 %	18,24%
NNLife Otwarty Fundusz Emerytalny, NNLife Dobrowolny Fundusz Emerytalny, Generali Otwarty Fundusz Emerytalny, Generali Dobrowolny Fundusz Emerytalny ²⁾	45.927.819	45.927.819	10,26 %	10,26 %
PKO BP BANKOWY Otwarty Fundusz Emerytalny	24.712.198	24.712.198	5,52 %	5,52 %

¹⁾ w tym Drugi Allianz OFE posiada 65.543.679 akcji, stanowiących 14,64%

²⁾ w tym NNLife Otwarty Fundusz Emerytalny (dawniej MetLife OFE posiada 36 290 859 akcji, stanowiących 8,11%)

W okresie od przekazania raportu za rok 2022 roku do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie zaszły istotne zmiany w strukturze własności znacznych pakietów akcji emitenta.

4.5 Zestawienie zmian stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na dzień publikacji raportu za I kwartał 2023 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 30.03.2023	Zmniejszenie	Zwiększenie	Stan posiadania akcji Emitenta na dzień 17.05.2023
Osoby nadzorujące					
Jacek Osowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Filip Gorczyca	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Michał Hulbój	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Piotr Kaczmarek	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Robert Pietryszyn	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Piotr Pinior	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Piotr Borowiec	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Osoby zarządzające					
Andrzej Ośliżło	Prezes Zarządu	-	-	-	-
Paweł Ruszczak	Wiceprezes Zarządu	46.800	-	-	46.800
Mariusz Poławski	Wiceprezes Zarządu	-	-	-	-

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

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2023 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

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

wartość byłaby istotna dla sytuacji finansowej spółek Grupy. Spółki zależne od Develia S.A. są stroną postępowań sądowych i administracyjnych, których wartość nie ma materialnego wpływu na ich działalność lub kondycję finansową. Pozostałe sprawy w znaczącej większości dotyczą roszczeń Spółek zależnych od Develia S.A. dochodzonych od ich dłużników. Rezerwy na sprawy sądowe zostały zaprezentowane w notach 2.17 oraz 3.28 do sprawozdania finansowego.

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

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

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

W związku z zawartym w dniu 29 grudnia 2022 r. aneksem do umowy kredytu z dnia 28 lutego 2008 r. pomiędzy Arkady Wrocławskie S.A. a Santander Bank Polska S.A., Develia S.A. jako jedyny akcjonariusz spółki Arkady Wrocławskie S.A. udzieliła w dniu 23 stycznia 2023 r. na rzecz banku poręczenia spłaty kredytu za Spółkę do kwoty nie wyższej niż 10.812.500,00 EUR oraz złożyła oświadczenie o poddaniu się egzekucji do powyżej wskazanej kwoty.

W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 marca 2023 roku Emitent ani jego jednostki zależne nie udzielała poza powyżej opisanym istotnych poręczeń ani gwarancji innym podmiotom.

4.9 Inne informacje, które zdaniem Grupy 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 Grupy

W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 marca 2023 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 ekonomicznej i gospodarczej w związku z wojną w Ukrainie. Czynniki te w głównej mierze determinują popyt na nowe mieszkania oraz strukturę i cenę sprzedawanych mieszkań. Dodatkowo czynnikiem, który może wpływać na popyt na mieszkania może być wzrost cen generalnego wykonawstwa, cen mieszkań, dostępność gruntów umożliwiających ich dewelopowanie oraz niepewność związana z sytuacją globalnej gospodarki, co także może przełożyć się na powstrzymywanie się klientów z decyzją zakupu mieszkań.

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

Na osiągane przez Grupę wyniki operacyjne będzie wpływał również poziom przychodów uzyskiwanych z wynajmu powierzchni komercyjnych w centrum Arkady Wrocławskie (planowane zamknięcie centrum handlowego z dniem 29 lutego 2023 roku) oraz Wola Retro (nieruchomość została sprzedana z dnia 27 kwietnia 2023 roku) uzależniony od kursu euro. Od kursu euro zależec będzie również wycena kredytów walutowych oraz nieruchomości inwestycyjnych Arkady Wrocławskie oraz Wola Retro.

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,

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

- zmiana podejścia w stosunku do nieruchomości komercyjnych w portfelu Grupy Develia, poprzez możliwość sprzedaży wybranych aktywów,
- rosnące koszty wykonawstwa w przypadku nowych projektów deweloperskich, które mogą mieć bezpośrednie przełożenie na marże osiągnane w przyszłości,
- rosnące koszty finansowania obligacyjnego i utrudniony dostęp do tego rynku, związane z bieżącą sytuacją na rynku kapitałowym oraz potencjalnym zaostrzeniem regulacji
- dalszą niepewnością związaną z konsekwencjami wojny w Ukrainie.

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Andrzej Oślizło
Prezes Zarządu

Paweł Ruszczak
Wiceprezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Wrocław, dnia 17 maja 2023 roku