



## **Develia S.A.**

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2019 ROKU  
WRAZ ZE SPRAWOZDANIEM BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA**

# Develia S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku  
(w tysiącach złotych)

---

Sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	5
Sprawozdanie z całkowitych dochodów .....	6
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	7
Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....	8
Zasady (polityka) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające.....	9
1. Informacje ogólne.....	9
2. Identyfikacja skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	9
3. Skład Zarządu Spółki .....	9
4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego .....	10
5. Inwestycje Spółki.....	10
6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach .....	12
7. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego.....	14
7.1. Oświadczenie o zgodności.....	17
7.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdania finansowego .....	17
8. Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego .....	17
9. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie .....	20
10. Istotne zasady rachunkowości .....	21
10.1. Środki trwałe.....	21
10.2. Środki trwałe w budowie .....	22
10.3. Wartości niematerialne .....	22
10.4. Odzyskiwalna wartość niefinansowych aktywów trwałych.....	23
10.1. Zapasy .....	24
10.2. Aktywa finansowe .....	24
10.3. Inwestycje długoterminowe (udziały, akcje).....	26
10.4. Utrata wartości aktywów finansowych.....	26
10.5. Leasing operacyjny .....	26
10.6. Rachunkowość zabezpieczeń.....	26
10.7. Zobowiązania finansowe .....	26
10.8. Rezerwy .....	27
10.9. Odprawy emerytalne.....	27
10.10. Kapitały własne .....	28
10.11. Wycena aktywów i zobowiązań wyrażonych w walutach obcych .....	28
10.12. Zasady wyceny zobowiązań warunkowych .....	28
10.13. Przychody .....	29
10.14. Podatek bieżący.....	29
10.15. Podatek odroczony .....	29
10.16. Podatek od towarów i usług .....	31
10.17. Koszty finansowania zewnętrznego .....	31
10.18. Czynne rozliczenia międzyokresowe.....	31
10.19. Bierne rozliczenia międzyokresowe .....	31
10.20. Zysk/(strata) netto na akcję.....	31
10.21. Połączenie jednostek pod wspólną kontrolą.....	32
11. Informacje dotyczące segmentów działalności .....	32
12. Przychody i koszty .....	33
12.1. Przychody ze sprzedaży.....	33
12.2. Przychody z odsetek i dyskont.....	33
12.3. Przychody z dywidend .....	33

---

# Develia S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku  
(w tysiącach złotych)

---

12.4.	Inne przychody finansowe.....	35
12.5.	Pozostałe przychody operacyjne.....	35
12.6.	Koszty działalności operacyjnej.....	35
12.7.	Koszty świadczeń pracowniczych.....	35
12.8.	Koszty odsetek i dyskont.....	36
12.9.	Inne koszty finansowe.....	36
12.10.	Pozostałe koszty operacyjne.....	36
13.	Podatek dochodowy.....	36
13.1.	Obciążenie podatkowe.....	36
13.2.	Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej.....	37
13.3.	Odroczony podatek dochodowy.....	37
14.	Zysk/(strata) przypadający na jedną akcję.....	38
15.	Wartości niematerialne.....	38
16.	Rzeczowe aktywa trwałe.....	39
17.	Inwestycje długoterminowe.....	41
18.	Pożyczki i należności długoterminowe.....	44
19.	Krótkoterminowe aktywa finansowe.....	44
20.	Świadczenia pracownicze.....	44
21.	Zapasy.....	44
22.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	45
23.	Rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne).....	45
24.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	46
25.	Kapitały.....	46
25.1.	Kapitał podstawowy.....	46
25.2.	Kapitał zapasowy.....	47
25.3.	Pozostałe kapitały rezerwowe.....	48
25.4.	Pozostałe kapitały.....	48
26.	Zobowiązania finansowe.....	48
26.1.	Oprocentowane kredyty bankowe, obligacje, weksle i pożyczki.....	48
26.2.	Emisja, wykup kapitałowych papierów wartościowych.....	51
26.3.	Zaciągnięcie, spłaty kredytów bankowych i pożyczek.....	51
27.	Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej.....	51
28.	Rezerwy.....	52
29.	Zobowiązania.....	52
29.1.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.....	52
29.2.	Zobowiązania warunkowe.....	53
29.3.	Zobowiązania inwestycyjne.....	54
29.4.	Sprawy sądowe.....	54
30.	Rozliczenia międzyokresowe bierne oraz przychody przyszłych okresów.....	54
31.	Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	55
31.1.	Jednostka dominująca dla Spółki.....	59
31.2.	Wyplata dywidendy przez Develia S.A.....	59
31.3.	Wyplata dywidendy przez spółki zależne.....	59
31.4.	Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Spółki.....	60
31.5.	Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej.....	60
32.	Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.....	60
33.	Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.....	60
33.1.	Ryzyko stopy procentowej.....	61

---

# Develia S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku  
(w tysiącach złotych)

---

33.2.	Ryzyko kredytowe .....	61
33.3.	Ryzyko związane z płynnością .....	61
34.	Instrumenty finansowe.....	63
34.1.	Wartości godziwe .....	63
34.2.	Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w podziale na kategorie instrumentów finansowych .....	63
34.3.	Ryzyko stopy procentowej.....	64
34.4.	Zabezpieczenia .....	65
35.	Zarządzanie kapitałem.....	66
36.	Struktura zatrudnienia.....	66
37.	Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego .....	66

# Develia S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku  
(w tysiącach złotych)

## SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ na dzień 31 grudnia 2019 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018 (przekształcone)
<b>Aktywa</b>			
<b>A. Aktywa trwałe</b>		<b>1 029 519</b>	<b>1 062 903</b>
1. Wartości niematerialne	15	282	304
2. Rzeczowe aktywa trwałe	16	6 145	765
2.1. Środki trwałe		6 099	728
2.2. Środki trwałe w budowie		46	37
3. Pożyczki i należności długoterminowe	18	75 177	127 902
4. Inwestycje długoterminowe	17	947 499	929 057
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		416	83
6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.3	0	4 792
<b>B. Aktywa obrotowe</b>		<b>699 019</b>	<b>451 018</b>
1. Zapasy	21	542 904	212 400
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	22	98 504	26 821
3. Należność z tytułu podatku dochodowego		3 719	240
4. Krótkoterminowe aktywa finansowe	19	24 157	90 724
5. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	24	28 821	120 119
6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	23	914	714
<b>C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>1 728 538</b>	<b>1 513 921</b>
<b>Pasywa</b>			
<b>A. Kapitał własny</b>		<b>948 279</b>	<b>892 888</b>
1. Kapitał podstawowy	25.1	447 558	447 558
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy		0	0
3. Kapitał zapasowy	25.2	322 216	324 396
4. Pozostałe kapitały rezerwowe	25.3	0	
5. Pozostałe kapitały	25.4	2 237	2 273 *)
6. Zyski zatrzymane/(Niepokryte straty)		176 268	118 661 *)
<b>B. Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>534 361</b>	<b>398 114</b>
1. Długoterminowe zobowiązania finansowe	26	514 150	398 095
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu		2 744	0
3. Rezerwy	28	19	19
4. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.3	17 448	0
<b>C. Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>245 898</b>	<b>222 919</b>
1. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	26	103 221	136 574
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu		11 061	0
3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	27	0	38 996
4. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	29.1	34 996	28 781
5. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		0	0
6. Rezerwy	28	0	0
7. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	30	96 620	18 568
<b>Pasywa razem</b>		<b>1 728 538</b>	<b>1 513 921</b>

\*) patrz Nota 7

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 67 stanowią jego integralną część

# Develia S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku  
(w tysiącach złotych)

## SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018 (przekształcone)
<b>Przychody</b>			
Przychody ze sprzedaży usług, wyrobów i towarów	12.1	53 646	64 630
Przychody z odsetek i dyskont	12.2	10 931	18 143
Przychody z dywidend	12.3	234 596	136 899
Inne przychody finansowe	12.4	4 499	2 634
Pozostałe przychody operacyjne	12.5	208	579
<b>Przychody operacyjne razem</b>		<b>303 880</b>	<b>222 885</b>
<b>Koszty</b>			
Koszty działalności operacyjnej, wartość sprzedanych wyrobów, towarów	12.6	( 78 442)	( 72 623)
Koszty odsetek i dyskont	12.8	( 18 136)	( 25 076)
Inne koszty finansowe	12.9	( 2 841)	( 4 139)
Pozostałe koszty operacyjne	12.10	( 886)	( 1 870)
<b>Koszty operacyjne razem</b>		<b>( 100 305)</b>	<b>( 103 708)</b>
<b>Zysk (strata) brutto</b>		<b>203 575</b>	<b>119 177</b>
Podatek dochodowy	13.1	( 27 307)	( 1 287)
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>176 268</b>	<b>117 890</b>
<b>Działalność zaniechana</b>			
Zysk/(strata) za rok obrotowy z działalności zaniechanej		0	0
<b>Zysk/(strata) netto</b>		<b>176 268</b>	<b>117 890</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>			
Inne składniki całkowitych dochodów		0	0
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów		0	0
<b>Inne całkowite dochody (netto)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Całkowity dochód</b>		<b>176 268</b>	<b>117 890 *)</b>
<b>Zysk/(strata) na jedną akcję</b>			
- podstawowy z zysku/(straty) za rok obrotowy w zł	14	0,39	0,26
- rozwodniony z zysku/(straty) za rok obrotowy w zł		0,39	0,26

\*) patrz Nota 7

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 67 stanowią jego integralną część

**SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**  
 za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018 (przekształcone)
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>I. Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej</b>		<b>203 575</b>	<b>119 177</b>
<b>II. Korekty razem</b>		<b>( 227 591)</b>	<b>( 83 513)</b>
1. Zmiana stanu środków trwałych i wartości niematerialnych		( 5 358)	45
2. Zmiana stanu rezerw		0	( 370)
3. Zmiana stanu zapasów		( 330 505)	( 85 594)
4. Zmiana stanu należności		( 71 684)	( 21 869)
5. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		6 215	24 335
6. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		77 520	7 260
7. Zmiana stanu zobowiązań finansowych		( 12 685)	( 65 212)
8. Zmiana stanu aktywów finansowych z tytułu pożyczek i weksli		131 919	79 335
9. Zmiana stanu z tytułu podwyższenia kapitału w jednostkach zależnych		( 18 442)	( 19 952)
10. Podatek dochodowy (zapłacony)		( 8 545)	( 1 475)
11. Inne korekty		3 974	( 16)
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)</b>		<b>( 24 016)</b>	<b>35 664</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
<b>I. Wpływy</b>		<b>163 932</b>	<b>145 000</b>
1. Emisja dłużnych papierów wartościowych		60 000	145 000
2. Kredyty i pożyczki		103 932	0
<b>II. Wydatki</b>		<b>( 231 214)</b>	<b>( 186 036)</b>
1. Dywidendy i inne wydatki na rzecz właścicieli		( 120 841)	( 107 414)
2. Spłaty kredytów		( 33 200)	( 54 800)
3. Wykup dłużnych papierów wartościowych		(50 000)	0
4. Spłaty zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		( 2 407)	0
5. Odsetki		(24 766)	( 23 822)
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>		<b>( 67 282)</b>	<b>( 41 036)</b>
<b>C. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III±B.III)</b>		<b>( 91 298)</b>	<b>( 5 372)</b>
<b>D. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>		<b>( 91 298)</b>	<b>( 5 372)</b>
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		0	0
<b>E. Środki pieniężne na początek okresu</b>		<b>120 119</b>	<b>125 491</b>
<b>F. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D)</b>	24	<b>28 821</b>	<b>120 119</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania		20	20

## Develia S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku  
(w tysiącach złotych)

### SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku (w tysiącach złotych)

	<i>Nota</i>	<b>Kapitał podstawowy</b>	<b>Należne wpłaty na kapitał podstawowy</b>	<b>Kapitał zapasowy</b>	<b>Pozostałe kapitały rezerwowe</b>	<b>Pozostałe kapitały</b>	<b>Zyski zatrzymane/ (Niepokryte straty)</b>	<b>Razem</b>
<b>Na dzień 1 stycznia 2019 roku</b>		<b>447 558</b>	<b>0</b>	<b>324 396</b>	<b>0</b>	<b>2 273</b>	<b>118 661</b>	<b>892 888</b>
Zysk netto za 2019 rok		0	0	0	0	0	176 268	176 268
Inne całkowite dochody za 2019 rok		0	0	0	0	0	0	0
<b>Całkowite dochody za 2019 rok</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>176 268</b>	<b>176 268</b>
Rozliczenie połączenia spółek *)		0	0	0	0	( 36)	0	( 36)
Wypłata dywidendy	31.2	0	0	( 2 180)	0	0	( 118 661)	( 120 841)
<b>Na dzień 31 grudnia 2019 roku</b>		<b>447 558</b>	<b>0</b>	<b>322 216</b>	<b>0</b>	<b>2 237</b>	<b>176 268</b>	<b>948 279</b>

  

	<i>Nota</i>	<b>Kapitał podstawowy</b>	<b>Należne wpłaty na kapitał podstawowy</b>	<b>Kapitał zapasowy</b>	<b>Pozostałe kapitały rezerwowe</b>	<b>Pozostałe kapitały</b>	<b>Zyski zatrzymane/ (Niepokryte straty)</b>	<b>Razem</b>
<b>Na dzień 1 stycznia 2018 roku (publikowane)</b>		<b>447 558</b>	<b>0</b>	<b>330 901</b>	<b>0</b>	<b>3 068</b>	<b>100 909</b>	<b>882 436</b>
Rozliczenie połączenia spółek *)						( 9)	0	-9
<b>Na dzień 1 stycznia 2018 roku (przekształcone)</b>		<b>447 558</b>	<b>0</b>	<b>330 901</b>	<b>0</b>	<b>3 059</b>	<b>100 909</b>	<b>882 427</b>
Zysk netto za 2018 rok		0	0	0	0	0	118 661	118 661
Inne całkowite dochody za 2018 rok		0	0	0	0	0	0	0
Rozliczenie połączenia spółek *)		0	0	0	0	( 786)	0	( 786)
<b>Całkowite dochody za 2018 rok</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(786)</b>	<b>118 661</b>	<b>117 875</b>
Wypłata dywidendy	31.2	0	0	( 6 505)	0	0	( 100 909)	( 107 414)
<b>Na dzień 31 grudnia 2018 roku</b>		<b>447 558</b>	<b>0</b>	<b>324 396</b>	<b>0</b>	<b>2 273</b>	<b>118 661</b>	<b>892 888</b>

\*) dotyczy połączenia Spółki ze spółką LC Corp Invest XX Sp. z o.o. opisanego w Nocie 7.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 67 stanowią jego integralną część



## ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### 1. Informacje ogólne

Develia S.A. („Emitent”, „Spółka”) wcześniej pod nazwą LC Corp S.A., została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 3 marca 2006 roku. Siedziba Spółki mieści się w Polsce, we Wrocławiu, 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 grudnia 2019 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 7415Z Działalność Holdingów Finansowych
- PKD 4110Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- PKD 6810Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- PKD 4120Z Roboty budowlane związane z wykonaniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych

Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień podpisania sprawozdania finansowego nie występuje podmiot dominujący wobec Develia S.A.

### 2. Identyfikacja skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Spółka sporządziła również skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 12 marca 2020 roku.

### 3. Skład Zarządu Spółki

Skład Zarządu Spółki Develia S.A. na dzień 1 stycznia 2019 roku przedstawiał się następująco:

- Prezes Zarządu – Dariusz Niedośpiał
- Członek Zarządu – Mirosław Kujawski
- Członek Zarządu – Tomasz Wróbel
- Członek Zarządu – Radosław Stefurak

W dniu 21 października 2019 roku Radosław Stefurak złożył rezygnację z pełnienia funkcji członka Zarządu. Jednocześnie, w dniu 21 października 2019 roku Rada Nadzorcza Develia S.A. powołała z dniem 21 października 2019 roku do składu Zarządu Pawła Ruszczaka i powierzyła mu pełnienie funkcji Członka Zarządu ds. Finansowych.

Z dniem 28 listopada 2019 roku Dariusz Niedośpiał złożył rezygnację z Zarządu Spółki oraz funkcji Prezesa Zarządu. Na jego miejsce z dniem 28 listopada 2019 roku oddelegowany został Przewodniczący Rady Nadzorczej Michał Hulbój do czasowego pełnienia funkcji Prezesa Zarządu od dnia 28 listopada 2019 roku do dnia 28 lutego 2020 roku. W dniu 26 lutego 2020 roku Rada Nadzorcza przedłużyła okres delegacji Michała Hulboja od dnia 29 lutego do dnia 29 maja 2020 roku.

Skład Zarządu Spółki Develia S.A. na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu przedstawiał się następująco:

- p.o. Prezesa Zarządu – Michał Hulbój
- Członek Zarządu – Mirosław Kujawski
- Członek Zarządu – Tomasz Wróbel
- Członek Zarządu ds. Finansowych – Paweł Ruszczak

#### 4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd w dniu 12 marca 2020 roku.

#### 5. Inwestycje Spółki

Spółka posiada inwestycje w następujących jednostkach zależnych:

Nazwa spółki	Siedziba	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
		Udział w kapitale	Udział w kapitale
Arkady Wrocławskie S.A.	Wrocław	100%	100%
Sky Tower S.A.	Wrocław	100%	100%
Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest III Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest VIII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
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%
LC Corp Invest XVI Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. w likwidacji (a)	Wrocław	-	100%
LC Corp Invest XIX Sp. z o.o. w likwidacji (b) (n)	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XX Sp. z o.o. (p)	Wrocław	-	100%
LC Corp Invest XXI Sp. z o.o. (c)	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XXII Sp. z o.o. (d)	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XXIII Sp. z o.o. w likwidacji (e) (o)	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XXIV Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k. (f) (i)	Wrocław	-	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)

# Develia S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku  
(w tysiącach złotych)

LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 Sp. k. (f) (m)	Wrocław	-	100% (pośrednio i bezpośrednio)
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 5 Sp. k. (f) (g)	Wrocław	-	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 6 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 XV Sp. z o.o. Projekt 9 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 10 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 11 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 12 Sp. k. (f) (l)	Wrocław	-	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 Sp. k. (f) (k)	Wrocław	-	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
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% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Finance S.K.A. (f) (h)	Wrocław	-	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Service S.A. (f)	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	-
Develia Invest Sp. z o.o. (j)	Wrocław	100% (bezpośrednio)	-

- (a) W dniu 7 lutego 2019 roku Spółka LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. w likwidacji zakończyła proces likwidacji. Spółka została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 23 maja 2019 roku.
- (b) W dniu 11 marca 2019 roku uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników podwyższony został kapitał zakładowy spółki LC Corp Invest XIX Sp. z o.o. do kwoty 380.000,00 zł a wszystkie nowe udziały objęła spółka Develia S.A.
- (c) W dniu 11 marca 2019 roku uchwałą Nadzwyczajnego Walne Zgromadzenia Wspólników podwyższono kapitał zakładowy spółki LC Corp Invest XXI sp. z o.o. do kwoty 205.000,00 zł a wszystkie nowe udziały objęła spółka Develia S.A.
- (d) W dniu 11 marca 2019 roku uchwałą Nadzwyczajnego Walne Zgromadzenia Wspólników podwyższono kapitał zakładowy spółki LC Corp Invest XXII sp. z o.o. do kwoty 120.000,00 zł a wszystkie nowe udziały objęła spółka Develia S.A.
- (e) W dniu 11 marca 2019 roku uchwałą Nadzwyczajnego Walne Zgromadzenia Wspólników podwyższono kapitał zakładowy spółki LC Corp Invest XXIII sp. z o.o. do kwoty 100.000,00 zł a wszystkie nowe udziały objęła spółka Develia S.A.
- (f) W dniu 13 grudnia 2018 roku zostały podjęte uchwały o połączeniu spółek LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 12 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu i LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Finance Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą we Wrocławiu na podstawie art. 492 § 1 pkt 2 KSH, poprzez zawiązanie nowej spółki

akcyjnej pod firmą LC Corp Service S.A. z siedzibą we Wrocławiu o kapitale zakładowym 630.000,00 zł, który dzieli się na 630.000 zwykłych, imiennych akcji serii A o wartości nominalnej 1,00 zł każda akcja, na którą to nową spółkę akcyjną przeszedł majątek wszystkich łączących się spółek w zamian za akcje nowej spółki akcyjnej. Z chwilą połączenia spółka akcyjna pod firmą LC Corp Service S.A. z siedzibą we Wrocławiu wstąpiła również we wszystkie prawa i obowiązki (zobowiązania) wszystkich łączących się spółek. Połączenie zostało zarejestrowane przez Sąd w dniu 9 kwietnia 2019 roku i w tym dniu została zarejestrowana przez sąd również nowa spółka LC Corp Service S.A.

- (g) Spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp. k. została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 16 kwietnia 2019 roku Postanowienie prawomocne z dniem 2 maja 2019 roku.
- (h) Spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Finance S.K.A. została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 19 kwietnia 2019 roku. Postanowienie prawomocne z dniem 3 maja 2019 roku.
- (i) Spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k. została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 26 kwietnia 2019 roku. Postanowienie prawomocne z dniem 21 maja 2019 roku.
- (j) W dniu 26 kwietnia 2019 roku została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka Develia Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 5.000 zł zawiązana w dniu 18 kwietnia 2019 roku, której jedynym wspólnikiem jest Develia S.A. Z dniem 2 września 2019 roku spółka zmieniła nazwę na Develia Invest sp. z o.o. W dniu 22 października 2019 roku uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników podwyższony został kapitał zakładowy spółki Develia Invest Sp. z o.o. o kwotę 1.334.000 zł czyli do kwoty 1.339.000 zł a wszystkie nowe udziały objęła spółka Develia S.A. Rejestracja zmiany wysokości kapitału zakładowego przez Sąd nastąpiła w dniu 15 listopada 2019 roku.
- (k) Spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 Sp. k. została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 30 kwietnia 2019 roku. Postanowienie prawomocne z dniem 24 maja 2019 roku.
- (l) Spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 12 Sp. k. została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 10 maja 2019 roku. Postanowienie prawomocne z dniem 25 maja 2019 roku.
- (m) Spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 Sp. k. została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 16 maja 2019 roku Postanowienie prawomocne z dniem 1 czerwca 2019 roku.
- (n) W dniu 13 czerwca 2019 roku została podjęta uchwała w sprawie otwarcia likwidacji spółki LC Corp Invest XIX Sp. z o.o.
- (o) W dniu 13 czerwca 2019 roku została podjęta uchwała w sprawie otwarcia likwidacji spółki LC Corp Invest XXIII Sp. z o.o.
- (p) W dniu 15 lipca 2019 roku w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zostało zarejestrowane połączenie spółki Develia S.A. z siedzibą we Wrocławiu („Spółka Przejmująca”) ze spółką LC Corp Invest XX Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu („Spółka Przejmowana”)

Na dzień 31 grudnia 2019 roku i na 31 grudnia 2018 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Spółkę dominującą w podmiotach zależnych jest równy jej udziałowi w kapitałach tych jednostek.

## 6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

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

## **Niepewność szacunków**

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

### Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

### Odpisy aktualizujące wartość udziałów w spółkach zależnych

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

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

Wartość użytkowa jest szacowana metodą 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 1m<sup>2</sup> 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 grudnia 2019 roku i może ulec zmianie w zależności od wahań cen rynkowych gruntów, sprzedaży mieszkań, kosztów budowy, harmonogramów realizacji projektów oraz kalkulacji stopy dyskonta w przyszłości.

Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków, które zostały skalkulowane na podstawie danych dostępnych na dzień ich sporządzenia. Jest to również związane z niepewnością dotyczącą estymacji warunków rynkowych w następnych latach. W konsekwencji wartości odpisów aktualizujących mogą ulegać zmianie w kolejnych okresach obrotowych. Odpisy aktualizujące wartość udziałów zaprezentowane są w Nocie 17.

### Stawki amortyzacyjne

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

### Klasyfikacja umów leasingowych

Spółka dokonuje klasyfikacji leasingu zgodnie z MSSF 16. Wpływ wdrożenia z dniem 1 stycznia 2019 roku MSSF 16 „Leasing” na sprawozdanie finansowe został opisany w Nocie 8 poniżej.

### Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

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

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności (na przykład kwestie celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi

odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym.

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

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

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

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

## 7. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe obejmuje rok zakończony 31 grudnia 2019 roku. Jako dane porównawcze Spółka zaprezentowała dane za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku.

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”).

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem udzielonych pożyczek, które są wyceniane według wartości godziwej.

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

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

Niniejsze sprawozdanie jednostkowe Develia S.A. zostało sporządzone po połączeniu Spółki Develia S.A. (Spółka Przejmująca) z LC Corp Invest XX Sp. z o.o. (Spółka Przejmowana). Połączenie przeprowadzono w trybie art. 492 §1 pkt. 1 k.s.h. z związku z art. 516 k.s.h. poprzez przeniesienie na Spółkę Przejmującą - jako jedynego wspólnika Spółki Przejmowanej, całego majątku Spółki Przejmowanej na warunkach określonych w Planie połączenia z dnia 10 maja 2019 roku (zgodnie z informacją Emitenta w komunikacie bieżącym 16/2019 z dnia 10 maja 2019 roku).

Rejestracja połączenia nastąpiła w dniu 15 lipca 2019 roku. Połączenie spółek zostało rozliczone w księgach rachunkowych Spółki Przejmującej metodą łączenia udziałów poprzez sumowanie poszczególnych pozycji odpowiednich aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów połączonych spółek, według stanu na dzień połączenia, po uprzednim doprowadzeniu ich wartości do jednolitych metod wyceny i dokonaniu wyłączeń:

# Develia S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku  
(w tysiącach złotych)

- dokonanie wyłączenia wzajemnych należności i zobowiązań, przychodów i kosztów operacji gospodarczych dokonanych w tym samym roku obrotowym
- dokonanie wyłączenia wypłaty zysków otrzymanych od spółki przejmowanej oraz posiadanych wkładów w spółce przejmowanej
- dokonanie wyłączenia kapitału podstawowego spółki przejmowanej
- skorygowanie pozycji „Inne kapitały” o różnice pomiędzy sumą przejętych aktywów i pasywów
- zatrzymane zyski/niepokryte straty z lat ubiegłych przedstawione w niniejszym sprawozdaniu po połączeniu stanowią sumę z uwzględnieniem powyższych korekt

Spółka Przejęta na dzień 14 lipca 2019 roku nie dokonała zamknięcia ksiąg rachunkowych.

W związku z połączeniem dane porównawcze zostały przekształcone w stosunku do opublikowanego sprawozdania finansowego za 2018 rok.

Poniższa tabela przedstawia dokonane zmiany w danych porównywalnych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów za okres zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku:

	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 (publikowane)	Korekty wynikające z zastosowania metody łączenia udziałów	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 (przekształcone)
<b>Przychody operacyjne</b>			
Przychody ze sprzedaży usług, wyrobów i towarów	89 601	( 24 971)	64 630
Przychody z odsetek i dyskont	18 556	( 413)	18 143
Przychody z dywidend	136 899		136 899
Inne przychody finansowe	2 634		2 634
Pozostałe przychody operacyjne	746	( 167)	579
<b>Przychody operacyjne razem</b>	<b>248 436</b>	<b>( 25 551)</b>	<b>222 885</b>
<b>Koszty operacyjne</b>			
Koszty działalności operacyjnej, wartość sprzedanych wyrobów, towarów	( 96 633)	24 010	( 72 623)
Koszty odsetek i dyskont	( 25 927)		( 25 076)
Inne koszty finansowe	( 4 139)	851	( 4 139)
Pozostałe koszty operacyjne	( 1 870)		( 1 870)
<b>Koszty operacyjne razem</b>	<b>( 128 570)</b>	<b>24 861</b>	<b>( 103 708)</b>
<b>Zysk/(Strata) brutto</b>	<b>119 867</b>	<b>(690)</b>	<b>119 177</b>
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	( 1 206)	(81)	(1 287)
<b>Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>118 661</b>	<b>(771)</b>	<b>117 890</b>
<b>Działalności zaniechana</b>			
Zysk/(strata) za rok obrotowy z działalności zaniechanej	0	-	-
<b>Zysk/(Strata) netto</b>	<b>118 661</b>	<b>(771)</b>	<b>117 890</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>			
Inne składniki całkowitych dochodów	-	-	-
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów	-	-	-
<b>Inne całkowite dochody (netto)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Całkowite dochody</b>	<b>118 661</b>	<b>(771)</b>	<b>117 890</b>

# Develia S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku  
(w tysiącach złotych)

Poniższa tabela przedstawia dokonane zmiany w danych porównywalnych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej na 31 grudnia 2018 roku:

	31 grudnia 2018 (publikowane)	Korekty wynikające z zastosowania metody łączenia udziałów	31 grudnia 2018 (przekształcone)
<b>Aktywa</b>			
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>1 098 861</b>	<b>(35 958)</b>	<b>1 062 903</b>
1. Wartości niematerialne	304	-	304
2. Rzeczowe aktywa trwałe	740	25	765
3. Pożyczki i należności długoterminowe	148 381	(20 479)	127 902
4. Inwestycje długoterminowe	944 562	(15 505)	929 057
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	83	83
6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 874	(82)	4 792
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>404 466</b>	<b>46 552</b>	<b>451 018</b>
1. Zapasy	172 511	39 889	212 400
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21 247	5 574	26 821
3. Należności z tytułu podatku dochodowego	240	-	240
4. Krótkoterminowe aktywa finansowe	90 724	-	90 724
5. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	119 030	1 089	120 119
6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	714	-	714
<b>C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 503 327</b>	<b>10 594</b>	<b>1 513 921</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania</b>			
<b>A. Kapitał własny</b>	<b>893 683</b>	<b>(795)</b>	<b>892 888</b>
1. Kapitał podstawowy	447 558	-	447 558
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	-	-	-
3. Kapitał zapasowy	324 396	-	324 396
4. Pozostałe kapitały rezerwowe	-	-	-
5. Pozostałe kapitały *)	3 068	(795)	2 273
6. Zyski zatrzymane / (Niepokryte straty) *)	118 661	-	118 661
<b>B. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>398 114</b>	<b>-</b>	<b>398 114</b>
1. Długoterminowe zobowiązania finansowe	398 095	-	398 095
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	-	-	-
3. Długoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	-	-	-
4. Rezerwy	19	-	19
5. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	-
<b>C. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>211 530</b>	<b>11 389</b>	<b>222 919</b>
1. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	136 574	-	136 574
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	-	-	-
3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	38 996	-	38 996
4. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	26 291	2 490	28 781
5. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	-	-	-
6. Rezerwy	-	-	-
7. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	9 669	8 899	18 568
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>	<b>1 503 327</b>	<b>10 594</b>	<b>1 513 921</b>

\*) W sprawozdaniu z sytuacji finansowej po przekształceniu zaprezentowano wynik finansowy za rok 2018 w wysokości 118.661 tys. zł. Kwota ta wynika z zatwierdzonego i opublikowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku i, zgodnie z Notą 31.2, została wypłacona Akcjonariuszom Spółki. Różnica wynikająca z rozliczenia połączenia odniesiona została na Pozostałe kapitały.



## 7.1. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze sprawozdanie finansowe Develia S.A. zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez UE („MSSF UE”).

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

## 7.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdania finansowego

Walutą pomiaru Spółki i walutą sprawozdawczą niniejszego sprawozdania finansowego jest złoty polski.

## 8. Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego

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 2018 roku, za wyjątkiem przedstawionych poniżej. Poniższe zmiany do MSSF, zostały zastosowane w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zgodnie z ich datą wejścia w życie:

- **MSSF 16 „Leasing”** – zatwierdzony w UE w dniu 31 października 2017 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),
- **Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”** - Charakterystyka opcji przedpłaty z ujemną kompensatą - zatwierdzone w UE w dniu 22 marca 2018 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze”** – Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie planu - zatwierdzone w UE w dniu 13 marca 2019 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** - Długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach - zatwierdzone w UE w dniu 8 lutego 2019 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),
- **Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2015 - 2017)”** – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 3, MSSF 11, MSR 12 oraz MSR 23) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa - zatwierdzone w UE w dniu 14 marca 2019 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),
- **Interpretacja KIMSF 23 „Niepewność w zakresie rozliczania podatku dochodowego”** - zatwierdzona w UE w dniu 23 października 2018 roku (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później).

### Analiza wpływu wdrożenia MSSF 16 „Leasing”

Zastosowanie nowego standardu dotyczącego leasingu będzie miało istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki w momencie pierwszego zastosowania standardu, tj. w okresie rozpoczynającym się 1 stycznia 2019 roku.

MSSF 16 wprowadza znaczące zmiany do rozliczeń po stronie leasingobiorcy, w tym eliminuje przyjęte dotychczas w MSR 17 rozróżnianie leasingu na leasing finansowy i operacyjny, wprowadzając jeden model ujęcia leasingu zbieżny z charakterem leasingu finansowego. Zgodnie z nowym standardem jako leasing definiowana jest każda umowa lub jej część, która przekazuje prawo do kontroli użytkowania składnika aktywów przez dany okres w zamian za wynagrodzenie. Jeżeli umowa spełnia definicję leasingu, wówczas leasingobiorca ujmuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej prawo do użytkowania składnika aktywów oraz zobowiązanie z tytułu leasingu. MSSF 16 wprowadza nową definicję leasingu. Podstawowym elementem, odróżniającym definicję leasingu zgodną z MSR 17/KIMSF 4 od definicji leasingu zawartej w MSSF 16 jest koncepcja kontroli. Zgodnie z MSSF 16, umowa stanowi leasing lub zawiera element leasingu, jeżeli przenosi

wszystkie prawa do kontroli wykorzystania zidentyfikowanego składnika aktywów w danym okresie, w zamian za zapłatę. Uznaje się, że kontrola występuje, jeżeli klient ma:

- prawo do zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych wynikających z użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów;
- prawo decydowania o wykorzystaniu tego składnika aktywów.

Spółka zastosowała nową definicję leasingu do wszystkich umów leasingu, zawartych lub zmienionych 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie.

Prawo do użytkowania składnika aktywów ujmuje się początkowo w wartości zobowiązania z tytułu leasingu, powiększonej o nierozliczone opłaty leasingowe uiszczone przed datą rozpoczęcia umowy oraz początkowe koszty bezpośrednie leasingobiorcy związane z daną umową oraz pomniejszonej o otrzymane zachęty i szacunek kosztów do poniesienia przez leasingobiorcę na koniec umowy. Prawo do użytkowania składnika aktywów amortyzuje się liniowo (przy uwzględnieniu oszacowanej wartości rezydualnej danego aktywa) i poddaje testom na utratę wartości, podobnie jak nabyte aktywa trwałe. Prawo do użytkowania aktywów jest również aktualizowane na kolejne dni bilansowe o określone w standardzie zmiany zobowiązania z tytułu leasingu.

Z kolei zobowiązanie z tytułu leasingu wycenia się początkowo w wartości bieżącej przyszłych płatności leasingowych w okresie trwania leasingu zdyskontowanych przy użyciu stopy zawartej w umowie leasingu (w przypadku braku możliwości określenia tej stopy stosuje się krańcową stopę procentową leasingobiorcy). Do płatności leasingowych, które ujmuje się w wycenie zobowiązania z tytułu leasingu w dacie początkowego ujęcia leasingu, zalicza się: stałe opłaty oraz opłaty zmienne zależne jedynie od indeksu lub stawki, gwarantowaną wartość końcową, cenę opcji kupna oraz kary za wypowiedzenie leasingu (jeżeli umowa leasingu przewiduje opcję kupna lub kary za wypowiedzenie oraz gdy wykonanie opcji kupna lub wypowiedzenie umowy jest racjonalnie pewne). Wycena zobowiązania z tytułu leasingu nie uwzględnia zmiennych opłat leasingowych innych niż zależne jedynie od indeksu lub stawki.

Na kolejne okresy sprawozdawcze zobowiązanie wycenia się podobnie do zobowiązań finansowych, z wykorzystaniem efektywnej stopy procentowej, przy czym aktualizacja dyskonta następuje jedynie w szczególnych przypadkach określonych w MSSF 16.

Spółka wybrała metodę retrospektywnego zastosowania MSSF 16 z łącznym efektem pierwszego zastosowania nowego standardu ujętym jako korekta salda początkowego zysków zatrzymanych Spółki w dniu pierwszego zastosowania, tj. w dniu 1 stycznia 2019 roku, bez przekształcania danych porównawczych.

Spółka na dzień 31 grudnia 2018 roku nie miała zidentyfikowanych żadnych umów, które spełniałyby warunki ujęcia jako leasing finansowy zgodnie z MSR 17.

Spółka wyróżnia następujące typy istotnych umów, ujmowanych dotychczas jako leasingi operacyjne:

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

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółka była stroną umów leasingu 33 samochodów osobowych. Ujawnienia wymagane obecnie przez MSR 17, obejmujące informacje o przyszłych minimalnych płatnościach leasingowych wynikających z tych umów, zostały przedstawione w nocie 16.

Spółka dokonała również analizy pozostałych zawartych umów pod kątem spełniania przez nie definicji leasingu określonej w MSSF 16. Mimo pewnych wątpliwości związanych ze specyficzną naturą praw wieczystego użytkowania gruntów, w oparciu o literalne brzmienie paragrafu 9 MSSF 16, Spółka zdecydowała, iż począwszy od 1 stycznia 2019 roku prawa wieczystego użytkowania gruntów będą traktowane przez Spółkę jako leasing. Szczególna wątpliwość Zarządu Spółki występuje w przypadku gruntów użytkowanych wieczysto przeznaczonych pod zabudowę deweloperską, co skutkuje znacznie krótszym horyzontem faktycznego użytkowania gruntów niż przyjęty zgodnie z MSSF 16 maksymalny okres użytkowania wieczystego (w przeważającej części umów jest to rok 2089).

Na dzień wdrożenia MSSF 16, Spółka dokonała pewnych szacunków oraz zastosowała osądy, które wpływają istotnie na wartość zobowiązań z tytułu leasingu oraz aktywów z tytułu prawa do użytkowania na ten dzień. Do najważniejszych z nich należą:

# Develia S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku  
(w tysiącach złotych)

- stopy dyskonta przyjęte do wyceny zobowiązań z tytułu leasingu oraz
- okres trwania leasingów uwzględniający możliwość przedłużenia umowy leasingu, jak i wcześniejszego jej zakończenia (wypowiedzenia).

Ostatecznie stopa dyskonta została ustalona indywidualnie dla poszczególnych grup aktywów. Na dzień 1 stycznia 2019 roku zostały przyjęte następujące stopy dyskonta:

- umowy leasingu samochodów – stopa umów leasingu skalkulowana przez leasingodawcę
- umowy najmu powierzchni biurowej przyjęto stopę dyskontową na poziomie 5,07%. Stopa odzwierciedla wysokość średnioważonego oprocentowania zobowiązań finansowych Spółki.
- prawa wieczystego użytkowania gruntów, których pierwotny okres użytkowania kończy się w większości przypadków w 2089 roku, przyjęto stopę procentową na poziomie 7,31%. Stopa ta odzwierciedla stopę wolną od ryzyka powiększoną o aktualną marżę jaka zostałaby zapłacona przez Spółkę w przypadku zaciągnięcia przez nią długu z uwzględnieniem możliwych zabezpieczeń.

Spółka zdecydowała o zastosowaniu wyceny aktywów z tytułu prawa do użytkowania zgodnie z MSSF 16.C8(b)(ii), tj. w kwocie równej zobowiązaniu z tytułu leasingu, skorygowanej o kwoty wszelkich przedpłat lub naliczonych opłat leasingowych odnoszących się do tego leasingu. Na dzień wdrożenia Spółka skorzystała ze zwolnienia MSSF 16.C10(b). Ponadto, Spółka skorzystała z wiedzy zdobytej po fakcie w odniesieniu do określenia okresu leasingu oraz przyszłych wykupów przedmiotu leasingu. Podejście takie jest dopuszczone przez paragraf C10 e) standardu.

Poniżej przedstawiono szacunkowy wpływ zastosowania MSSF 16 na sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 1 stycznia 2019 roku. W zakresie prezentacji leasingów w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, Aktywa z tytułu prawa do użytkowania będą wykazywane w tych samych pozycjach, w jakich zaprezentowane zostałyby odpowiednie składniki aktywów, gdyby były własnością Spółki, tj. w rzeczowych aktywach trwałych, nieruchomościach inwestycyjnych oraz zapasach. Zobowiązania z tytułu leasingu będą natomiast prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oddzielnie od innych zobowiązań. Dodatkowo, prawa wieczystego użytkowania gruntów, z uwagi na możliwość zbycia tych praw osobom trzecim (co stanowi specyficzną ich cechę odróżniającą je od pozostałych umów leasingowych), w przypadku wystąpienia przesłanek określonych w MSSF 5, będą prezentowane w aktywach klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży.

Poniżej przedstawiono szacunkowy wpływ zastosowania MSSF 16 na sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 1 stycznia 2019 roku.

	1 stycznia 2019 (bez wpływu MSSF 16)	Wpływ wdrożenia MSSF 16			1 stycznia 2019 (po wdrożeniu MSSF 16)
		Najem samochodów	PWUG	Najem powierzchni biurowej	
<b>Aktywa</b>					
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>1 098 861</b>	<b>691</b>	<b>-</b>	<b>7 458</b>	<b>1 107 010</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	740	691	-	7 458	8 889
Środki trwałe	703	691	-	7 458	8 852
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>404 466</b>	<b>-</b>	<b>3 870</b>	<b>-</b>	<b>408 336</b>
Zapasy	172 511	-	3 870	-	176 381
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 503 327</b>	<b>691</b>	<b>3 870</b>	<b>7 458</b>	<b>1 515 346</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania</b>					
<b>Kapitał własny</b>	<b>893 683</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>893 683</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe i krótkoterminowe</b>	<b>609 644</b>	<b>691</b>	<b>3 870</b>	<b>7 458</b>	<b>621 663</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>	<b>1 503 327</b>	<b>691</b>	<b>3 870</b>	<b>7 458</b>	<b>1 515 346</b>

Łączny wpływ pierwszego zastosowania nowego standardu MSSF 16 na sumę bilansową Spółki wynosi 12.019 tys. zł.

W przypadku prawa wieczystego użytkowania wartość zdyskontowanych opłat zwiększy dotychczasową wartość zapasów ujętych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej Spółki drugostronnie zwiększając wartość zobowiązań z tytułu leasingu.

W przypadku najmu powierzchni biurowej i leasingu samochodów wartość zdyskontowanych opłat zwiększy dotychczasową wartość środków trwałych (rzeczowych aktywów trwałych) ujętych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej Spółki drugostronnie zwiększając wartość zobowiązań z tytułu leasingu.

Zastosowanie nowego standardu będzie miało również wpływ na sprawozdanie z całkowitych dochodów oraz na sprawozdanie z przepływów pieniężnych.

Koszty wynikające z umów leasingowych, przed wejściem w życie standardu w przypadku leasingu operacyjnego prezentowane jako koszty usług obcych będą po zmianach prezentowane jako koszty amortyzacji i koszty odsetek, w związku z tym zmieni się wartość i struktura kosztów Spółki.

Działalność Spółki, jako leasingodawcy w zakresie podnajmu powierzchni została uznana za nieistotną, dlatego Spółka nie spodziewa się jej istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.

Spółka zastosowała Standard od daty jego obowiązkowego wdrożenia tj. od dnia 1 stycznia 2019 roku retrospektywnie z łącznym efektem pierwszego zastosowania ujętym w dniu pierwszego zastosowania.

## Pozostałe zmiany MSSF

Wdrożenie pozostałych powyżej wymienionych standardów oraz zmiany do istniejących standardów nie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.

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

Zatwierdzając niniejsze sprawozdanie finansowe następujące zmiany do istniejących standardów zostały wydane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania w UE, a które wchodzi w życie w późniejszym terminie:

- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”** – Definicja istotności - zatwierdzone w UE w dniu 29 listopada 2019 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później),
- **Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” oraz MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”** - Reforma Referencyjnej Stopy Procentowej - - zatwierdzone w UE w dniu 15 stycznia 2020 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później),
- **Zmiany odniesień do założeń koncepcyjnych zawartych w MSSF** - zatwierdzone w UE w dniu 29 listopada 2019 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później).

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 [dzień publikacji sprawozdania finansowego] nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

- **MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później),
- **Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”** – definicja przedsięwzięcia (obowiązujące w odniesieniu do połączeń, w przypadku których data przejęcia przypada na początek pierwszego okresu rocznego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 r. lub później oraz w odniesieniu do nabycia aktywów, które nastąpiło w dniu rozpoczęcia w/w okresu rocznego lub później),
- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”** – Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 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 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.

## 10. Istotne zasady rachunkowości

### 10.1. Środki trwałe

Środki trwałe wykazywane są według ceny nabycia/kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz wszelkie odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartość początkowa środków trwałych obejmuje ich cenę nabycia powiększoną o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdadnego do używania. W skład kosztu wchodzi również koszt wymiany części składowych maszyn i urządzeń w momencie poniesienia, jeśli spełnione są kryteria rozpoznania.

Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, obciążają wynik okresu sprawozdawczego w momencie ich poniesienia.

Środki trwałe w momencie ich nabycia zostają podzielone na części składowe będące pozycjami o istotnej wartości, do których można przyporządkować odrębny okres ekonomicznej użyteczności.

W momencie likwidacji lub sprzedaży środków trwałych, wartość początkowa tych środków oraz dotychczasowe umorzenie są wyksięgowywane, a wynik likwidacji lub sprzedaży jest ujmowany w wyniku (zysku lub stracie) okresu sprawozdawczego.

Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów,

Typ	Okres w latach
Maszyny i urządzenia techniczne	lat 5
Urządzenia biurowe	lat 2
Pozostałe środki transportu	lat 5
Inwestycje w obcych środkach trwałych	lat 10 (lub czas trwania umowy jeśli krócej)
Komputery	lat 3

Jeżeli przy sporządzaniu sprawozdania finansowego zaistniały okoliczności, które wskazują na możliwość utraty wartości któregoś ze składników środków trwałych, dokonywany jest przegląd tych aktywów pod kątem ewentualnej utraty wartości. Jeżeli istnieją przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości, a wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość odzyskiwalną, wówczas wartość tych aktywów bądź ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których te aktywa należą jest obniżana do poziomu wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna odpowiada wyższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej. Przy ustalaniu wartości użytkowej, szacowane przyszłe przepływy pieniężne są dyskontowane do wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ryzyka związanego z danym składnikiem aktywów. W przypadku składnika aktywów, który nie generuje wpływów pieniężnych w sposób znacząco samodzielny, wartość odzyskiwalna jest ustalana dla ośrodka

wypracowującego środki pieniężne, do którego ten składnik należy. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w wyniku, tj. zysku lub stracie okresu.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta ze sprawozdania z sytuacji finansowej po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia danego składnika aktywów ze sprawozdania z sytuacji finansowej (obliczone jako różnica pomiędzy ewentualnymi wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danej pozycji) są ujmowane w zysku lub stracie okresu, w którym dokonano takiego usunięcia.

Wartość końcową, okres użytkowania oraz metodę amortyzacji składników aktywów weryfikuje się, i w razie konieczności – koryguje, na koniec każdego roku obrotowego.

## 10.2. Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie dotyczą środków trwałych będących w toku budowy lub montażu i są wykazywane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Środki trwałe w budowie nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy i przekazania środka trwałego do używania.

## 10.3. Wartości niematerialne

Za wartości niematerialne uznaje się nabyte, nadające się do gospodarczego wykorzystania w dniu przyjęcia do używania:

- prawa majątkowe, autorskie prawa majątkowe, licencje, koncesje, prawa do: projektów, wynalazków, patentów, znaków towarowych, wzorów zdobniczych lub użytkowych,
- know-how

o przewidywanym okresie użytkowania dłuższym niż rok, wykorzystywane na potrzeby związane z prowadzoną działalnością gospodarczą albo oddane do używania na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy o podobnym charakterze.

Wartości niematerialne nabyte w oddzielnej transakcji początkowo wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia. Cena nabycia wartości niematerialnych nabytych w transakcji połączenia jednostek gospodarczych jest równa ich wartości godziwej na dzień połączenia. Po ujęciu początkowym, wartości niematerialne są wykazywane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonym o umorzenie i odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Nakłady poniesione na wartości niematerialne wytworzone we własnym zakresie, z wyjątkiem aktywowanych nakładów poniesionych na prace rozwojowe, nie są aktywowane i są ujmowane w kosztach okresu, w którym zostały poniesione.

Spółka ustala, czy okres użytkowania wartości niematerialnych jest ograniczony czy nieokreślony. Wartości niematerialne o ograniczonym okresie użytkowania są amortyzowane przez okres użytkowania oraz poddawane testom na utratę wartości każdorazowo, gdy istnieją przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Okres i metoda amortyzacji wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania są weryfikowane przynajmniej na koniec każdego roku obrotowego. Zmiany w oczekiwanym okresie użytkowania lub oczekiwanym sposobie konsumowania korzyści ekonomicznych pochodzących z danego składnika aktywów są ujmowane poprzez zmianę odpowiednio okresu lub metody amortyzacji, i traktowane jak zmiany wartości szacunkowych. Odpis amortyzacyjny składników wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania ujmuje się w wyniku (zysku lub stracie) okresu w ciężar tej kategorii, która odpowiada funkcji danego składnika wartości niematerialnych.

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania oraz te, które nie jeszcze dostępne do użytkowania, są corocznie poddawane weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości, w odniesieniu do poszczególnych aktywów lub na poziomie ośrodka wypracowującego środki pieniężne. W przypadku pozostałych wartości niematerialnych ocenia się co roku, czy wystąpiły przesłanki, które mogą świadczyć o utracie ich wartości. Okresy użytkowania są także poddawane corocznej weryfikacji, a w razie potrzeby, korygowane z efektem od początku roku obrotowego.

Podsumowanie zasad stosowanych w odniesieniu do wartości niematerialnych Spółki przedstawia się następująco:

	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe i inne
Okresy użytkowania	Nieokreślone. Dla patentów i licencji użytkowanych na podstawie umowy zawartej na czas określony, przyjmuje się ten okres uwzględniając dodatkowy okres, na który użytkowanie może być przedłużone.	2 lata
Wykorzystywana metoda amortyzacji	Wartości o nieokreślonym okresie użytkowania nie są amortyzowane ani przeszacowywane. Dla patentów i licencji na czas określony stosuje się metodę liniową.	Metodą liniową
Wewnętrznie wytworzone lub nabyte	Nabyte	Nabyte
Weryfikacja pod kątem utraty wartości / badanie wartości odzyskiwalnej	Nieokreślony okres użytkowania - coroczna oraz w przypadku istnienia przesłanki wskazującej na utratę wartości.  Dla pozostałych – coroczna ocena czy wystąpiły przesłanki świadczące o wystąpieniu utraty wartości.	Coroczna ocena czy wystąpiły przesłanki świadczące o wystąpieniu utraty wartości.

Zyski lub straty wynikające z usunięcia wartości niematerialnych ze sprawozdania z sytuacji finansowej są wyceniane według różnicy pomiędzy wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danego składnika aktywów i są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w momencie jego wyksięgowania.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz dzień 31 grudnia 2018 roku nie wystąpiły wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania.

#### 10.4. Odzyskiwalna wartość niefinansowych aktywów trwałych

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Spółka dokonuje oceny aktywów pod kątem istnienia przesłanek wskazujących na utratę ich wartości. W przypadku istnienia takiej przesłanki, Spółka dokonuje formalnego oszacowania wartości odzyskiwalnej tj. ustala się czy bieżąca wartość księgowa danego składnika aktywów jest wyższa od wartości, jaką można uzyskać w drodze jego dalszego użytkowania lub sprzedaży. W przypadku, gdy wartość bilansowa danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne przewyższa jego wartość odzyskiwaną, uznaje się utratę jego wartości i dokonuje odpisu aktualizującego jego wartość do poziomu wartości odzyskiwalnej, Odpis ten jest ujmowany w wyniku finansowy

w innych przychodach lub kosztach finansowych. Wartość odzyskiwalna jest jedną z dwóch wartości w zależności od tego, która z nich jest wyższa: wartością godziwą pomniejszoną o koszty zbycia lub wartością użytkową danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

Wartość odzyskiwalną ustala się dla poszczególnych aktywów, chyba że dany składnik aktywów nie generuje samodzielnie wpływów pieniężnych, które są w większości niezależne od generowanych przez inne aktywa lub grupy aktywów. Jeśli wartość bilansowa składnika aktywów jest wyższa niż jego wartość odzyskiwalna, ma miejsce utrata wartości i dokonuje się wówczas odpisu do ustalonej wartości odzyskiwalnej. Przy szacowaniu wartości użytkowej prognozowane przepływy pieniężne są dyskontowane do ich wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej przed uwzględnieniem skutków opodatkowania odzwierciedlającej bieżące rynkowe oszacowanie wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko typowe dla danego składnika aktywów. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości składników majątkowych używanych w działalności kontynuowanej ujmuje się w tych kategoriach kosztów, które odpowiadają funkcji składnika aktywów, w przypadku którego stwierdzono utratę wartości.

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Spółka ocenia, czy występują przesłanki wskazujące na to, że odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości, który był ujęty w okresach poprzednich w odniesieniu do danego

składnika aktywów jest zbędny, lub czy powinien zostać zmniejszony. Jeżeli takie przesłanki występują, Spółka szacuje wartość odzyskiwalną tego składnika aktywów. Poprzednio ujęty odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ulega odwróceniu wtedy i tylko wtedy, gdy od czasu ujęcia ostatniego odpisu aktualizującego nastąpiła zmiana wartości szacunkowych stosowanych do ustalenia wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów. W takim przypadku, podwyższa się wartość bilansową składnika aktywów do wysokości jego wartości odzyskiwalnej. Podwyższona kwota nie może przekroczyć wartości bilansowej składnika aktywów, jaka zostałaby ustalona (po odjęciu umorzenia), gdyby w ubiegłych latach w ogóle nie ujęto odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w odniesieniu do tego składnika aktywów. Odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości składnika aktywów ujmuje się niezwłocznie jako przychód. Po odwróceniu odpisu aktualizującego, w kolejnych okresach odpis amortyzacyjny dotyczący danego składnika jest korygowany w sposób, który pozwala w ciągu pozostałego okresu użytkowania tego składnika aktywów dokonywać systematycznego odpisania jego zweryfikowanej wartości bilansowej pomniejszonej o wartość końcową.

## 10.1. Zapasy

W pozycji Zapasy wykazywane są nakłady poniesione, dotyczące niesprzedanych lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży. Koszty takie obejmują prawo wieczystej dzierżawy gruntów lub grunty, koszty budowy dotyczące prac wykonanych przez podwykonawców w związku z budową lokali mieszkalnych, skapitalizowane koszty zawierające koszty finansowania zewnętrznego, koszty planowania i projektu, narzuty kosztów administracyjnych bezpośrednio związanych z budową oraz pozostałe koszty dotyczące budowy.

Zapasy ujmowane są początkowo według kosztu wytworzenia. Po początkowym ujęciu zapasy są wykazywane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia/kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

## 10.2. Aktywa finansowe

Spółka klasyfikuje składnik aktywów finansowych do jednej z następujących kategorii:

- Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez całkowite dochody,
- Instrumenty finansowe zabezpieczające

Klasyfikacji aktywów finansowych dokonuje się na podstawie:

- modelu biznesowego w zakresie zarządzania aktywami finansowymi,
- wynikających z umowy przepływów pieniężnych charakterystycznych dla składnika aktywów finansowych.

Klasyfikacji dokonuje się na moment początkowego ujęcia aktywów. Klasyfikacja dłużnych aktywów finansowych zależy od modelu biznesowego zarządzania aktywami finansowymi oraz od charakterystyki umownych przepływów pieniężnych (test SPPI) dla danego składnika aktywów finansowych.

Do kategorii aktywów wycenianych w zamortyzowanym koszcie Grupa klasyfikuje należności z tytułu dostaw i usług, pożyczki udzielone, które zdały test SPPI, pozostałe należności, lokaty oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie wycenia się w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej, z uwzględnieniem odpisów z tytułu utraty wartości. Należności z tytułu dostaw i usług o terminie zapadalności poniżej 12 miesięcy od dnia powstania (tj. niezawierające elementu finansowania) i nieprzekazane do faktoringu, nie podlegają dyskontowaniu i są wyceniane w wartości nominalnej.

Do kategorii aktywów wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody kwalifikuje się:

składnik aktywów finansowych jeśli spełnione są poniższe warunki:

- jest on utrzymywany w modelu biznesowym, którego celem jest zarówno uzyskanie umownych przepływów pieniężnych z tytułu posiadanych aktywów finansowych, jak i z tytułu sprzedaży aktywów finansowych, oraz



- warunki umowne dają prawo do otrzymania w określonych datach przepływów pieniężnych stanowiących wyłącznie kapitał i odsetki od kapitału (tzn. zdał test SPPI),

Skutki zmian wartości godziwej ujmowane są w innych całkowitych dochodach do momentu zaprzestania ujmowania składnika aktywów w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, kiedy skumulowany zysk/ strata ujmowane są w sprawozdaniu z wyniku.

Niezależnie od w/w kryteriów klasyfikacji istnieje możliwość nieodwołalnego wyznaczenia składnika aktywów finansowych stanowiącego inwestycję w instrument kapitałowy do opcji wyceny w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody.

Opcja wyboru wartości godziwej przez inne całkowite dochody nie jest dostępna dla instrumentów przeznaczonych do obrotu.

Zyski i straty, zarówno z wyceny jak i realizacji, powstające na tych aktywach ujmuje się w innych całkowitych dochodach, za wyjątkiem przychodów z tytułu otrzymanych dywidend, które są ujmowane w sprawozdaniu z Do kategorii aktywów wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy klasyfikuje się wszystkie instrumenty finansowe, które nie zostały zaklasyfikowane jako wyceniane w zamortyzowanym koszcie lub jako wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, a także te w przypadku których Grupa podjęła decyzję o takiej klasyfikacji w celu wyeliminowania niedopasowania księgowego.

Spółka kwalifikuje do tej kategorii pożyczki udzielone, które nie zdały testu umownych przepływów pieniężnych oraz instrumenty pochodne będące aktywami, o ile nie zostały wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające.

Zyski i straty na składniku aktywów finansowych zaliczonym do wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy ujmuje się w wyniku finansowym w okresie, w którym powstały.

Do instrumentów finansowych zabezpieczających klasyfikuje się aktywa i zobowiązania finansowe stanowiące instrumenty finansowe wyznaczone i spełniające wymogi rachunkowości zabezpieczeń, wyceniane w wartości godziwej uwzględniającej wszystkie komponenty dotyczące ryzyka rynkowego i ryzyka kredytowego.

Nabycie i sprzedaż aktywów finansowych rozpoznawane są na dzień dokonania transakcji. W momencie początkowego ujęcia składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej, powiększonej, w przypadku składnika aktywów niekwalifikowanego jako wyceniony w wartości godziwej przez wynik finansowy, o koszty transakcji, które mogą być bezpośrednio przypisane do nabycia.

Składnik aktywów finansowych zostaje usunięty ze sprawozdania z sytuacji finansowej, wtedy gdy wygasły prawa do umownych przepływów pieniężnych, lub gdy nastąpił transfer aktywa tj. nastąpiło przeniesienie zasadniczo całości korzyści i ryzyk związanych z posiadanym składnikiem aktywów.

## **Udzielone pożyczki**

Pożyczki udzielone i należności zalicza się je do aktywów obrotowych, o ile termin ich wymagalności nie przekracza 12 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego. Pożyczki udzielone i należności o terminie wymagalności przekraczającym 12 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego zalicza się do aktywów trwałych.

## **Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności**

Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu aktualizującego wartość należności zgodnie z modelem oczekiwanych strat kredytowych.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako przychody finansowe.

## **Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych**

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nie przekraczającym trzech miesięcy.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

Środki pieniężne w walutach obcych wycenia się na dzień sprawozdawczy po kursie średnim NBP. Różnice kursowe dotyczące środków pieniężnych w walutach obcych i operacji z obrotu walut obcych zalicza się do sprawozdania z całkowitych dochodów.

### 10.3. Inwestycje długoterminowe (udziały, akcje)

Akcje i udziały w jednostkach zależnych wyceniane są zgodnie z MSR 27 według ceny nabycia pomniejszonej o skumulowane odpisy z tytułu utraty wartości.

#### Wartość odzyskiwalna aktywów długoterminowych

Na każdy dzień bilansowy Spółka dokonuje oceny aktywów pod kątem istnienia przesłanek wskazujących na utratę ich wartości. W przypadku istnienia takiej przesłanki, Spółka dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej. W przypadku, gdy wartość bilansowa danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne przewyższa jego wartość odzyskiwaną, uznaje się utratę jego wartości i dokonuje odpisu aktualizującego jego wartość do poziomu wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna jest jedną z dwóch wartości w zależności od tego, która z nich jest wyższa: wartością godziwą pomniejszoną o koszty zbycia lub wartością użytkową danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

### 10.4. Utrata wartości aktywów finansowych

Na każdy dzień bilansowy Spółka szacuje kwotę odpisu z tytułu utraty wartości składnika aktywów finansowych na podstawie modelu utraty wartości opartego o oczekiwane straty kredytowe.

Określając przyszłą oczekiwaną utratę wartości, Spółka uwzględnia wszelkie uzasadnione i potwierdzone informacje, w tym takie, które odnoszą się do przyszłości.

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

Na moment wdrożenia MSSF 9, w związku z charakterem należności, Spółka przeanalizowała historię ujętych odpisów aktualizujących i doszła do wniosku, że zastosowanie modelu oczekiwanych strat kredytowych nie wpłynęło na wysokość zawiązywanych odpisów aktualizujących.

### 10.5. Leasing operacyjny

Umowy leasingowe, zgodnie, z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego oraz późniejsze raty leasingowe ujmowane są jako koszty operacyjne w zysku lub stracie metodą liniową przez okres trwania leasingu. Warunkowe opłaty leasingowe są ujmowane jako koszt w okresie, w którym stają się należne.

### 10.6. Rachunkowość zabezpieczeń

W roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 Spółka nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń.

### 10.7. Zobowiązania finansowe

Spółka klasyfikuje składnik zobowiązań finansowych do jednej z następujących kategorii:

- Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- Instrumenty finansowe zabezpieczające.

## Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych, pożyczek oraz papierów dłużnych

W momencie początkowego ujęcia, wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne są ujmowane według wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane z ich uzyskaniem.

Po początkowym ujęciu kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne są następnie wyceniane w zamortyzowanym koszcie, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej, z wyjątkiem zobowiązań wyznaczonych na pozycje zabezpieczone, które wyceniane są zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń lub zobowiązań zakwalifikowanych w momencie początkowego ujęcia jako instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane przy rozliczeniu zobowiązania.

Zyski i straty są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów z chwilą usunięcia zobowiązania ze sprawozdania z sytuacji finansowej, a także w odpowiednich okresach w trakcie życia instrumentu metodą efektywnej stopy procentowej.

## Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej

W momencie początkowego ujęcia, zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej są ujmowane według wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane z ich uzyskaniem. W przypadku umownego ustalenia odroczonego terminu płatności cena nabycia ujęta w sprawozdaniu finansowym na dzień zakupu odpowiada zdyskontowanej wartości przyszłych płatności. Kwota dyskonta jest ujmowana w pozycji pozostałe kapitały, pomniejsza określoną w umowie cenę nabycia. Po początkowym ujęciu dyskonto rozliczane jest w ciężar kosztów finansowych.

## Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty.

### **10.8. Rezerwy**

Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy jest pewne lub wysoce prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne, oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania

Rezerwy na straty z tytułu umów rodzących obciążenia i zobowiązania wycenia się w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości.

Rezerwy są tworzone w ciężar kosztów działalności operacyjnej, pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych, w zależności od okoliczności, z których strata wynika.

Koszty dotyczące danej rezerwy są ujmowane w wyniku (zysku lub straty) okresu sprawozdawczego po pomniejszeniu o wszelkie zwroty. W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowe.

Rezerwę zmniejsza powstanie straty lub zobowiązania, na które została utworzona, zaś niewykorzystane rezerwy (z uwagi na ustanie lub zmniejszenie ryzyka strat, na które zostały utworzone) rozwiązuje się na dobro kont, w ciężar których zostały one utworzone.

### **10.9. Odprawy emerytalne**

Zgodnie z zakładowymi systemami wynagradzania pracownicy Spółki mają prawo do odpraw emerytalnych. Odprawy emerytalne są wypłacane jednorazowo, w momencie przejścia na emeryturę. Wysokość odpraw emerytalnych zależy od stażu pracy oraz średniego wynagrodzenia pracownika. Spółka tworzy rezerwę

na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych w celu przyporządkowania kosztów do okresów, których dotyczą. Według MSR 19 odprawy emerytalne są programami określonych świadczeń po okresie zatrudnienia. Naliczone zobowiązania są równe zdyskontowanym płatnościom, które w przyszłości zostaną dokonane, z uwzględnieniem rotacji zatrudnienia i dotyczą okresu do końca okresu sprawozdawczego. Informacje demograficzne oraz informacje o rotacji zatrudnienia oparte są o dane historyczne. Zyski i straty z obliczeń aktuarialnych są rozpoznawane w wyniku okresu sprawozdawczego. Ponowna wycena zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych dotyczących programów określonych świadczeń obejmująca zyski i straty aktuarialne ujmowana jest w innych całkowitych dochodach i nie podlega późniejszej reklasyfikacji do zysku lub straty.

#### 10.10. Kapitały własne

Na kapitały własne składają się:

- kapitał podstawowy
- kapitał zapasowy
- pozostałe kapitały rezerwowe
- zyski zatrzymane/niepokryte straty
- pozostałe kapitały

Kapitał podstawowy wycenia się według wartości nominalnej zgodnej ze statutem. Kapitał zapasowy wycenia się jako nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną wyemitowanych akcji, zmniejsza się o koszty związane z emisją akcji oraz zwiększa/zmniejsza o zatwierdzone zyski/straty z lat ubiegłych. Pozostałe kapitały wycenia się w wysokości wartości godziwej przyznanych opcji menadżerskich.

#### 10.11. Wycena aktywów i zobowiązań wyrażonych w walutach obcych

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu zamknięcia. W praktyce, o ile nie prowadzi to do istotnych różnic, Spółka stosuje uproszczenie i przyjmuje, że kurs zamknięcia to kurs średni NBP dla danej waluty obowiązujący na koniec okresu sprawozdawczego

W ciągu roku obrotowego:

- 1) operacje sprzedaży i kupna walut oraz operacje zapłaty należności lub zobowiązań wycenia się po kursie kupna lub sprzedaży banku, z którego usług korzysta jednostka,
- 2) pozostałe operacje wycenia się po obowiązującym na dzień poprzedzający przeprowadzenie operacji średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez NBP, chyba że w zgłoszeniu celnym lub innym wiążącym jednostkę dokumencie ustalony został inny kurs.

Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów (kosztów) finansowych lub, w przypadkach określonych zasadami (polityką) rachunkowości, kapitalizowane w wartości aktywów.

	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
EUR	4,2585	4,3000

#### 10.12. Zasady wyceny zobowiązań warunkowych

Zobowiązanie warunkowe jest możliwym zobowiązaniem, które powstaje na skutek zdarzeń przeszłych i którego istnienie zostanie potwierdzone dopiero w przyszłości w momencie wystąpienia niepewnych zdarzeń (nad którymi jednostka nie ma pełnej kontroli). Zobowiązaniem warunkowym może być również obecne zobowiązanie jednostki, które powstaje na skutek przeszłych zdarzeń i którego nie można wycenić wystarczająco wiarygodnie lub nie jest prawdopodobne, aby wypełnienie tego zobowiązania spowodowało wpływ środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne. W związku z tym zobowiązanie takie nie jest prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, ale jest opisywane w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego.

### 10.13. Przychody

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Przychody są rozpoznawane po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług (VAT) oraz rabaty. Przy ujmowaniu przychodów obowiązują również kryteria przedstawione poniżej.

#### 10.13.1 Sprzedaż towarów i produktów

Przychody są ujmowane, jeżeli znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do towarów i produktów zostały przekazane nabywcy oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Przychody z tytułu realizacji instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne korygują wartość przychodów ze sprzedaży towarów i produktów.

#### Przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych

Przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych ujmowane są dopiero w momencie, gdy zasadniczo wszystkie ryzyka i korzyści związane z danym lokalem zostaną przeniesione na klienta i przychód może zostać wyceniony w rozsądny sposób.

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

Przejście ryzyka na klienta przy sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych następuje po spełnieniu 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.

Koszty związane z lokalami, które już zostały sprzedane i których poniesienie jest wymagane w okresach następujących po momencie rozpoznania sprzedaży (w tym koszty usunięcia usterek i koszty wykończenia powierzchni wspólnych), są szacowane i ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie, w którym nastąpiła sprzedaż danego lokalu.

#### 10.13.2 Sprzedaż usług

##### Przychody z tytułu wynajmu

Przychody z tytułu wynajmu ujmowane są metodą liniową przez okres wynajmu w stosunku do zawartych umów (linearyzacja).

#### 10.13.3 Odsetki

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane sukcesywnie w miarę ich narastania, z uwzględnieniem metody efektywnej stopy procentowej, stanowiącej stopę dyskontującą oczekiwane przepływy pieniężne do wartości bilansowej brutto składnika aktywów lub zamortyzowanego kosztu zobowiązania finansowego.

#### 10.13.4 Dywidendy

Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy lub udziałowców do ich otrzymania.

### 10.14. Podatek bieżący

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych (podlegających zwrotowi od organów podatkowych) z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które prawnie lub faktycznie już obowiązywały na koniec okresu sprawozdawczego.

### 10.15. Podatek odroczony

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, rezerwa na podatek odroczony jest tworzona metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do wszystkich różnic przejściowych występujących na koniec okresu

sprawozdawczego między wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na podatek odroczony ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata oraz od udziałów w zyskach spółki komandytowej, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystaśc ww. różnice, ulgi i straty:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na koniec każdego okresu sprawozdawczego i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące koniec okresu sprawozdawczego lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na koniec okresu sprawozdawczego.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych bezpośrednio w kapitale własnym jest ujmowany w kapitale własnym.

Spółka kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczony podatek dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

Jeżeli w ocenie Spółki jest prawdopodobne, że podejście Spółki do kwestii podatkowej lub grupy kwestii podatkowych będzie zaakceptowane przez organ podatkowy, Spółka określa dochód do opodatkowania (stratę podatkową), podstawę opodatkowania, niewykorzystane straty podatkowe, niewykorzystane ulgi podatkowe i stawki podatkowe z uwzględnieniem podejścia do opodatkowania planowanego lub zastosowanego w swoim zeznaniu podatkowym.

Jeżeli Spółka stwierdzi, że nie jest prawdopodobne, że organ podatkowy zaakceptuje podejście Spółki do kwestii podatkowej lub grupy kwestii podatkowych, wówczas Spółka odzwierciedla wpływ niepewności przy ustalaniu dochodu do opodatkowania (straty podatkowej), niewykorzystanych strat podatkowych, niewykorzystanych ulg podatkowych lub stawek podatkowych. Spółka odzwierciedla ten efekt określając najbardziej prawdopodobny scenariusz.

**10.16. Podatek od towarów i usług**

Przychody, koszty, aktywa i zobowiązania są ujmowane po pomniejszeniu o wartość podatku od towarów i usług, z wyjątkiem:

- gdy podatek od towarów i usług zapłacony przy zakupie aktywów lub usług nie jest możliwy do odzyskania od organów podatkowych; wtedy jest on ujmowany odpowiednio jako część ceny nabycia składnika aktywów lub jako część pozycji kosztowej oraz
- należności i zobowiązań, które są wykazywane z uwzględnieniem kwoty podatku od towarów i usług.

Kwota netto podatku od towarów i usług możliwa do odzyskania lub należna do zapłaty na rzecz organów podatkowych jest ujęta w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako część należności lub zobowiązań.

**10.17. Koszty finansowania zewnętrznego**

Kapitalizacji podlegają koszty finansowania zewnętrznego przeznaczonego na sfinansowanie budowy lub wytworzenia środków trwałych, nieruchomości inwestycyjnych oraz budowy mieszkań prezentowych jako zapasy - produkcja w toku. Koszty te obejmują odsetki należne do momentu oddania składnika aktywów do użytkowania, straty z tytułu różnic kursowych do wysokości odpowiadającej korekcie kosztu odsetek do poziomu oprocentowania odpowiedniego dla lokalnej waluty oraz zyski z tytułu różnic kursowych do wysokości skapitalizowanych wcześniej strat z tego tytułu.

**10.18. Czynne rozliczenia międzyokresowe**

W ciągu okresu sprawozdawczego przedmiotem rozliczeń międzyokresowych są między innymi:

- koszty czynszów i dzierżawy płaconych z góry,
- koszty energii opłaconej z góry,
- koszty ubezpieczeń majątkowych,
- koszty opłat za wieczyste użytkowanie gruntów,
- podatek od nieruchomości,
- naliczone z góry inne koszty finansowe,
- prowizje z tytułu doprowadzenia do umów sprzedaży mieszkań,
- inne koszty dotyczące następujących okresów sprawozdawczych (prenumeraty, przedpłaty na targi, koszty doprowadzeń itp.).

Koszty podlegające aktywowaniu na koncie rozliczeń międzyokresowych rozliczane są proporcjonalnie do upływu czasu w kolejnych okresach obrotowych, których dotyczą.

Koszty z tytułu doprowadzenia do umów sprzedaży mieszkań rozliczne są w momencie osiągnięcia przychodów ze sprzedaży mieszkań.

**10.19. Bierne rozliczenia międzyokresowe**

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów tworzone są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy, wynikających w szczególności:

- 1) z wartości świadczeń wykonanych przez kontrahentów, których kwotę można wiarygodnie oszacować,
- 2) z obowiązku wykonania przyszłych świadczeń wynikających z bieżącej działalności, których kwotę można oszacować, mimo że data ich powstania nie jest jeszcze znana i do których można zaliczyć m.in.:
  - koszty wynagrodzeń i narzutów związanych z wynikami okresu, a wypłacanych w następujących okresach sprawozdawczych,
  - koszty badania sprawozdania finansowego i inne koszty dotyczące okresu sprawozdawczego.

**10.20. Zysk/(strata) netto na akcję**

Zysk/(strata) netto na akcję dla każdego okresu jest obliczony poprzez podzielenie zysku/(straty) netto za dany okres przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym.

Zysk/(strata) rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku/(straty) netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy (po potrąceniu odsetek od umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe) przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu skorygowaną o wpływ opcji rozwadniających oraz rozwadniających umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe.

## 10.21. Połączenie jednostek pod wspólną kontrolą

Połączenie jednostek gospodarczych bądź przedsięwzięć znajdujących się pod wspólną kontrolą to połączenie jednostek, w ramach którego wszystkie łączące się jednostki gospodarcze lub przedsięwzięcia przed i po połączeniu są kontrolowane, pośrednio lub bezpośrednio, przez ten sam podmiot lub grupę podmiotów oraz wspólna kontrola nie ma charakteru przejściowego.

MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć nie ma zastosowania do połączeń jednostek gospodarczych lub przedsięwzięć znajdujących się pod wspólną kontrolą. W takiej sytuacji zgodnie z MSR 8 Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów, w przypadku braku standardu bądź interpretacji mających bezpośrednie zastosowanie do danej transakcji, kierownictwo jednostki może, kierując się profesjonalnym osądem, opracować zasady (polityki) rachunkowości, uwzględniając m.in. najbardziej aktualne regulacje i wytyczne stosowania opracowane przez inne podmioty tworzące standardy oparte na podobnych do MSSF założeniach koncepcyjnych.

## 11. Informacje dotyczące segmentów działalności

W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2019 roku działalnością Spółki była działalność holdingowa polegająca na świadczeniu usług holdingowych na rzecz spółek zależnych.

W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2019 roku Spółka rozpoczęła także prowadzenie działalności deweloperskiej, jednak nie osiągnęła jeszcze przychodów z tej działalności, w związku z tym, za ten okres dla celów zarządczych nie dokonuje prezentacji danych w podziale na segmenty.

Działalność spółki ogranicza się do terytorium Polski.

		Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
<b>Przychody</b>			
Przychody ze sprzedaży	12.1	53 646	64 630
Przychody z odsetek i dyskont	12.2	10 931	18 143
Przychody z dywidend	12.3	234 596	136 899
Inne przychody finansowe	12.4	4 499	2 634
Pozostałe	12.5	208	579
<b>Przychody razem</b>		<b>303 880</b>	<b>222 885</b>
<b>Koszty</b>			
Koszty działalności operacyjnej	12.5	( 78 442)	( 72 623)
Koszty odsetek i dyskont	12.8	( 18 136)	( 25 076)
Inne koszty finansowe	12.9	( 2 841)	( 4 139)
Pozostałe	12.10	( 886)	( 1 870)
<b>Koszty razem</b>		<b>( 100 305)</b>	<b>( 103 708)</b>
<b>Zysk (strata) brutto segmentu</b>		<b>203 575</b>	<b>119 177</b>
<b>Aktywa i zobowiązania *)</b>			
Aktywa ogółem		1 728 538	1 513 921
Zobowiązania ogółem		780 259	621 033

\*) Główne aktywa dotyczące działalności deweloperskiej stanowią Zapasy (Nota 21) i Środki pieniężne na rachunkach powierniczych (Nota 19).

Główne Zobowiązania dotyczące działalności deweloperskiej stanowią wpłaty klientów na poczet zakupu lokali mieszkalnych i pomieszczeń przynależnych (Nota 30).



## 12. Przychody i koszty

### 12.1. Przychody ze sprzedaży

	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Przychody ze sprzedaży usług	23 977	35 670
Przychody ze sprzedaży towarów (*)	29 669	28 960
<b>Razem</b>	<b>53 646</b>	<b>64 630</b>

(\*) W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2019 roku Spółka dokonała sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowej przy ul. Granitowej we Wrocławiu oraz prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej przy ul. Kolejowej we Wrocławiu

(\*) W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2018 roku Spółka dokonała sprzedaży: prawa własności nieruchomości gruntowej przy ul. Starogardzkiej w Gdańsku oraz prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej przy ul. Złocieniowej w Krakowie, prawa własności nieruchomości gruntowej przy ul. Letnickiej w Gdańsku

### 12.2. Przychody z odsetek i dyskont

	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Przychody z tytułu odsetek bankowych	1 222	2 116
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	9 700	16 027
Pozostałe przychody z tytułu odsetek	9	0
<b>Razem</b>	<b>10 931</b>	<b>18 143</b>

### 12.3. Przychody z dywidend

	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Przychody z dywidend	234 596	136 899
<b>Razem</b>	<b>234 596</b>	<b>136 899</b>

#### Dywidendy otrzymane w 2019 roku:

- W dniu 28 maja 2019 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest XII Sp. z o.o. z dnia 20 maja 2019 roku wypłacona została dywidenda na rzecz Develia S.A w wysokości 15.437 tys. PLN.
- W dniu 29 maja 2019 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest VII Sp. z o.o. z dnia 20 maja 2019 roku wypłacona została dywidenda w wysokości 4.134 tys. PLN na rzecz Develia S.A.
- W dniu 29 maja 2019 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest X Sp. z o.o. z dnia 20 maja 2019 roku wypłacona została dywidenda na rzecz Develia S.A w wysokości 37.237 tys. PLN.
- W dniu 30 maja 2019 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o. z dnia 20 maja 2019 roku wypłacona została dywidenda w łącznej wysokości 39.612 tys. PLN na rzecz Develia S.A.
- W dniu 11 czerwca 2019 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest XV Sp. z o.o. z dnia 3 czerwca 2019 roku wypłacona została dywidenda na rzecz Develia S.A w wysokości 453 tys. PLN.

- W dniu 27 czerwca 2019 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest XII Sp. z o.o. z dnia 25 czerwca 2019 roku wypłacona została zaliczka na poczet dywidendy za 2019 rok na rzecz Develia S.A w wysokości 11.000 tys. PLN.
- W dniu 28 czerwca 2019 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. z dnia 25 czerwca 2019 roku wypłacona została zaliczka na poczet dywidendy za 2019 rok na rzecz Develia S.A w wysokości 11.205 tys. PLN.
- W dniu 5 sierpnia 2019 roku na mocy Uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest X Sp. z o.o. z dnia 1 sierpnia 2019 roku wypłacona została zaliczka na poczet dywidendy za 2019 rok w wysokości 6.000 tys. PLN na rzecz Develia S.A.
- W dniu 18 października 2019 roku na mocy Uchwały Wspólników LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k. z dnia 30 września 2019 roku wypłacony został niepodzielony zysk z lat poprzednich w wysokości 55.000 tys. PLN na rzecz Develia S.A.
- W dniu 6 listopada 2019 roku na mocy Uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. z dnia 29 października 2019 roku wypłacona została zaliczka na poczet dywidendy za 2019 rok w łącznej wysokości 37.018 tys. PLN na rzecz Develia S.A.
- W dniu 18 grudnia 2019 roku na mocy Uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest VII Sp. z o.o. z dnia 13 grudnia 2019 roku wypłacona została zaliczka na poczet dywidendy za 2019 rok w wysokości 5.300 tys. PLN na rzecz Develia S.A.
- W dniu 18 grudnia 2019 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest X Sp. z o.o. z dnia 13 grudnia 2019 roku wypłacona została zaliczka na poczet dywidendy za 2019 roku wysokości 12.200 tys. PLN na rzecz Develia S.A.

#### **Dywidendy otrzymane w 2018 roku:**

- W dniu 28 marca 2018 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest VII Sp. z o.o. z dnia 27 marca 2018 roku wypłacona została dywidenda w wysokości 10.182 tys. PLN na rzecz Develia S.A.
- W dniu 10 maja 2018 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. z dnia 7 maja 2018 roku wypłacona została dywidenda w łącznej wysokości 28.827 tys. PLN na rzecz Develia S.A.
- W dniu 25 maja 2018 roku na mocy Uchwały Wspólników LC Corp Invest XV Sp. Projekt 14 Sp.k. z dnia 22 maja 2018 roku wypłacony został zysk w łącznej wysokości 1.025 tys. PLN na rzecz Develia S.A
- W dniu 25 czerwca 2018 roku na mocy Uchwały Wspólników LC Corp Invest XV Sp. Projekt 14 Sp.k. z dnia 19 czerwca 2018 roku wypłacona została zaliczka na poczet zysku za 2018 r. w łącznej wysokości 400 tys. PLN na rzecz Develia S.A.
- W dniu 29 marca 2018 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest X Sp. z o.o. z dnia 27 marca 2018 roku wypłacona została dywidenda na rzecz Develia S.A w wysokości 5.573 tys. PLN.
- W dniu 29 marca 2018 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest XII Sp. z o.o. z dnia 27 marca 2018 roku wypłacona została dywidenda na rzecz Develia S.A w wysokości 24.290 tys. PLN.
- W dniu 29 marca 2018 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest III Sp. z o.o. z dnia 29 marca 2018 roku wypłacona została dywidenda na rzecz Develia S.A w wysokości 2.782 tys. PLN.
- W dniu 5 lipca 2018 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest XV Sp. z o.o. z dnia 18 czerwca 2018 roku wypłacona została dywidenda na rzecz Develia S.A w wysokości 644 tys. PLN.

- W dniach 27 i 29 września 2018 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. z dnia 20 sierpnia 2018 roku wypłacona została dywidenda na rzecz Develia S.A w wysokości 63.176 tys. PLN.

## 12.4. Inne przychody finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość udziałów (*)	4 496	2 634
Wynik na zbyciu inwestycji długoterminowych	3	0
<b>Razem</b>	<b>4 499</b>	<b>2 634</b>

(\*) patrz Nota 17

## 12.5. Pozostałe przychody operacyjne

	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Zysk (strata) ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	37	31
Otrzymane odszkodowania	56	20
Rozwiązanie odpisów na należności	0	20
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw	0	370
Inne	115	138
<b>Razem</b>	<b>208</b>	<b>579</b>

## 12.6. Koszty działalności operacyjnej

	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Amortyzacja	2 879	465
Zużycie materiałów i energii	606	543
Usługi obce	5 127	7 299
Podatki i opłaty	372	282
Wynagrodzenia	34 737	28 104
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	4 542	4 461
Pozostałe koszty rodzajowe	1 815	930
Zmiana stanu produktów	(1 303)	0
Wartość sprzedanych produktów, produkcji w toku i towarów	29 667	30 539
<b>Razem</b>	<b>78 442</b>	<b>72 623</b>

## 12.7. Koszty świadczeń pracowniczych

	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Wynagrodzenia	34 737	28 104
Koszty ubezpieczeń społecznych	3 910	3 893
Pozostałe świadczenia	632	568
<b>Razem</b>	<b>39 279</b>	<b>32 565</b>

## 12.8. Koszty odsetek i dyskont

	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Odsetki od obligacji, kredytów i pożyczek	18 136	25 076
<b>Razem</b>	<b>18 136</b>	<b>25 076</b>

## 12.9. Inne koszty finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Koszt dyskonta zobowiązania z tyt. nabycia jednostki zależnej (*)	1 404	2 759
Pozostałe (w tym prowizje od kredytów i obligacji)	1 437	1 380
<b>Razem</b>	<b>2 841</b>	<b>4 139</b>

(\*) Zobowiązanie opisane w Nocie 27

## 12.10. Pozostałe koszty operacyjne

	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Utworzenie odpisu aktualizującego wartość należności	31	21
Pozostałe koszty operacyjne	855	1 849
<b>Razem</b>	<b>886</b>	<b>1 870</b>

## 13. Podatek dochodowy

### 13.1. Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku przedstawiają się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
<b>Sprawozdanie z całkowitych dochodów</b>		
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	5 067	199
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	0	1 036
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	22 240	52
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>	<b>27 307</b>	<b>1 287</b>

### 13.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku przedstawiają się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	203 575	119 177
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	0	0
<b>Zysk /(strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>203 575</b>	<b>119 177</b>
<b>Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19%</b>	<b>38 679</b>	<b>22 644</b>
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	( 226)	1 218
Przychody nie podlegające opodatkowaniu	-	( 74)
Udział w spółkach komandytowych	33 351	1 795
Nieutworzone aktywo (rezerwa) z tytułu podatku odroczonego dotyczącego odpisu aktualizującego wartość udziałów zmniejszenie/(zwiększenie)	( 854)	( 501)
Przychody z tytułu dywidend (nieopodatkowane)	( 44 573)	( 25 740)
Rozliczenie dyskonta ceny nabycia akcji i odsetki za odroczenie zapłaty	469	930
Nieujęte/skorygowane straty podatkowe za lata ubiegłe	0	0
Pozostałe	461	803
Korekty z zastosowanie metody łączenia udziałów	0	212
<b>Podatek według efektywnej stawki podatkowej 13,4 % (2018: 1%)</b>	<b>27 307</b>	<b>1 287</b>
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w wyniku (zysku lub stracie) okresu sprawozdawczego	27 307	1 287
Podatek dochodowy przypisany działalności zaniechanej	0	0
	<b>( 27 307)</b>	<b>( 1 287)</b>

### 13.3. Odroczonego podatek dochodowy

Odroczonego podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Sprawozdanie z sytuacji finansowej		Zmiany ujęte w wyniku okresu sprawozdawczego zakończonego	
	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>				
Naliczone odsetki od pożyczek i lokat	( 992)	( 1 538)	546	( 1 075)
Różnica w wartości środków trwałych (amortyzacja podatkowa i bilansowa)	( 83)	( 62)	( 21)	( 19)
Udziały w spółkach komandytowych	( 22 575)	( 1 149)	( 21 426)	227
Pozostałe	( 390)	( 290)	( 100)	(104)
<b>Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>( 24 040)</b>	<b>( 3 039)</b>		

## **Aktywa z tytułu podatku odroczonego**

Udziały w spółkach komandytowych	0	0	0	0
Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	2 081	1 891	190	( 201)
Naliczone odsetki od pożyczek, dyskonto obligacji	3 327	3 572	( 245)	352
Odpisy aktualizujące wartość udziałów w spółkach zależnych	0	0	0	0
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	1 184	2 368	(1 184)	768
<b>Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>6 592</b>	<b>7 831</b>		
<b>Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>			<b>22 240</b>	<b>52</b>
<b>Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego</b>		<b>4 792</b>		
<b>Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>17 448</b>	<b>0</b>		

## **14. Zysk/(strata) przypadający na jedną akcję**

Poniżej przedstawione zostały dane dotyczące zysku oraz akcji, które posłużyły do wyliczenia podstawowego i rozwodnionego zysku na jedną akcję:

	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	447 558 311	447 558 311
Skorygowana średnia ważona liczba akcji zwykłych zastosowana do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	447 558 311	447 558 311
	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2019</b>	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2018</b>
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	176 268	117 890
Zysk/(strata) na działalności zaniechanej	0	0
<b>Zysk/(strata) netto</b>	<b>176 268</b>	<b>117 890</b>
Zysk/(strata) netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia zysku/(straty) na jedną akcję	176 268	117 890
Zysk/(strata) netto przypadający na jedną akcję w zł	0,39	0,27
Rozwodniony zysk/(strata) netto przypadający na jedną akcję w zł	0,39	0,27

## **15. Wartości niematerialne**

	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
<b>Oprogramowanie komputerowe i inne</b>		
<b>Wartość netto na 1 stycznia</b>	<b>304</b>	<b>215</b>
Zwiększenia stanu – zakup	85	200
Odpis amortyzacyjny za okres	(107)	(111)
Zmniejszenia stanu – likwidacja	0	0
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	0	0
<b>Na dzień 31 grudnia</b>	<b>282</b>	<b>304</b>

## Na dzień 1 stycznia

Wartość brutto	2 492	2 292
Umorzenie	(2 188)	(2 077)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	0	0
<b>Wartość netto</b>	<b>304</b>	<b>215</b>

## Na dzień 31 grudnia

Wartość brutto	2 567	2 492
Umorzenie	(2 295)	(2 188)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	0	0
<b>Wartość netto</b>	<b>282</b>	<b>304</b>

## 16. Rzeczowe aktywa trwałe

Rok zakończony 31 grudnia 2019	Grunty i budynki	Grunty-MSSF16	Środki transportu	Środki transportu – MSSF16	Maszyny i urządzenia	Środki trwałe w budowie	Ogółem
<b>Wartość netto na dzień 1 stycznia 2019</b>	<b>327</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>401</b>	<b>37</b>	<b>765</b>
Zwiększenia stanu – zakup	605	0	0	0	279	9	919
Zwiększenia stanu – inne	0	7 456	0	695	0	0	8 151
Zmniejszenia (sprzedaż, likwidacja)	0	( 884)	0	0	( 1)	0	( 1 072)
Odpis amortyzacyjny za okres	( 85)	( 2 102)	0	( 325)	( 267)	0	( 2 777)
Odpis aktualizujący	0	0	0	0	0	0	0
<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2019</b>	<b>847</b>	<b>4 470</b>	<b>0</b>	<b>370</b>	<b>412</b>	<b>46</b>	<b>6 145</b>
<b>Na dzień 1 stycznia 2019</b>							
Wartość brutto	558	0	762	0	2 278	37	3 635
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	( 231)	0	( 762)	0	( 1 877)	0	( 2 870)
<b>Wartość netto</b>	<b>327</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>401</b>	<b>37</b>	<b>765</b>
<b>Na dzień 31 grudnia 2019</b>							
Wartość brutto	1 163	6 435	485	695	2 195	46	11 019
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	( 316)	( 1 966)	( 485)	( 325)	( 1 782)	0	( 4 874)
<b>Wartość netto</b>	<b>847</b>	<b>4 469</b>	<b>0</b>	<b>370</b>	<b>413</b>	<b>46</b>	<b>6 145</b>

# Develia S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku  
(w tysiącach złotych)

Rok zakończony 31 grudnia 2018	Grunty i budynki	Środki transportu	Maszyny i urządzenia	Środki trwałe w budowie	Ogółem
<b>Wartość netto na dzień 1 stycznia 2018</b>	<b>382</b>	<b>17</b>	<b>312</b>	<b>18</b>	<b>729</b>
Zwiększenia stanu – zakup	0	0	306	19	325
Zwiększenia stanu – inne	0	0	0	0	0
Zmniejszenia (sprzedaż, likwidacja)	0	0	( 3)	0	( 3)
Odpis amortyzacyjny za okres	( 55)	( 17)	( 214)	0	( 286)
Odpis aktualizujący	0	0	0	0	0
<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2018</b>	<b>327</b>	<b>0</b>	<b>401</b>	<b>37</b>	<b>765</b>
<b>Na dzień 1 stycznia 2018</b>					
Wartość brutto	558	762	1 975	18	3 313
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	( 175)	( 745)	( 1 663)	0	( 2 583)
<b>Wartość netto</b>	<b>383</b>	<b>17</b>	<b>312</b>	<b>18</b>	<b>730</b>
<b>Na dzień 31 grudnia 2018</b>					
Wartość brutto	558	762	2 278	37	3 635
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	( 231)	( 762)	( 1 877)	0	( 2 870)
<b>Wartość netto</b>	<b>327</b>	<b>0</b>	<b>401</b>	<b>37</b>	<b>765</b>

Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na 31 grudnia 2018 roku żaden ze składników środków trwałych nie stanowił zabezpieczenia, nie był przedmiotem zastawu, ani nie był objęty hipoteką.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółka była stroną umów leasingu 33 samochodów, które zakwalifikowane zostały jako leasing operacyjny. Wpływ zastosowania MSSF 16 na sprawozdanie z sytuacji finansowej opisany został w Nocie 9.

Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów leasingu operacyjnego, dla których Spółka jest stroną leasingobiorcą przedstawiają się następująco:

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
do 1 roku	0	313
powyżej 1 roku do 5 lat	0	378
powyżej 5 lat	0	0
<b>razem *)</b>	<b>0</b>	<b>691</b>

Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów najmu powierzchni biurowej i handlowej, dla których Spółka jest leasingobiorcą przedstawiają się następująco:

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
do 1 roku	0	2 317
powyżej 1 roku do 5 lat	0	5 041
powyżej 5 lat	0	100
<b>razem *)</b>	<b>0</b>	<b>7 458</b>



# Develia S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku  
(w tysiącach złotych)

Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów prawa wieczystego użytkowania gruntów (przy założeniu maksymalnego okresu użytkowania wieczystego), dla których Spółka jest leasingobiorcą przedstawiają się następująco:

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
do 1 roku	0	274
powyżej 1 roku do 5 lat	0	916
powyżej 5 lat	0	2 680
<b>razem *)</b>	<b>0</b>	<b>3 870</b>

\*) W dniu 1 stycznia 2019 roku Spółka wdrożyła MSSF 16 „Leasing”. Zgodnie z zapisami MSSF16 zobowiązania prezentowane do dnia 31 grudnia 2018 roku jako leasing operacyjny zostały zaklasyfikowane jako leasing i są prezentowane obecnie w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji Zobowiązania z tytułu leasingu (odpowiednio Długoterminowe i Krótkoterminowe). Szczegóły dotyczące wdrożenia MSSF 16 „Leasing” zostały opisane w notcie 8.

## 17. Inwestycje długoterminowe

### Akcje i udziały

Na dzień 31 grudnia 2019 roku i 31 grudnia 2018 Spółka posiadała następujące akcje i udziały w spółkach:

Nazwa spółki	Siedziba	31 grudnia 2019		31 grudnia 2018	
		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%
Sky Tower S.A.	Wrocław	231 198	100%	231 198	100%
Warszawa Przykopowa Sp. z o.o.	Wrocław	46 367	100%	46 367	100%
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	Wrocław	29 963	100% (pośrednio i bezpośrednio)	29 963	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	Wrocław	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 III Sp. z o.o.	Wrocław	10 308	100%	10 308	100%
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	Wrocław	12 234	100%	12 234	100%
LC Corp Invest VIII Sp. z o.o.	Wrocław	20 500	100%	20 500	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. Projekt 14 Sp.k. (f)	Wrocław	-	-	49	100% (pośrednio i bezpośrednio)
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)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Finance S.K.A. (f)	Wrocław	-	-	160	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XVI 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)

## Develia S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku  
(w tysiącach złotych)

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 Invest XVIII Sp. z o.o. w likwidacji (e)	Wrocław	-	100%	180	100%
LC Corp Invest XIX Sp. z o.o. w likwidacji (a)	Wrocław	380	100%	50	100%
LC Corp Invest XX Sp. z o.o. (h)	Wrocław	-	-	-	-
LC Corp Invest XXI Sp. z o.o. (b)	Wrocław	205	100%	5	100%
LC Corp Invest XXII Sp. z o.o. (c)	Wrocław	120	100%	50	100%
LC Corp Invest XXIII Sp. z o.o. w likwidacji (d)	Wrocław	100	100%	50	100%
LC Corp Invest XXIV Sp. z o.o.	Wrocław	14 550	100%	14 550	100%
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 1 Sp.k (f)	Wrocław	-	-	348	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 3 Sp.k (f)	Wrocław	-	-	54	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 5 Sp.k. (f)	Wrocław	-	-	8	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 12 Sp.k. (f)	Wrocław	-	-	2	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Service S.A. (f)	Wrocław	13 345	100% (pośrednio i bezpośrednio)	-	-
Develia Invest Sp. z o.o. (g)	Wrocław	621	100%	-	-
<b>Odpis aktualizujący wartość udziałów</b>		<b>(36 741)</b>		<b>(41 368)</b>	
<b>Razem</b>		<b>947 499</b>		<b>929 057</b>	

- (a) W dniu 11 marca 2019 roku uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników kapitał spółki LC Corp Invest XIX sp. z o.o. podwyższony został o kwotę 330.000,00 zł, z czego kapitał zakładowy o kwotę 10.000 zł, tj. do kwoty 60.000 zł, a wszystkie nowe udziały objęła spółka Develia S.A. Rejestracja zmiany wysokości kapitału zakładowego została zarejestrowana przez Sąd w dniu 28 marca 2019 roku.
- (b) W dniu 11 marca 2019 roku uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników kapitał spółki LC Corp Invest XXI sp. z o.o. podwyższony został o kwotę 200.000 zł, z czego kapitał zakładowy o kwotę 5.000 zł tj. do kwoty 10.000 zł, a wszystkie nowe udziały objęła spółka Develia S.A. Rejestracja zmiany wysokości kapitału zakładowego została zarejestrowana przez Sąd w dniu 22 marca 2019 roku.
- (c) W dniu 11 marca 2019 roku uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników kapitał spółki LC Corp Invest XXII sp. z o.o. podwyższony został o kwotę 70.000 zł. z czego kapitał zakładowy o kwotę 10.000 zł tj. do kwoty 60.000 zł, a wszystkie nowe udziały objęła spółka Develia S.A. Rejestracja zmiany wysokości kapitału zakładowego została zarejestrowana przez Sąd w dniu 9 kwietnia 2019 roku.
- (d) W dniu 11 marca 2019 roku uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników kapitał spółki LC Corp Invest XXIII sp. z o.o. podwyższony został o kwotę 50.000 zł. z czego kapitał zakładowy o kwotę 10.000 zł tj. do kwoty 60.000 zł, a wszystkie nowe udziały objęła spółka Develia S.A. Rejestracja zmiany wysokości kapitału zakładowego została zarejestrowana przez Sąd w dniu 10 kwietnia 2019 roku.
- (e) W dniu 7 lutego 2019 roku Spółka LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. w likwidacji zakończyła proces likwidacji. Spółka została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 23 maja 2019 roku.
- (f) W dniu 13 grudnia 2018 roku zostały podjęte uchwały o połączeniu spółek LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 12 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu i LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Finance Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą

## Develia S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku  
(w tysiącach złotych)

we Wrocławiu na podstawie art. 492 § 1 pkt 2 KSH, poprzez zawiązanie nowej spółki akcyjnej pod firmą LC Corp Service S.A. z siedzibą we Wrocławiu o kapitale zakładowym 630.000,00 zł, który dzieli się na 630.000 zwykłych, imiennych akcji serii A o wartości nominalnej 1,00 zł każda akcja, na którą to nową spółkę akcyjną przeszedł majątek wszystkich łączących się spółek w zamian za akcje nowej spółki akcyjnej. Z chwilą połączenia spółka akcyjna pod firmą LC Corp Service S.A. z siedzibą we Wrocławiu wstąpiła również we wszystkie prawa i obowiązki (zobowiązania) wszystkich łączących się spółek. Połączenie zostało zarejestrowane przez Sąd w dniu 9 kwietnia 2019 roku i w tym dniu została zarejestrowana przez sąd również nowa spółka LC Corp Service S.A. W dniu 26 kwietnia 2019 roku została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka Develia sp. z o.o. o kapitale zakładowym 5.000 zł zawiązana w dniu 18 kwietnia 2019 roku, której jedynym wspólnikiem jest Develia S.A.

- (g) W dniu 26 kwietnia 2019 roku została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka Develia sp. z o.o. o kapitale zakładowym 5.000 zł zawiązana w dniu 18 kwietnia 2019 roku, której jedynym wspólnikiem jest Develia S.A. Z dniem 2 września 2019 roku spółka zmieniła nazwę na Develia Invest sp. z o.o. W dniu 22 października 2019 r. uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników podwyższony został kapitał zakładowy spółki Develia Invest Sp. z o.o. o kwotę 1.334.000 zł czyli do kwoty 1.339.000 zł a wszystkie nowe udziały objęła spółka Develia S.A. Rejestracja zmiany wysokości kapitału zakładowego została zarejestrowana przez Sąd w dniu 15 listopada 2019 roku.
- (h) W dniu 15 lipca 2019 roku w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zostało zarejestrowane połączenie spółki Develia S.A. z siedzibą we Wrocławiu („Spółka Przejmująca”) ze spółką LC Corp Invest XX Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu („Spółka Przejmowana”)

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Zarząd dokonał aktualizacji odpisów aktualizujących wartość udziałów do wartości odzyskiwanej. Łączna wysokość odpisów aktualizujących wartość udziałów na dzień 31 grudnia 2019 roku wyniosła 36.741 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2018 roku 41.368 tys. zł)

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

Spółka	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Utworzenie/ zwiększenie	Rok zakończony 31 grudnia 2018
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	(5 320)	-	-	-	(5 320)
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	(2 375)	-	3 572	-	(5 947)
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	(4 062)	-	3 759	-	(7 821)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments SKA	(21 868)	-	-	-	(21 868)
LC Corp Invest XIX Sp. z o.o. w likwidacji	(336)	-	-	(286)	(50)
LC Corp Invest XXII Sp. z o.o.	(86)	-	-	(44)	(42)
LC Corp Invest XXIII Sp. z o.o. w likwidacji	(66)	-	-	(37)	(29)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Finance S.K.A	-	-	160	-	(160)
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. w likwidacji	-	131	-	-	(131)
LC Corp Service S.A.	-	-	160	(160) *)	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k.	(2 628)	-	-	(2 628)	-
	<b>(36 741)</b>	<b>131</b>	<b>7 651</b>	<b>(3 155)</b>	<b>(41 368)</b>

\*) Odpis aktualizujący powstały w wyniku połączenia spółek (patrz Nota 17 pkt .f)

Zmiany utworzonych odpisów aktualizujących wartość udziałów w spółkach zależnych w okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2019 roku wynikają głównie z aktualizacji planów dotyczących realizowanych inwestycji deweloperskich przez te spółki.

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 rok 2019 przyjęto stopę dyskonta na poziomie 10,4% (w 2018 roku: 10,4%).

## 18. Pożyczki i należności długoterminowe

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Pożyczki długoterminowe	74 891	127 616
Kaucje długoterminowe	286	286
<b>Razem</b>	<b>75 177</b>	<b>127 902</b>

Spółka udzielała swoim spółkom zależnym w ciągu roku pożyczek opartych na oprocentowaniu zmiennym uzależnionym od stawki referencyjnej WIBOR 1M lub 6M powiększonej o marżę, z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji.

## 19. Krótkoterminowe aktywa finansowe

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Pożyczki krótkoterminowe	11 494	90 724
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	12 663	0
<b>Razem</b>	<b>24 157</b>	<b>90 724</b>

## 20. Świadczenia pracownicze

### Programy akcji pracowniczych

W 2019 roku i w 2018 roku Spółka nie prowadziła programu akcji pracowniczych.

## 21. Zapasy

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Towary i produkcja w toku	531 963	201 059
Produkty gotowe	0	0
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	0	0
Wpłaty na poczet zakupu gruntów	10 941	11 341
<b>Zapasy ogółem</b>	<b>542 904</b>	<b>212 400</b>

Zmiana w pozycji Zapasów w okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2019 roku jest głównie wynikiem:

- zakupu nieruchomości gruntowych przeznaczonych na realizację inwestycji deweloperskich położonych:
  - przy ul. Cynamonowej i ul. Mglistej we Wrocławiu,
  - przy ul. Jagiellońskiej, ul. Rokokowej, ul. Reja, ul. Podskarbińskiej i ul. Toruńskiej w Warszawie,
  - przy ul. Letnickiej w Gdańsku,
  - przy ul. Braci Czczerów w Krakowie,
- wpłat dokonanych na poczet zakupów gruntów,
- połączenia ze spółką zależną prowadzącą inwestycję mieszkaniową przy ul. Kamiennej we Wrocławiu,
- dokonania nakładów budowlanych i finansowych na realizację inwestycji mieszkaniowych na posiadanych nieruchomościach gruntowych.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku w wartości zapasów zostały skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 10 609 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2018 roku 1 212 tys. zł)

## 22. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Należności z tytułu dostaw i usług	8 542	8 241
Należności budżetowe (bez podatku dochodowego)	68 414	18 569
Należności z tytułu kwot zablokowanych na rachunkach depozytowych z przeznaczeniem na zakup nieruchomości	21 525	0
Pozostałe należności od osób trzecich	23	11
<b>Należności ogółem (netto)</b>	<b>98 504</b>	<b>26 821</b>
Odpis aktualizujący należności	( 64)	( 47)
<b>Należności brutto</b>	<b>98 568</b>	<b>26 867</b>

Zmiany odpisu aktualizującego należności były następujące:

	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
<b>Na początek okresu</b>	<b>47</b>	<b>46</b>
Zwiększenie	31	1
Wykorzystanie	( 13)	0
Rozwiązanie	( 1)	0
<b>Na koniec okresu</b>	<b>64</b>	<b>47</b>

Poniżej przedstawiono analizę należności z tytułu dostaw i usług, które na dzień 31 grudnia 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku były przeterminowane, ale nie uznano ich za nieściągalne.

	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne			
			< 30 dni	30 – 90 dni	90 – 180 dni	>180 dni
31 grudnia 2019 roku	8 542	6 708	1 296	522	16	0
31 grudnia 2018 roku	8 241	7 867	365	4	3	2

## 23. Rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne)

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Rozliczenie kosztów sprzedaży	416	83
<b>Długoterminowe</b>	<b>416</b>	<b>83</b>
Ubezpieczenia	162	112
Rozliczenia audytów nieruchomości	520	351
Inne (prenumeraty, abonamenty)	212	251
Rozliczenie kosztów sprzedaży	20	0
<b>Krótkoterminowe</b>	<b>914</b>	<b>714</b>

## 24. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Środki pieniężne w banku i w kasie	4 432	1 529
Lokaty krótkoterminowe	24 389	118 590
	<b>28 821</b>	<b>120 119</b>

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, od jednego dnia do trzech miesięcy, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Spółki na środki pieniężne i są oprocentowane według negocjowanych dla tych okresów stóp procentowych.

## 25. Kapitały

### 25.1. Kapitał podstawowy

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
<b>Kapitał akcyjny</b>		
Akcje zwykłe serii A o wartości nominalnej 1 złoty każda	500	500
Akcje zwykłe serii B o wartości nominalnej 1 złoty każda	113 700	113 700
Akcje zwykłe serii C o wartości nominalnej 1 złoty każda	1 453	1 453
Akcje zwykłe serii D o wartości nominalnej 1 złoty każda	1 472	1 472
Akcje zwykłe serii E o wartości nominalnej 1 złoty każda	32 000	32 000
Akcje zwykłe serii F o wartości nominalnej 1 złoty każda	102 000	102 000
Akcje zwykłe serii G o wartości nominalnej 1 złoty każda	80 000	80 000
Akcje zwykłe serii H o wartości nominalnej 1 złoty każda	58 433	58 433
Akcje zwykłe serii J o wartości nominalnej 1 złoty każda	57 000	57 000
Akcje zwykłe serii I o wartości nominalnej 1 złotych każda	1 000	1 000
	<b>447 558</b>	<b>447 558</b>

### Wartość nominalna akcji

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

### Prawa akcjonariuszy

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

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

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % głosów na walnym zgromadzeniu
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	81.545.000	81.545.000	18,22 %	18,22 %
Otwarty Fundusz Emerytalny PZU "Złota Jesień"	77.195.000	77.195.000	17,25 %	17,25 %
AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA Santander	54.707.246	54.707.246	12,23%	12,23%

## Develia S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku  
(w tysiącach złotych)

MetLife Otwarty Fundusz Emerytalny	34 528 295	34 528 295	7,71%	7,71%
Aegon Otwarty Fundusz Emerytalny	30.546.601	30.546.601	6,83 %	6,83 %

Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy na dzień sporządzenia sprawozdania za okres zakończony 31 grudnia 2018 roku zgodnie z informacjami posiadanymi przez Emitenta:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % głosów na walnym zgromadzeniu
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	81.530.228	81.530.228	18,22 %	18,22 %
Otwarty Fundusz Emerytalny PZU "Złota Jesień"	77.195.648	77.195.648	17,25 %	17,25 %
AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA Santander	52.121.000	52.121.000	11,65%	11,65%
MetLife Otwarty Fundusz Emerytalny	34 528 295	34 528 295	7,71%	7,71%
Aegon Otwarty Fundusz Emerytalny	28.546.601	28.546.601	6,38 %	6,38 %

### 25.2. Kapitał zapasowy

Kapitał zapasowy na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosi 322.216 tys. zł, a na dzień 31 grudnia 2018 roku wynosił 324.396 tys. zł.

Kapitał zapasowy został utworzony z nadwyżki wartości emisyjnej nad nominalną w kwocie 321.452 tys. zł, która została pomniejszona o koszty emisji akcji ujęte jako zmniejszenie kapitału zapasowego w kwocie 13.215 tys. zł. Z kapitału zapasowego zostały pokryte straty za lata 2006, 2008, 2009 w łącznej kwocie 20.240 tys. zł. Na kapitał zapasowy zostały przeznaczone zyski za lata 2007, 2010-2014 w łącznej kwocie 106.496 tys. zł, z których to w latach 2014 i 2015 przeniesiono do kapitału rezerwowego łącznie kwotę 100.000 tys. zł.

W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2016 roku uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia podjętą dnia 13 kwietnia 2016 roku rozwiązany został kapitał rezerwowego w kwocie 100.000 tys. zł a kwota ta przekazana została na kapitał zapasowy. Ze środków zgromadzonych na kapitale zapasowym dokonano wypłaty dywidendy w wysokości 63.481 tys. zł

W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2017 roku uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia podjętą dnia 27 kwietnia 2017 roku ze środków zgromadzonych na kapitale zapasowym dokonano wypłaty dywidendy w wysokości 111 tys. zł.

W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2018 roku uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia podjętą dnia 27 czerwca 2018 roku ze środków zgromadzonych na kapitale zapasowym dokonano wypłaty dywidendy w wysokości 6.505 tys. zł

W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2019 roku, na mocy Uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia podjętej dnia 13 czerwca 2019 roku ze środków zgromadzonych na kapitale zapasowym dokonano wypłaty dywidendy w wysokości 2.180 tys. zł

Strukturę kapitału zapasowego poniższa tabela przedstawia:

Nadwyżka wartości emisyjnej nad wartością nominalną akcji skorygowana o koszty emisji (Agio)	308 237
Pokrycie strat z lat 2006, 2008, 2009	20 240
<b>kapitał zapasowy z agio</b>	<b>287 997</b>
Przeniesienie zysków za lata 2007, 2010-2014	106 496
Wypłata dywidendy	72 277
<b>kapitał zapasowy z zysku</b>	<b>34 219</b>
<b>Razem</b>	<b>322 216</b>

### 25.3. Pozostałe kapitały rezerwowe

Na dzień 31 grudnia 2019 roku i na dzień 31 grudnia 2018 roku pozostałe kapitały rezerwowe nie występują.

### 25.4. Pozostałe kapitały

Na dzień 31 grudnia 2018 roku pozostałe kapitały wynosiły 3.068 tys. zł (według danych publikowanych). Zostały utworzone w wyniku wyceny wartości godziwej opcji menadżerskich w 2007 roku w kwocie 3.108 tys. zł oraz pomniejszone o kwotę 40 tys. zł z rozliczenia połączenia w dniu 17 listopada 2011 roku ze spółką LC Corp Invest Sp. z o.o.

W dniu 15 lipca 2019 roku nastąpiło połączenie Spółki ze spółką LC Corp Invest XX Sp. z o.o., które spowodowało zmniejszenie wartości pozostałych kapitałów o kwotę łącznie 831 tys. zł.

Na skutek dokonanego rozliczenia połączenia dane na dzień 31 grudnia 2018 roku uległy przekształceniu i wyniosły 2 273 zł, a na dzień 31 grudnia 2019 roku wartość pozostałych kapitałów wynosi 2 237 tys. zł.

## 26. Zobowiązania finansowe

### 26.1. Oprocentowane kredyty bankowe, obligacje, weksle i pożyczki

Długoterminowe	Termin spłaty	Stopa procentowa	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Kredyt bankowy w PLN (a)	20-12-19	Wibor 1M+marża	-	-
Program obligacji (b)	06-06-19	Wibor 6M+marża	-	-
Program obligacji (c)	20-03-20	Wibor 6M+marża	-	64 888
Program obligacji (d) (*)	10-05-21	Wibor 6M+marża	84 899	84 825
Program obligacji (e) (*)	10-05-21	Wibor 6M+marża	14 990	14 982
Program obligacji (f) (**)	06-10-21	Wibor 6M+marża	24 978	24 965
Program obligacji (g) (**)	06-10-21	Wibor 6M+marża	14 962	14 941
Program obligacji (h)	05-06-22	Wibor 6M+marża	49 770	49 676
Program obligacji (i)	28-02-22	Wibor 6M+marża	44 815	44 729
Program obligacji (j)	19-10-20	Wibor 6M+marża	-	33 685
Program obligacji (k)	19-10-22	Wibor 3M+marża	65 561	65 404
Program obligacji (l)	22-05-23	Wibor 3M+marża	59 519	-
Weksle inwestycyjne (m)	30-11-21	IRS 2Y z 08.03.2012 +marża	6 023	-
Weksle inwestycyjne (n)	09-12-22	Wibor 1M z 07.12.2010 +marża	44 305	-
Pożyczka (o)	nieokreślony	EURIBOR 1M + marża	21 699	-
Pożyczka (p)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	82 629	-
			<b>514 150</b>	<b>398 095</b>



Krótkoterminowe	Termin spłaty		31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Kredyt bankowy w PLN (a)	20-12-19	Wibor 1M+marża	0	33 197
Program Obligacji (b)	06-06-19	Wibor 6M+marża	0	50 132
Program Obligacji (c)	20-03-20	Wibor 6M+marża	65 886	930
Program obligacji (d) (*)	10-05-2020	Wibor 6M+marża	618	619
Program obligacji (e) (*)	10-05-2020	Wibor 6M+marża	109	109
Program obligacji (f) (**)	06-04-2020	Wibor 6M+marża	309	310
Program obligacji (g) (**)	06-04-2020	Wibor 6M+marża	184	184
Program obligacji (h)	05-06-2020	Wibor 6M+marża	166	171
Program obligacji (i)	28.02.2020	Wibor 6M+marża	757	760
	20.04.2020 /			
Program obligacji (j)	19.10.2020	Wibor 6M+marża	34 157	308
Program obligacji (k)	20.01.2020	Wibor 3M+marża	693	725
Program obligacji (l)	24-02-2020	Wibor 3M+marża	342	-
Weksle inwestycyjne (m)	30-11-21	IRS 2Y z 08.03.2012 +marża	-	5 813
Weksle inwestycyjne (n)	09-12-22	Wibor 1M z 07.12.2010 +marża	-	43 316
Pożyczka (o)	nieokreślony	EURIBOR 1M + marża	-	-
Pożyczka (p)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
			<b>103 221</b>	<b>136 574</b>

(\*) W dniu 23 grudnia 2016 roku nastąpiła asymilacja na rynku Catalyst serii obligacji wyemitowanej 19 sierpnia 2016 (g) z serią wyemitowaną w dniu 10 maja 2016 r (f)

(\*\*) W dniu 25 kwietnia 2017 roku nastąpiła asymilacja na rynku Catalyst serii wyemitowanej 27 października 2016 (i) obligacji z serią wyemitowaną w dniu 6 października 2016 roku(h)

- (a) Kredyt w spółce Develia S.A. zaciągnięty w PLN w Getin Noble Bank S.A. na podstawie umowy zawartej w dniu 18 czerwca 2014 roku, uruchomiony w dniu 3 września 2015 roku. W dniu 19 marca 2019 r. zawarty został aneks do umowy kredytu w sprawie zwolnienia spod hipoteki części nieruchomości będącej przedmiotem zabezpieczenia. W dniu 1 lipca 2019 roku zawarty został kolejny aneks, na podstawie którego zmiana uległa część zabezpieczeń spłaty kredytu. W dniu 20 grudnia 2019 roku Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu.
- (b) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 6 czerwca 2014 roku 50.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 50.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. (dawniej: BRE Bank S.A.) z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 6 czerwca 2019 roku. W tym dniu nastąpił wykup obligacji.
- (c) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 20 marca 2015 roku 65.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 65.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. (dawniej: BRE Bank S.A.) z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 20 marca 2020 roku.
- (d) Obligacje kuponowe – emisja z 10 maja 2016 roku 85.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 85.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. (dawniej: BRE Bank S.A.) z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 10 maja 2021 roku.

(\*) W dniu 23 grudnia 2016 roku nastąpiła asymilacja z niniejszą serią na rynku Catalyst obligacji wyemitowanych w dniu 19 sierpnia 2016 roku.

- (e) Obligacje kuponowe – emisja z 19 sierpnia 2016 roku 15.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 15.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. (dawniej: BRE

Bank S.A.) z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 10 maja 2021 roku.

(\*) W dniu 23 grudnia 2016 roku nastąpiła asymilacja na rynku Catalyst niniejszej serii obligacji z serią wyemitowaną w dniu 10 maja 2016 roku.

- (f) Obligacje kuponowe – emisja z 6 października 2016 roku 25.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 25.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. (dawniej: BRE Bank S.A.) z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 6 października 2021 roku. W dniu 25 kwietnia 2017 roku nastąpiła asymilacja z niniejszą serią na rynku Catalyst obligacji wyemitowanych w dniu 27 października 2016 roku.
- (g) Obligacje kuponowe – emisja z 27 października 2016 roku 15.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 15.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. (dawniej: BRE Bank S.A.) z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 6 października 2021 roku. W dniu 25 kwietnia 2017 roku nastąpiła asymilacja na rynku Catalyst niniejszej serii obligacji z serią wyemitowaną w dniu 6 października 2016 roku.
- (h) Obligacje kuponowe – emisja z 5 grudnia 2017 roku 50.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 50.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 5 czerwca 2022 roku.
- (i) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 28 lutego 2018 roku 45.000 sztuk niezabezpieczonych 4-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 45.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 28 lutego 2022 roku.
- (j) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 19 października 2018 roku 34.000 sztuk niezabezpieczonych 2-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 34.000 tys. PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 19 października 2020 roku.
- (k) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 19 października 2018 roku 66.000 sztuk niezabezpieczonych 4-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 66.000 tys. PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 19 października 2022 roku.
- (l) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 22 maja 2019 roku 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 roku.
- (m) 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 przesuwający termin wykupu weksli z dnia 31 stycznia 2017 roku na dzień 30 listopada 2017 roku. W dniu 30 listopada 2017 roku zawarto aneks przesuwający 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.
- (n) 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 przesuwający termin wykupu weksli z dnia 9 grudnia 2013 roku na dzień 9 grudnia 2016 roku. W dniu 28 listopada 2016 roku zawarto aneks przesuwający 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.

- (o) Pożyczka – w dniu 27 lutego 2019 roku Develia S.A. zawarł ze spółką Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 5 mln EUR na czas nieokreślony.
- (p) 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

Średnie ważone oprocentowanie kredytów, obligacji, weksli inwestycyjnych oraz pożyczki w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2019 roku wyniosło 5%. (w okresie zakończonym 31 grudnia 2018 roku wyniosło 5,1%).

## 26.2. Emisja, wykup kapitałowych papierów wartościowych

W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2019 roku dokonane zostały następujące emisje obligacji:

- W dniu 22 maja 2019 roku nastąpiła emisja 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 bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 22 maja 2023 roku.
- W dniu 6 czerwca 2019 roku Spółka dokonała wykupu 50.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 50.000 tys. PLN

W okresie zakończonym 31 grudnia 2019 roku nie dokonywano wykupu weksli.

## 26.3. Zaciągnięcie, spłaty kredytów bankowych i pożyczek

W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2019 roku dokonane zostały następujące spłaty zaciągniętych przez Spółkę kredytów:

- W dniu 30 lipca 2019 roku Spółka dokonała spłaty części kapitału kredytu w wysokości 700 tys. PLN udzielonego przez Getin Noble Bank.
- 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 warunkach rynkowych, na czas nieokreślony.
- 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 warunkach rynkowych, na czas nieokreślony.
- W dniu 20 grudnia 2019 roku Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu, w wysokości pozostałej do spłaty kwoty 32 500 tys. zł.

W okresie zakończonym 31 grudnia 2019 roku Spółka nie dokonywała uruchomień kredytu.

## 27. Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej

W dniu 6 grudnia 2013 roku spółka Develia S.A. nabyła od spółki LC Corp B.V. za cenę 259 mln zł płatną w ratach do 31 grudnia 2019 roku 100% akcji spółki Sky Tower S.A., stając się jedynym akcjonariuszem tej spółki.

W związku z odroczeniem płatności cena nabycia ujęta w sprawozdaniu finansowym na dzień zakupu została zdyskontowana, a kwota dyskonta w wysokości 27.802 tys. zł została uwzględniona w koszcie inwestycji oraz w wartości zobowiązania przypadającego do zapłaty z tytułu nabycia tych akcji.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku wartość zobowiązania pozostałego do spłaty wynosiła 40.400 tys. zł, a kwota dyskonta do rozliczenia 1.404 tys. zł.

Termin wymagalności całkowitej spłaty zobowiązania przypadał na dzień 31 grudnia 2019 roku i w tym dniu zobowiązanie zostało w całości spłacone.

Zdyskontowane zobowiązania zostały zaprezentowane w poniższej tabeli:

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Długoterminowe	-	-
Krótkoterminowe	-	38 996
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>38 996</b>

## 28. Rezerwy

Kwotę tych rezerw oraz uzgodnienie przedstawiające zmiany stanu w ciągu roku przedstawiono w poniższej tabeli:

	<i>Na odpisy emerytalne, rentowe, pośmiertne</i>	<i>Na usuwanie wad i usterek budowlanych</i>	<i>Na sprawy sądowe</i>	<i>Ogółem</i>
<b>Na dzień 1 stycznia 2019 roku</b>	<b>19</b>	-	-	-
Utworzone w ciągu roku obrotowego	-	-	-	-
Wykorzystane	-	-	-	-
Rozwiązane	-	-	-	-
<b>Na dzień 31 grudnia 2019 roku</b>	<b>19</b>	-	-	<b>19</b>
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2019r.	-	-	-	-
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2019 r.	19	-	-	19
<b>Na dzień 1 stycznia 2018 roku</b>	<b>19</b>	-	<b>370</b>	<b>389</b>
Utworzone w ciągu roku obrotowego	-	-	-	-
Wykorzystane	-	-	-	-
Rozwiązane	-	-	(370)	(370)
<b>Na dzień 31 grudnia 2018 roku</b>	<b>19</b>	-	-	<b>19</b>
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2018 roku	-	-	-	-
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2018 roku	19	-	-	19

## 29. Zobowiązania

### 29.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	31 447	27 600
Zobowiązania budżetowe (bez podatku dochodowego)	2 438	995
Zobowiązania z tytułu kaucji (w tym kwot wpłaconych)	1 050	155
Inne zobowiązania	61	31
	<b>34 996</b>	<b>28 781</b>

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są nieoprocentowane i zazwyczaj rozliczane w terminach 14-dniowych. Zobowiązania budżetowe rozliczane w terminach ustawowych.

Poniżej zostało przedstawione wiekowanie zobowiązań finansowych na dzień 31 grudnia 2019 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	2 646	12 093	16 708	31 447
	<b>2 646</b>	<b>12 093</b>	<b>16 708</b>	<b>31 447</b>

## 29.2. Zobowiązania warunkowe

Poza zobowiązaniami warunkowymi stanowiącymi zabezpieczenia do kredytów bankowych opisanymi szczegółowo w Nocie 34.4, na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółka posiada zobowiązania warunkowe z tytułu ustalonej opłaty warunkowej w wysokości 63 tys. zł z tytułu wycinki drzew związanej z inwestycją przy ul. Rokokowej w Warszawie. (na dzień 31 grudnia 2018 r. zobowiązania warunkowe z tego tytułu nie występowały).

Poza powyższymi, w związku z dokonaną przez podmioty kontrolowane przez Spółkę transakcją sprzedaży nieruchomości, Spółka zagwarantowała wykonanie przez te podmioty zobowiązań wynikających z zawartej Umowy.

W wykonaniu Umów sprzedaży nieruchomości Silesia Star w Katowicach oraz Retro Office House we Wrocławiu, opisanych w pkt. 2.1 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:

- (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, opisanej w Nocie 37 Spółka udzieliła Kupującemu 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,
- (iii) zapłatę kary umownej w przypadku odstąpienia od umowy przez Kupującego z winy Sprzedającego.

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 grudnia 2019 roku Spółka nie posiada innych istotnych zobowiązań warunkowych.

## 29.3. Zobowiązania inwestycyjne

W 2020 roku Spółka planuje ponieść nakłady na zakup gruntów i realizację projektów inwestycyjnych (mieszkaniowych) w wysokości ok. 406,4 mln złotych.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółka jest stroną przedwstępnych umów związanych z zakupem nieruchomości.

Spółka nie planuje ponieść istotnych nakładów na rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne i nie posiada żadnych istotnych zobowiązań umownych, których przedmiotem jest nabycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych.

## 29.4. Sprawy sądowe

Na dzień 31 grudnia 2019 roku nie toczyły się istotne postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Develia S.A., których wartość byłaby istotna dla sytuacji finansowej Spółki.

Spółka jest stroną postępowań sądowych i administracyjnych, których wartość nie ma materialnego wpływu na jej działalność lub kondycję finansową. Każda sprawa rozpatrywana jest indywidualnie pod kątem jej istotności dla spółki.

## 30. Rozliczenia międzyokresowe bierne oraz przychody przyszłych okresów

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
<b>Długoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Rozliczenie międzyokresowe kosztów wynagrodzeń	6 838	6 994
Rozliczenie międzyokresowe kosztów audytu	89	57
Rozliczenie międzyokresowe kosztów naliczonych ekwiwalentów urlopowych	1 046	883
Pozostałe	2 551	1 735
<b>Krótkoterminowe</b>	<b>10 524</b>	<b>9 669</b>
Przychody przyszłych okresów dot. sprzedaży lokali mieszkalnych i pomieszczeń przynależnych	86 096	8 899
<b>Przychody przyszłych okresów</b>	<b>86 096</b>	<b>8 899</b>
<b>Razem bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów</b>	<b>96 620</b>	<b>18 568</b>

# Develia S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku  
(w tysiącach złotych)

## 31. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Następujące tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku:

Podmiot powiązany		Sprzedaż	Zakupy	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	Przychody finansowe (odsetki, dywidendy)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)
<b>Jednostki zależne</b>									
Arkady Wrocławskie S.A.	2019	2 247	2 565	776	290	21 597	6 023	420	210
Sky Tower S.A.	2019	3 608	2	1 896	18	-	-	-	-
Warszawa Przykopowa Sp. z o.o.	2019	1 661	853	550	69	-	66 004	-	1 394
Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o.	2019	1 709	267	344	10	-	-	89 507	-
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	2019	86	-	29	-	11 640	-	4 010	-
LC Corp Invest II Sp.z o.o.	2019	51	-	11	6	253	-	3	-
LC Corp Invest III Sp. z o.o.	2019	314	-	46	-	5 331	-	601	-
LC Corp Invest VII Sp.z o.o.	2019	271	-	53	-	15 381	-	10 412	-
LC Corp Invest VIII Sp.z o.o	2019	1 241	29	267	13	-	-	406	-
LC Corp Invest IX Sp.z o.o.	2019	362	-	199	-	-	-	-	-
LC Corp Invest X Sp.z o.o	2019	4 064	6 811	107	8	-	-	55 437	-
LC Corp Invest XI Sp.z o.o.	2019	37	-	17	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	2019	805	-	107	43	-	-	26 437	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	2019	43	-	5	13	-	-	453	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 1 Sp.k	2019	52	-	-	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 2 Sp.k	2019	2 085	332	395	171	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 3 Sp.k	2019	37	-	-	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 4 Sp.k	2019	1 184	-	183	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 5 Sp.k	2019	43	-	-	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 6 Sp.k	2019	684	15	54	12	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 7 Sp.k	2019	205	51	62	7	-	-	-	-

## Develia S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku  
(w tysiącach złotych)

LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 8 Sp.k	2019	595	-	201	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 9 Sp.k	2019	754	-	61	75	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 10 Sp.k	2019	696	1	56	56	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 11 Sp.k	2019	986	-	71	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 12 Sp.k.	2019	6	-	-	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 14 Sp.k.	2019	27	-	-	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Finance S.K.A.	2019	6	-	-	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Investments S.K.A.	2019	30	39	5	33	-	-	-	-
LC Corp Invest XVI Sp. z o.o.	2019	28	-	10	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	2019	26	-	8	-	-	-	3	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 20 Sp.k	2019	2 596	-	979	-	-	82 629	55 000	174
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 21 Sp.k	2019	1 833	-	329	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 22 Sp.k	2019	1 077	-	548	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o.	2019	2	-	-	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. Real Estate S.K.A.	2019	-	3	-	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XIX Sp. z o.o. w likwidacji	2019	22	-	3	-	-	-	16	-
LC Corp Invest XX Sp. z o.o.	2019	-	-	8	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XXI Sp. z o.o.	2019	94	4	10	19	11 512	-	549	-
LC Corp Invest XXII Sp. z o.o.	2019	28	25	2	-	-	-	8	-
LC Corp Invest XXIII Sp. z o.o. w likwidacji	2019	20	-	17	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XXIV Sp. z o.o.	2019	44	20 480	-	-	-	-	78	-
LC Corp Service S.A.	2019	351	-	64	-	-	-	-	-
Develia Invest Sp. z o.o.	2019	27 592	792	899	-	20 672	-	180	-
<b>Ogółem</b>	<b>2019</b>	<b>57 602</b>	<b>32 269</b>	<b>8 372</b>	<b>843</b>	<b>86 386</b>	<b>154 656</b>	<b>243 520</b>	<b>1 778</b>

Dodatkowo w roku zakończonym 31 grudnia 2019 r. Spółka dokonała wpłat na kapitały swoich spółek zależnych opisane w Nocie 5 i 17.



# Develia S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku  
(w tysiącach złotych)

Podmiot powiązany		Sprzedaż	Zakupy	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	Przychody finansowe (odsetki, dywidendy)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)
<b>Jednostki zależne</b>									
Arkady Wrocławskie S.A.	2018	1 326	2 402	572	1	-	5 813	-	415
Sky Tower S.A.	2018	1 523	-	656	-	-	-	-	-
Warszawa Przykopowa Sp. z o.o.	2018	1 746	851	367	-	-	43 316	63 176	1 928
Kraków Zielony Złocię Sp. z o.o.	2018	7 406	-	951	-	33 425	-	29 223	-
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	2018	101	-	7	-	120 428	-	13 399	-
LC Corp Invest II Sp.z o.o.	2018	18	120	6	10	-	-	-	-
LC Corp Invest III Sp. z o.o.	2018	720	-	256	-	11 196	-	3 159	-
LC Corp Invest VII Sp.z o.o.	2018	603	-	39	-	19 540	-	11 092	-
LC Corp Invest VIII Sp.z o.o.	2018	1 679	-	394	-	7 156	-	143	-
LC Corp Invest IX Sp.z o.o.	2018	580	-	53	-	-	-	-	-
LC Corp Invest X Sp.z o.o.	2018	2 398	-	593	-	-	-	5 573	-
LC Corp Invest XI Sp.z o.o.	2018	61	-	4	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	2018	2 078	-	330	-	-	-	24 290	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	2018	265	-	3	-	-	-	644	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 1 Sp.k	2018	1 248	-	82	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 2 Sp.k	2018	2 653	120	719	10	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 3 Sp.k	2018	946	-	36	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 4 Sp.k	2018	1 894	-	476	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 5 Sp.k	2018	1 093	-	85	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 6 Sp.k	2018	1 897	-	243	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 7 Sp.k	2018	1 051	-	28	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 8 Sp.k	2018	726	-	22	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 9 Sp.k	2018	1 814	-	407	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 10 Sp.k	2018	1 962	-	456	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 11 Sp.k	2018	2 090	-	722	-	-	-	-	-

## Develia S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku  
(w tysiącach złotych)

LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 12 Sp.k.	2018	35	-	5	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 14 Sp.k.	2018	711	-	102	-	-	-	1 425	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Finance S.K.A.	2018	41	-	2	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Investments S.K.A.	2018	31	120	3	10	-	-	-	-
LC Corp Invest XVI Sp. z o.o.	2018	42	-	2	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	2018	50	-	2	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 20 Sp.k	2018	1 312	-	343	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 21 Sp.k	2018	928	-	200	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 22 Sp.k	2018	707	-	266	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o.	2018	48	-	8	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. Real Estate S.K.A.	2018	52	-	13	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XIX Sp. z o.o.	2018	98	-	11	-	2 230	-	113	-
LC Corp Invest XX Sp. z o.o.	2018	25 417	-	827	-	20 515	-	419	-
LC Corp Invest XXI Sp. z o.o.	2018	194	-	13	-	10 488	-	502	-
LC Corp Invest XXII Sp. z o.o.	2018	39	-	8	-	321	-	8	-
LC Corp Invest XXIII Sp. z o.o.	2018	21	-	2	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XXIV Sp. z o.o.	2018	20 386	-	24	-	14 099	-	180	-
<b>Ogółem</b>	<b>2018</b>	<b>87 990</b>	<b>3 613</b>	<b>9 338</b>	<b>31</b>	<b>239 398</b>	<b>49 129</b>	<b>153 346</b>	<b>2 343</b>

Dodatkowo w roku zakończonym 31 grudnia 2018 r. Spółka dokonała wpłat na kapitały swoich spółek zależnych, a także dokonała wycofania wkładu ze spółki zależnej, nie wykazane w tabeli powyżej, a opisane w Nocie 5 i 17 Sprawozdania finansowego za okres zakończony 31 grudnia 2018 roku.

## 31.1. Jednostka dominująca dla Spółki

Na dzień 31 grudnia 2019 roku brak jest podmiotu dominującego wobec Spółki.

Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu przedstawieni zostali w Nocie 25.

## 31.2. Wypłata dywidendy przez Develia S.A.

### Wypłata dywidendy w okresie zakończonym 31 grudnia 2019 roku:

W dniu 13 czerwca 2019 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Develia S.A. podjęło uchwałę w przedmiocie wypłaty dywidendy na następujących zasadach:

- a) Wysokość dywidendy: 120.840.743,97 zł (z tego 118.661.117,70 zł z wyniku finansowego za okres zakończony 31 grudnia 2018 roku i 2.179.626,27 zł z kapitału zapasowego Spółki utworzonego z zysków lat ubiegłych)
- b) Wartość dywidendy przypadającej na jedną akcję: 0,27 zł
- c) Liczba akcji objętych dywidendą: 447.558.311 akcje
- d) Dzień dywidendy: 19 sierpnia 2019 roku
- e) Termin wypłaty dywidendy: 30 sierpnia 2019 roku

Zgodnie z postanowieniami Uchwały w dniu 30 sierpnia 2019 roku spółka Develia S.A. dokonała wypłaty dywidendy.

### Wypłata dywidendy w okresie zakończonym 31 grudnia 2018 roku:

W dniu 27 czerwca 2018 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Develia S.A. podjęło uchwałę w przedmiocie wypłaty dywidendy na następujących zasadach:

- a) Wysokość dywidendy: 107.413.994,64 zł (z tego 100.909.315,22 zł z wyniku finansowego za okres zakończony 31 grudnia 2017 roku i 6.504.679,42 zł z kapitału zapasowego Spółki utworzonego z zysków lat ubiegłych)
- b) Wartość dywidendy przypadającej na jedną akcję: 0,24 zł
- c) Liczba akcji objętych dywidendą: 447.558.311 akcje
- d) Dzień dywidendy: 23 lipca 2018 roku
- e) Termin wypłaty dywidendy: 31 lipca 2018 roku

Zgodnie z postanowieniami tej Uchwały w dniu 31 lipca 2018 roku spółka Develia S.A. dokonała wypłaty dywidendy.

## 31.3. Wypłata dywidendy przez spółki zależne

Wypłaty dywidendy przez spółki zależne na rzecz Develia S.A. dokonane w 2019 i 2018 roku opisane zostały w Nocie 12.3.

## 31.4. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Spółki

	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	5 899	4 228
Nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	0	0
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	0	0
Świadczenia pracownicze w formie akcji własnych	0	0
<b>Łączna kwota wynagrodzenia wypłaconego głównej kadry kierowniczej za wyjątkiem Zarządu i Rady Nadzorczej</b>	<b>5 899</b>	<b>4 228</b>

## 31.5. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

Wynagrodzenie wypłacone członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Spółki przedstawiało się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Zarząd - wynagrodzenia	14 213	14 757
Zarząd - świadczenia w formie akcji własnych	0	0
Rada Nadzorcza - wynagrodzenia	627	670
Rada Nadzorcza - świadczenia w formie akcji własnych	0	0
<b>Razem</b>	<b>14 840</b>	<b>15 427</b>

## 32. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

### 2019 rok:

Umowa z firmą Deloitte Audyt Sp. z o.o. Sp. z o.o. Sp.k z siedzibą w Warszawie na badanie sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Develia S.A. za rok 2019 została zawarta w dniu 27 lipca 2018 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu powyższej umowy wynosi netto 103 tys. zł.

Umowę na przegląd sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Develia S.A. za półrocze 2019 została zawarta w dniu 27 lipca 2018 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu tej umowy wynosi netto 60 tys. zł.

### 2018 rok:

Umowa z firmą Deloitte Audyt Sp. z o.o. Sp. z o.o. Sp.k z siedzibą w Warszawie na badanie sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Develia S.A. za rok 2018 została zawarta w dniu 27 lipca 2018 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu powyższej umowy wynosi netto 103 tys. zł.

Umowę na przegląd sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Develia S.A. za półrocze 2018 została zawarta w dniu 27 lipca 2018 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu tej umowy wynosi netto 60 tys. zł.

## 33. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka, należą obligacje, weksle inwestycyjne, kredyty oraz pożyczki. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na finansowanie inwestycji w spółkach zależnych. Przejściowe nadwyżki finansowe Spółka deponuje w bankach jako lokaty krótkoterminowe. Spółka posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Spółki obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko kredytowe oraz ryzyko związane z płynnością.

Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej.

### 33.1. Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych, opartych na zmiennej stopie.

Wrażliwość wyniku finansowego netto na zmiany stopy procentowej kredytów i obligacji w PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku przedstawiono w tabeli poniżej:

	Wzrost/ spadek stopy procentowej	Wpływ na wynik finansowy netto w tys. PLN	Wpływ na kapitał własny
31 grudnia 2019 roku	+ 1%	(2 125)	(2 125)
	- 1%	2 125	2 125
31 grudnia 2018 roku	+ 1%	(2 522)	(2 522)
	- 1%	2 522	2 522

### 33.2. Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe oraz istotne jego koncentracje wynikają głównie z pożyczek udzielanych spółkom Grupy. Ryzyko to uzależnione jest w dużej mierze od kondycji finansowej tych spółek celowych, jednakże, dzięki prowadzonemu nadzorowi nad spółkami Grupy oraz dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Spółki na ryzyko nieściągalnych należności jest nieznaczne. W prezentowanym okresie sprawozdawczym ryzyko kredytowe związane z udzielonymi pożyczkami nie uległo istotnej zmianie. Aktywa finansowe z tytułu udzielonych pożyczek nie zostały objęte utratą wartości w żadnym z prezentowanych okresów. Wartość udzielonych przez Spółkę pożyczek na dzień 31 grudnia 2019 roku wyniosła 86.385 tys. PLN. Pożyczki udzielone mogą zostać zabezpieczone na żądanie Spółki wekslem in blanco.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku należności z tytułu dostaw i usług wynosiły 8.542 tys. złotych netto a analizę wymagalności tych należności przedstawiono w Nocie 22. Spółka na bieżąco monitoruje stan należności, w związku z czym ryzyko wystąpienia nieściągalnych należności jest nieznaczne.

W odniesieniu do innych aktywów finansowych Spółki, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty, ryzyko kredytowe Spółki jest minimalne, ponieważ Spółka lokuje środki w bankach o dobrej, stabilnej kondycji finansowej, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

W Spółce nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

### 33.3. Ryzyko związane z płynnością

Celem Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, tj. zapewnienie, w najwyższym możliwym stopniu, że jej płynność będzie zawsze zachowana na poziomie pozwalającym na regulowanie zobowiązań w terminie ich zapadalności.

W celu utrzymania płynności finansowej oraz dostępności środków finansowych na zakładanym poziomie, Spółka na bieżąco monitoruje stan środków finansowych, dokonuje prognoz wartości przepływów pieniężnych i na tej podstawie podejmuje decyzje o ich odpowiednim lokowaniu w celu maksymalizacji możliwych do osiągnięcia przychodów finansowych przy jednoczesnym zabezpieczeniu przed ryzykiem związanym z płynnością.

# Develia S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku  
(w tysiącach złotych)

Zarządzanie płynnością odbywa się m.in. poprzez:

- planowanie przepływów gotówkowych;
- dobór odpowiednich źródeł finansowania,
- bieżący monitoring wskaźników wynikających z umów z bankami, ,
- współpracę z instytucjami finansowymi o ustalonej, wysokiej reputacji.

W Nocie 26 przedstawiono zobowiązania finansowe z tytułu obligacji i weksli wyemitowanych przez Spółkę oraz zaciągniętych kredytów i pożyczek na dzień 31 grudnia 2019 oraz 31 grudnia 2018 roku z datami zapadalności. W Nocie .... Przedstawiono zobowiązania z tytułu dostaw i usług według daty

Poniższe tabele przedstawiają zobowiązania Spółki na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku według daty zapadalności na podstawie niezdyktowanych płatności wynikających z zawartych umów.

## 31 grudnia 2019 roku

### Oprocentowanie stałe [tys.PLN]

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Weksle inwestycyjne	-	6 023	44 305	-	-	-	50 328
	-	6 023	44 305	-	-	-	50 328

### Oprocentowanie zmienne [tys.PLN]

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje kuponowe w PLN	103 455	140 000	161 000	60 000	-	-	464 455
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	-	-	-	-	-	-	-
Pożyczki	-	-	-	-	-	104 511	104 511
	103 455	140 000	161 000	60 000	-	104 511	568 966

### Nieoprocentowane [tys.PLN]

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	-	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	34 996 *)	-	-	-	-	-	34 996
	34 996	-	-	-	-	-	34 996

\*) Zobowiązania z tytułu dostaw i usług według daty zapadalności do 1 roku przedstawiono w Nocie 29.1

## 31 grudnia 2018 roku

### Oprocentowanie stałe [tys.PLN]

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Weksle inwestycyjne	49 129	-	-	-	-	-	49 129
	49 129	-	-	-	-	-	49 129

### Oprocentowanie zmienne [tys.PLN]

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje kuponowe w PLN	54 311	99 000	140 000	161 000	-	-	454 311
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	33 197	-	-	-	-	-	33 197
	87 508	99 000	140 000	161 000	-	-	487 508

# Develia S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku  
(w tysiącach złotych)

## Nieoprocentowane [tys.PLN]

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	40 400	-	-	-	-	-	40 400
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	26 291	-	-	-	-	-	26 291
	<b>66 691</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>66 691</b>

## 34. Instrumenty finansowe

### 34.1. Wartości godziwe

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

	Wartość bilansowa	
	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
<b>Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:</b>		
Pożyczki udzielone	86 385	238 340
	<b>86 385</b>	<b>238 340</b>
<b>Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie:</b>		
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne (w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych)	41 484	120 119
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	30 090	8 251
	<b>71 574</b>	<b>128 370</b>
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie:</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	32 558	27 786
Kredyty, obligacje i pożyczki oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	567 043	485 538
Kredyty, obligacje i pożyczki oprocentowane wg stałej stopy procentowej	50 328	49 129
	<b>649 929</b>	<b>562 453</b>

Wartości godziwe pozycji zaprezentowanych w powyższej tabeli zbliżone są do ich wartości bilansowych.

### 34.2. Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w podziale na kategorie instrumentów finansowych

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
<b>Przychody finansowe z tytułu odsetek</b>		
<b>Aktywa finansowe:</b>		
Pożyczki	9 700	16 033
Środki pieniężne	1 222	2 110
	<b>10 922</b>	<b>18 143</b>

# Develia S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku  
(w tysiącach złotych)

	<b>31 grudnia 2019</b>	<b>31 grudnia 2018</b>
<b>Koszty finansowe z tytułu odsetek, dyskont</b>		
<b>Zobowiązania finansowe:</b>		
Kredyty	484	3 272
Pożyczki	366	0
Obligacje	15 663	19 242
Weksle	1 199	2 344
Pozostałe zobowiązania	424	218
	<b>18 136</b>	<b>25 076</b>

### 34.3. Ryzyko stopy procentowej

W poniższych tabelach przedstawiona została wartość bilansowa zobowiązań finansowych Spółki wycenianych według zamortyzowanego kosztu narażonych na ryzyko stopy procentowej, w podziale na poszczególne kategorie wiekowe.

#### 31 grudnia 2019 roku

##### Oprocentowanie stałe [tys.PLN]

	<b>&lt;1rok</b>	<b>1-2 lat</b>	<b>2-3 lat</b>	<b>3-4 lat</b>	<b>4-5 lat</b>	<b>&gt;5 lat</b>	<b>Ogółem</b>
Weksle inwestycyjne	-	6 023	44 305	-	-	-	50 328
	-	<b>6 023</b>	<b>44 305</b>	-	-	-	<b>50 328</b>

##### Oprocentowanie zmienne [tys.PLN]

	<b>&lt;1rok</b>	<b>1-2 lat</b>	<b>2-3 lat</b>	<b>3-4 lat</b>	<b>4-5 lat</b>	<b>&gt;5 lat</b>	<b>Ogółem</b>
Obligacje kuponowe	103 222	-	139 828	160 146	59 519	-	462 715
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	-	-	-	-	-	-	-
Pożyczki	-	-	-	-	-	104 328	104 328
	<b>103 222</b>	-	<b>139 828</b>	<b>160 146</b>	<b>59 519</b>	<b>104 328</b>	<b>567 043</b>

##### Nieoprocentowane [tys.PLN]

	<b>&lt;1rok</b>	<b>1-2 lat</b>	<b>2-3 lat</b>	<b>3-4 lat</b>	<b>4-5 lat</b>	<b>&gt;5 lat</b>	<b>Ogółem</b>
Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	-	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	34 996	-	-	-	-	-	34 996
	<b>34 996</b>	-	-	-	-	-	<b>34 996</b>

#### 31 grudnia 2018 roku

##### Oprocentowanie stałe [tys.PLN]

	<b>&lt;1rok</b>	<b>1-2 lat</b>	<b>2-3 lat</b>	<b>3-4 lat</b>	<b>4-5 lat</b>	<b>&gt;5 lat</b>	<b>Ogółem</b>
Weksle inwestycyjne	49 129	-	-	-	-	-	49 129
	<b>49 129</b>	-	-	-	-	-	<b>49 129</b>



# Develia S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku  
(w tysiącach złotych)

## Oprocentowanie zmienne [tys.PLN]

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje kuponowe	54 248	98 573	139 713	159 809	-	-	452 343
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	-	-	-	-	-	-	-
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	33 197	-	-	-	-	-	33 197
Pożyczki							-
	<b>87 445</b>	<b>98 573</b>	<b>139 713</b>	<b>159 809</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>485 540</b>

## Nieoprocentowane [tys.PLN]

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	40 400	-	-	-	-	-	40 400
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	26 261	-	-	-	-	-	26 261
	<b>66 691</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>66 691</b>

### 34.4. Zabezpieczenia

Na dzień 31 grudnia 2019 roku główne zabezpieczenie spłaty kredytów stanowiły:

- Zabezpieczeniami spłaty kredytów w spółkach zależnych od Develia S.A. jest między innymi:
  - zastaw na akcjach Arkad Wrocławskich S.A. posiadanych przez Develia S.A. – do wysokości 37.500 tys. EUR,
  - zastawy rejestrowe na wszystkich akcjach w spółce Sky Tower S.A. wraz z zastawem finansowym do kwoty 90.000 tys. EUR,
  - zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w spółce Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o., wraz z zastawem finansowym
- W dniu 8 lutego 2018 roku Develia S.A. ustanowił zabezpieczenia na rzecz mBank Hipoteczny S.A. oraz mBank S.A. do umowy kredytu zawartej do umowy kredytu zawartej w dniu 20 grudnia 2017 roku przez spółkę LC Corp Invest XVII sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. jako kredytobiorca, z mBank Hipoteczny S.A. oraz mBank S.A. Zabezpieczenia kredytu stanowią: umowa podporządkowania wierzytelności zawarta przez kredytobiorcę, Develia S.A. oraz innymi spółkami zależnymi od Emitenta - LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. i LC Corp Invest I Sp. z o.o. jako podporządkowanymi wierzycielami oraz mBank S.A. oraz mBank Hipoteczny S.A. jako wierzycielami nadrzędnymi, umowa wsparcia zawarta pomiędzy kredytobiorcą, mBank Hipoteczny S.A., mBank S.A. oraz Develia S.A. jako gwarantem, na mocy której gwarant m.in. zobowiązany będzie w określonych w tej umowach sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji przez Develia S.A. w trybie art. 777 KPC do kwoty 3.576.261,90 EUR, umowa poręczenia zawarta pomiędzy kredytobiorcą, mBank Hipoteczny S.A., mBank S.A. oraz Develia S.A. na podstawie której Develia S.A. poręczy za kredytobiorcę do częściowej kwoty zobowiązań kredytobiorcy w związku ze spełnieniem poziomu wskaźnika DSCR, zobowiązanie do zawarcia umowy wsparcia kredytobiorcą, mBank Hipoteczny S.A., mBank S.A. oraz Develia S.A. jako gwarantem, na mocy której gwarant m.in. zobowiązany będzie w określonych w tej umowach sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji przez Develia S.A. w trybie art. 777 kpc do kwoty 558.660,50 EUR, zastawy rejestrowe ustanowione na rzecz mBank Hipoteczny S.A. i mBank S.A. przez Develia S.A. jako komandytariusza wraz z oświadczeniami o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc.

## 35. Zarządzanie kapitałem

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

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku i w roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

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

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Oprocentowane obligacje, kredyty, weksle i pożyczki	617 371	534 669
Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	-	38 996
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	34 996	28 781
<b>A. Zadłużenie</b>	<b>652 367</b>	<b>602 446</b>
<b>B. Kapitał własny</b>	<b>893 683</b>	<b>892 888</b>
Wskaźnik dźwigni (A/B)	0,73	0,67

## 36. Struktura zatrudnienia

	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Zarząd	4,01	4,60
Pracownicy umysłowi / administracyjni	149,13	134,63
Pracownicy fizyczni	0,0	0,0
<b>Razem</b>	<b>153,14</b>	<b>139,23</b>

## 37. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

1. W dniu 8 stycznia 2020 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, ustaliło skład Rady Nadzorczej Emitenta na 7 osób a następnie powołało z dniem 8 stycznia 2020 roku do Rady Nadzorczej Pana Artura Osuchowskiego.
2. W dniu 24 stycznia 2020 roku Develia S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest IX Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 5 mln PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
3. W dniu 24 stycznia 2020 roku spółka zależna od Emitenta LC Corp Invest XXIV sp. z o.o. zawarła ze spółką Develia S.A. umowę pożyczki na kwotę 11 mln PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
4. W dniu 30 stycznia 2020 roku Develia S.A. zawarła ze spółką Develia Invest Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 2 mln PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
5. W dniu 29 stycznia 2020 roku, w związku ze sprzedażą nieruchomości Wola Center przez spółkę Warszawa Przyokopowa sp. z o.o. oraz spłatą zaciągniętego kredytu bankowego, wygasło

# Develia S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku  
(w tysiącach złotych)

zabezpieczenie w postaci zastawu rejestrowego na wszystkich udziałach spółki Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.

6. W dniu 10 lutego 2020 roku Spółka jako Kupujący zawarła w formie aktu notarialnego umowę nabycia prawa własności nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Letnickiej o powierzchni 0.0563 ha wraz z innymi świadczeniami wymienionymi w umowie za cenę 953.914,00 zł netto powiększoną o podatek VAT.
7. W dniu 24 lutego 2020 roku spółka zależna od Emitenta Warszawa Przyokopowa sp. z o.o. zawarła ze spółką Develia S.A. umowę pożyczki na kwotę 25 mln PLN na warunkach rynkowych na czas nieokreślony.
8. W dniu 26 lutego 2020 roku Rada Nadzorcza przedłużyła okres delegacji Michała Hulbója do wykonywania funkcji Prezesa Zarządu od dnia 29 lutego do dnia 29 maja 2020 roku.
9. W dniu 27 lutego 2020 roku Spółka jako Kupujący zawarła w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży, na podstawie której nabyła od podmiotu niepowiązanego z Emitentem prawo własności nieruchomości położonej w Wrocławiu przy ul. Orawskiej. Powierzchnia nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem transakcji wynosi 2,4272 ha. Cena netto za Nieruchomość została określona na kwotę netto 29.500.000,00 zł, powiększoną o podatek VAT.
10. W dniu 5 marca 2020 roku pomiędzy Emitentem a mBank S.A. został zawarty aneks do umowy programowej z dnia 2 października 2018 roku ("Umowa Programowa"), na podstawie której Emitent ustanowił program emisji obligacji Emitenta do łącznej kwoty (wartości nominalnej) wyemitowanych i niewykupionych obligacji wynoszącej 400.000.000 PLN ("Program Emisji"). Zawarcie aneksu do Umowy Programowej dostosowuje Umowę Programową oraz dokumentację Programu Emisji do zmienionych przepisów prawa mających zastosowanie do emisji obligacji. Obligacje emitowane w ramach zmienionego Programu Emisji ("Obligacje") będą proponowane do nabycia zgodnie z art. 33 pkt 1 lub 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach.

Poza powyższymi zdarzeniami nie wystąpiły inne zdarzenia po dniu 31 grudnia 2019 roku, które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na wyniki finansowe Spółki.

**Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym**

**Michał Hulbój**  
Prezes Zarządu

**Mirosław Kujawski**  
Członek Zarządu

**Tomasz Wróbel**  
Członek Zarządu

**Paweł Ruszczak**  
Członek Zarządu  
ds. finansowych

**Lidia Kotowska**  
Dyrektor  
Departamentu  
Rachunkowości

**Anna Gremblewska-Nowak**  
Główny Księgowy

Wrocław, dnia 12 marca 2020 roku