



Develia S.A.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES SZEŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU
WRAZ Z RAPORTEM NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z PRZEGLĄDU**

SPIS TREŚCI

| | |
|--|----|
| Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej..... | 3 |
| Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów..... | 4 |
| Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych..... | 5 |
| Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym..... | 6 |
| Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające | 9 |
| 1. Informacje ogólne | 9 |
| 2. Skład Zarządu jednostki dominującej..... | 9 |
| 3. Identyfikacja śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego | 9 |
| 4. Inwestycje Spółki..... | 10 |
| 5. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego | 11 |
| 6. Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego | 11 |
| 7. Informacja dotycząca wprowadzonych zmian w prezentacji aktywów deweloperskich..... | 12 |
| 8. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie..... | 14 |
| 9. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach | 15 |
| 10. Sezonowość lub cykliczność w działalności | 17 |
| 11. Informacje dotyczące segmentów działalności..... | 17 |
| 12. Przychody ze sprzedaży | 19 |
| 13. Koszty działalności operacyjnej | 19 |
| 14. Podatek dochodowy | 19 |
| 14.1. Obciążenie podatkowe | 19 |
| 14.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej..... | 20 |
| 14.3. Odroczonego podatku dochodowego | 20 |
| 15. Wartości niematerialne | 21 |
| 16. Rzeczowe aktywa trwałe | 21 |
| 17. Pożyczki i należności długoterminowe | 22 |
| 18. Inwestycje długoterminowe | 22 |
| 19. Zapasy | 24 |
| 20. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 25 |
| 21. Krótkoterminowe aktywa finansowe | 26 |
| 22. Pozostałe aktywa finansowe | 27 |
| 23. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 28 |
| 24. Rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne) | 28 |
| 25. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | 29 |
| 26. Kapitały | 29 |
| 26.1. Kapitał podstawowy | 29 |
| 26.2. Kapitał zapasowy | 31 |
| 26.3. Pozostałe kapitały rezerwowe..... | 31 |
| 26.4. Pozostałe kapitały | 31 |
| 27. Zobowiązania finansowe | 32 |
| 27.1. Oprocentowane kredyty bankowe, obligacje, weksle i pożyczki | 32 |
| 27.2. Aktywa i zobowiązania z tytułu instrumentów finansowych..... | 36 |
| 27.3. Rachunkowość zabezpieczeń przepływów pieniężnych (nabycie Nexity Polska)..... | 37 |
| 27.4. Informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego | 37 |

Develia S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku
(w tysiącach złotych)

| | | |
|-------|--|----|
| 27.5. | Sytuacja płynnościowa | 37 |
| 27.6. | Emisja, wykup kapitałowych papierów wartościowych | 37 |
| 27.7. | Zaciągnięcie, spłaty kredytów bankowych i pożyczek | 38 |
| 28. | Zobowiązania | 39 |
| 28.1. | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | 39 |
| 28.2. | Zobowiązania z tytułu leasingu | 40 |
| 29. | Rezerwy | 40 |
| 30. | Bierne rozliczenia międzyokresowe oraz przychody przyszłych okresów | 41 |
| 31. | Zobowiązania dotyczące aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży | 41 |
| 32. | Objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych | 41 |
| 33. | Zabezpieczenia | 41 |
| 34. | Zmiana aktywów i zobowiązań warunkowych | 42 |
| 35. | Sprawy sądowe | 43 |
| 36. | Transakcje z podmiotami powiązanymi | 44 |
| 36.1. | Wypłata dywidendy przez Develia S.A. | 49 |
| 36.2. | Wypłata dywidendy przez spółki zależne | 49 |
| 37. | Instrumenty finansowe | 50 |
| 38. | Zarządzanie kapitałem | 52 |
| 39. | Ryzyko związane z kontynuacją działań wojennych w Ukrainie | 52 |
| 40. | Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego | 53 |

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ
na dzień 30 czerwca 2023 roku (w tysiącach złotych)

| | Nota | 30 czerwca 2023 | 31 grudnia 2022 (dane przekształcone) ^{*)} |
|--|------|------------------|--|
| Aktywa | | | |
| A. Aktywa trwałe | | 987 517 | 1 074 163 |
| 1. Wartości niematerialne | 15 | 333 | 420 |
| 2. Rzeczowe aktywa trwałe | 16 | 9 145 | 7 179 |
| 3. Pożyczki i należności długoterminowe | 17 | 96 804 | 87 350 |
| 4. Inwestycje długoterminowe | 18 | 794 827 | 892 998 |
| 5. Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych | 19 | 85 598 | 84 942 |
| 6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 24 | 810 | 1 274 |
| B. Aktywa obrotowe | | 1 834 243 | 1 375 010 |
| 1. Zapasy | 19 | 1 248 546 | 1 168 543 |
| 2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | | 184 417 | 11 104 |
| 3. Należność z tytułu podatku dochodowego | 20 | - | 614 |
| 4. Krótkoterminowe papiery wartościowe | 21 | 15 000 | 35 049 |
| 5. Pozostałe aktywa finansowe | 22 | 59 956 | 44 448 |
| 6. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych | 23 | 322 516 | 112 786 |
| 7. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 24 | 3 808 | 2 466 |
| C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | 25 | 21 111 | 22 056 |
| Aktywa razem | | 2 842 871 | 2 471 229 |
| Pasywa | | | |
| A. Kapitał własny | | 1 300 569 | 1 216 063 |
| 1. Kapitał podstawowy | 26.1 | 447 558 | 447 558 |
| 2. Kapitał zapasowy | 26.2 | 575 648 | 457 973 |
| 3. Pozostałe kapitały rezerwowe | 26.3 | 16 369 | 16 369 |
| 4. Pozostałe kapitały | 26.4 | 3 144 | (652) |
| 5. Zyski/Strata netto | | 257 850 | 294 815 |
| B. Zobowiązania długoterminowe | | 479 472 | 497 037 |
| 1. Długoterminowe zobowiązania finansowe | 27 | 469 208 | 482 775 |
| 2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu | | 1 130 | 1 690 |
| 3. Rezerwy | 29 | 420 | 420 |
| 4. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 14.3 | 8 714 | 12 152 |
| C. Zobowiązania krótkoterminowe | | 1 060 382 | 755 676 |
| 1. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe | 27 | 256 295 | 242 862 |
| 2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu | | 39 964 | 40 216 |
| 3. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | 27.1 | 331 567 | 120 568 |
| 4. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego | | 16 083 | - |
| 5. Rezerwy | 29 | 637 | 436 |
| 6. Biernie rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów | 30 | 415 836 | 351 594 |
| D. Zobowiązania dotyczące aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży | 31 | 2 448 | 2 453 |
| Pasywa razem | | 2 842 871 | 2 471 229 |

*) patrz Nota 7

Develia S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku
(w tysiącach złotych)

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku (w tysiącach złotych)

| | Nota | Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 | Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 (dane przekształcone) |
|--|------|---|--|
| Przychody | | | |
| Przychody ze sprzedaży usług, wyrobów i towarów | 12 | 294 040 | 86 582 |
| Przychody z odsetek i dyskont | | 12 970 | 368 |
| Przychody z dywidend | | 192 843 | 203 841 |
| Inne przychody finansowe | 18 | 18 363 | 174 |
| Pozostałe przychody operacyjne | | 345 | 1 075 |
| Przychody razem | | 518 561 | 292 040 |
| Koszty | | | |
| Koszty działalności operacyjnej, wartość sprzedanych wyrobów, towarów | 13 | (230 105) | (107 261) |
| Koszty odsetek i dyskont | | (12 552) | (6 981) |
| Inne koszty finansowe | | (1 721) | (24 354) |
| Pozostałe koszty operacyjne | | (1 579) | (435) |
| Koszty razem | | (245 957) | (139 031) |
| Zysk (strata) brutto | | 272 604 | 153 009 |
| Podatek dochodowy | 14.1 | (14 754) | 4 173 |
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej | | 257 850 | 157 182 |
| Działalność zaniechana | | | |
| Zysk/(strata) za rok obrotowy z działalności zaniechanej | | - | - |
| Zysk/(strata) netto | | 257 850 | 157 182 |
| Inne całkowite dochody | | | |
| Inne składniki całkowitych dochodów | | (2 013) | - |
| Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów | | 382 | - |
| Inne całkowite dochody (netto) | | (1 631) | - |
| Całkowity dochód | | 256 219 | 157 182 |
| Zysk/(strata) na jedną akcję | | | |
| - podstawowy z zysku/(straty) za rok obrotowy w zł | | 0,58 | 0,35 |
| - rozwodniony z zysku/(straty) za rok obrotowy w zł | | 0,58 | 0,35 |

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 55 stanowią jego integralną część

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH
 za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku (w tysiącach złotych)

| Nota | Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 | Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 (dane przekształcone) |
|---|---|--|
| A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej | | |
| I. Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej | 272 604 | 153 009 |
| II. Korekty razem | (27 907) | 130 071 |
| 1. Zmiana stanu środków trwałych i wartości niematerialnych | (1 879) | (938) |
| 2. Zmiana stanu rezerw | 202 | 136 |
| 3. Zmiana stanu zapasów | (79 612) | (189 644) |
| 4. Zmiana stanu należności | (173 164) | 49 383 |
| 5. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów | 31 975 | (61 175) |
| 6. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych | 63 364 | 212 587 |
| 7. Zmiana stanu zobowiązań finansowych | 31 704 | 27 206 |
| 8. Zmiana stanu aktywów finansowych z tytułu pożyczek, obligacji jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych i należności długoterminowych | (2 536) | 73 191 |
| 9. Zmiana stanu aktywów finansowych z tytułu udziałów (akcji) | 98 171 | 41 230 |
| 10. Podatek dochodowy | (1 224) | (1 396) |
| 11. Zmiana stanu środków na rachunkach powierniczych | (2 445) | (27 563) |
| 11. Inne korekty | 32 7 537 | 7 053 |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II) | 244 697 | 283 080 |
| B. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej | | |
| I. Wpływy | 298 500 | 21 255 |
| 1. Emisja dłużnych papierów wartościowych | 180 000 | - |
| 2. Kredyty i pożyczki | 118 500 | 21 255 |
| II. Wydatki | (331 789) | (303 917) |
| 1. Wykup dłużnych papierów wartościowych | (97 890) | (68 496) |
| 2. Spłata leasingu | (1 327) | (1 281) |
| 3. Spłata kredytów i pożyczek | (185 260) | (21 790) |
| 4. Odsetki | (47 321) | (10 949) |
| 5. Inne wydatki finansowe (dywidenda) | - | (201 401) |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II) | (33 298) | (282 662) |
| C. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III±B.III) | 211 399 | 416 |
| D. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym: | 209 730 | 416 |
| – zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych | (1 669) | - |
| E. Środki pieniężne na początek okresu | 112 786 | 73 792 |
| F. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D) | 322 516 | 74 208 |
| - o ograniczonej możliwości dysponowania | 20 | 20 |

Develia S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku
(w tysiącach złotych)

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku (w tysiącach złotych)

| | <i>Nota</i> | <i>Kapitał podstawowy</i> | <i>Należne wpłaty na kapitał podstawowy</i> | <i>Kapitał zapasowy</i> | <i>Pozostałe kapitały rezerwowe</i> | <i>Pozostałe kapitały</i> | <i>Zyski zatrzymane/ (Niepokryte straty)</i> | <i>Razem</i> |
|--|-------------|---------------------------|---|-------------------------|-------------------------------------|---------------------------|--|------------------|
| Na dzień 1 stycznia 2023 roku | | 447 558 | - | 457 973 | 16 369 | (652) | 294 815 | 1 216 063 |
| Zysk netto za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku | | - | - | - | - | - | 257 850 | 257 850 |
| Inne całkowite dochody za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku (zabezpieczenie przepływów pieniężnych) | | - | - | - | - | (1 631) | - | (1 631) |
| Całkowity dochód za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku | 26.4 | - | - | - | - | (1 631) | 257 850 | 256 219 |
| Przeznaczenie zysku na kapitał zapasowy | 26.2 | - | - | 117 674 | - | - | (117 674) | - |
| Przeznaczenie na wypłatę dywidendy | 36.1 | - | - | - | - | - | (179 023) | (179 023) |
| Wycena programu motywacyjnego | 26.4 | - | - | - | - | 7 310 | - | 7 310 |
| Różnica z przekształcenia | 7 | - | - | - | - | (1 883) | 1 883 | - |
| Na dzień 30 czerwca 2023 roku | | 447 558 | - | 575 648 | 16 369 | 3 144 | 257 850 | 1 300 569 |
| | <i>Nota</i> | <i>Kapitał podstawowy</i> | <i>Należne wpłaty na kapitał podstawowy</i> | <i>Kapitał zapasowy</i> | <i>Pozostałe kapitały rezerwowe</i> | <i>Pozostałe kapitały</i> | <i>Zyski zatrzymane/ (Niepokryte straty)</i> | <i>Razem</i> |
| Na dzień 1 stycznia 2022 roku (dane publikowane) | | 447 558 | - | 417 696 | 100 205 | 6 303 | 157 843 | 1 129 605 |
| Korekta ujęcia bilansowego | | | | | | (10 071) | | (10 071) |
| Na dzień 1 stycznia 2022 roku (dane przekształcone) | | 447 558 | - | 417 696 | 100 205 | (3 768) | 157 843 | 1 119 534 |

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 55 stanowią jego integralną część

Develia S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku
(w tysiącach złotych)

| | | | | | | | |
|---|---------------------------|---|-------------------------|-------------------------------------|---------------------------|--|------------------|
| Zysk netto za 2022 rok | - | - | - | - | - | 296 698 | 296 698 |
| Inne całkowite dochody za 2022 rok | - | - | - | - | - | - | - |
| Całkowite dochody za 2022 rok | - | - | - | - | - | 296 698 | 296 698 |
| Przeznaczenie zysku na kapitał zapasowy | - | - | 40 277 | - | - | (40 277) | - |
| Wypłata dywidendy | - | - | - | (83 836) | - | (117 565) | (201 401) |
| Wycena programu motywacyjnego | - | - | - | - | 3 116 | - | 3 116 |
| Korekta ujęcia bilansowego | - | - | - | - | - | (1 883) | (1 883) |
| Na dzień 31 grudnia 2022 roku | 447 558 | - | 457 973 | 16 369 | (652) | 294 815 | 1 216 063 |
| | <i>Kapitał podstawowy</i> | <i>Należne wpłaty na kapitał podstawowy</i> | <i>Kapitał zapasowy</i> | <i>Pozostałe kapitały rezerwowe</i> | <i>Pozostałe kapitały</i> | <i>Zyski zatrzymane/ (Niepokryte straty)</i> | <i>Razem</i> |
| Na dzień 1 stycznia 2022 roku (dane publikowane) | 447 558 | - | 417 696 | 100 205 | 6 303 | 157 843 | 1 129 605 |
| Korekta ujęcia bilansowego | - | - | - | - | (10 071) | - | (10 071) |
| Na dzień 1 stycznia 2022 roku (dane przekształcone) | 447 558 | - | 417 696 | 100 205 | (3 768) | 157 843 | 1 119 534 |
| Zysk netto za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku | - | - | - | - | - | 158 687 | 158 687 |
| Inne całkowite dochody za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku | - | - | - | - | - | - | - |
| Całkowity dochód za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku | - | - | - | - | - | 158 687 | 158 687 |
| Przeznaczenie zysku na kapitał zapasowy | - | - | 40 277 | - | - | (40 277) | - |
| Przeznaczenie na wypłatę dywidendy | - | - | - | (83 836) | - | (117 565) | (201 401) |
| Wycena programu motywacyjnego | - | - | - | - | 4 299 | - | 4 299 |
| Korekta ujęcia bilansowego | - | - | - | - | (1 504) | - | (1 504) |
| Na dzień 30 czerwca 2022 roku | 447 558 | - | 457 973 | 16 369 | (973) | 158 687 | 1 079 614 |

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 55 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 30 czerwca 2023 roku akcje spółki Develia S.A. znajdują się w publicznym obrocie.

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

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

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

Na dzień 30 czerwca 2023 roku oraz na dzień podpisania sprawozdania finansowego nie występuje podmiot dominujący wobec Develia S.A.

2. Skład Zarządu jednostki dominującej

Skład Zarządu Spółki Develia S.A. na dzień 1 stycznia 2023 roku oraz na dzień 30 czerwca 2023 roku przedstawiał się następująco:

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

W okresie zakończonym 30 czerwca 2023 roku skład Zarządu nie ulegał zmianom.

3. Identyfikacja śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku zostało przez Zarząd zatwierdzone do publikacji w dniu 29 września 2023 roku.

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku, które dnia 29 września 2023 roku zostało przez Zarząd zatwierdzone do publikacji.

4. Inwestycje Spółki

Spółka posiada inwestycje w następujących jednostkach zależnych i współzależnych:

| Nazwa spółki | Siedziba | 30 czerwca 2023 Udział w kapitale | 31 grudnia 2022 Udział w kapitale |
|--|----------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Jednostki zależne | | | |
| Arkady Wrocławskie S.A. | Wrocław | 100% | 100% |
| Develia Wrocław S.A. | Wrocław | 100% | 100% |
| Develia Warszawa Sp. z o.o. | Wrocław | 100% | 100% |
| Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o. | Wrocław | 100% (bezpośrednio i pośrednio) | 100% (bezpośrednio i pośrednio) |
| LC Corp Invest I Sp. z o.o. | Wrocław | 100% (bezpośrednio i pośrednio) | 100% (bezpośrednio i pośrednio) |
| LC Corp Invest II Sp. z o.o. | Wrocław | 100% | 100% |
| LC Corp Invest VII Sp. z o.o. | Wrocław | 100% | 100% |
| LC Corp Invest IX Sp. z o.o. | Wrocław | 100% | 100% |
| LC Corp Invest X Sp. z o.o. | Wrocław | 100% | 100% |
| LC Corp Invest XI Sp. z o.o. | Wrocław | 100% | 100% |
| LC Corp Invest XII Sp. z o.o. | Wrocław | 100% | 100% |
| LC Corp Invest XV Sp. z o.o. | Wrocław | 100% | 100% |
| 4resident Sp. z o.o. | Wrocław | 100% | 100% |
| LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. | Wrocław | 100% | 100% |
| LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k. | Wrocław | 100% (pośrednio) | 100% (pośrednio) |
| LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp. k. | Wrocław | 100% (pośrednio) | 100% (pośrednio) |
| LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. k. | Wrocław | 100% (pośrednio) | 100% (pośrednio) |
| LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp. k. | Wrocław | 100% (pośrednio) | 100% (pośrednio) |
| LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. | Wrocław | 100% (bezpośrednio i pośrednio) | 100% (bezpośrednio i pośrednio) |
| LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. | Wrocław | 100% (pośrednio) | 100% (pośrednio) |
| LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. | Wrocław | 100% (bezpośrednio i pośrednio) | 100% (bezpośrednio i pośrednio) |
| LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A. | Wrocław | 100% (bezpośrednio i pośrednio) | 100% (bezpośrednio i pośrednio) |
| Develia Invest Sp. z o.o. | Wrocław | 100% | 100% |
| LC Corp Service S.A. | Wrocław | 100% (bezpośrednio i pośrednio) | 100% (bezpośrednio i pośrednio) |
| Flatte Sp. z o.o. | Warszawa | 76,47% (bezpośrednio) | 76,47% |
| Flatte Management Sp. z o.o.*) | Warszawa | 76% (pośrednio) | - |
| Jednostki współzależne | | | |
| Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. | Warszawa | 80% | 80% |
| Projekt Myśliborska Sp. z o.o. | Warszawa | 80% (bezpośrednio) | 80% (bezpośrednio) |
| Projekt Lizbońska Sp. z o.o. | Warszawa | 80% (bezpośrednio) | 80% (bezpośrednio) |

Develia S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku
(w tysiącach złotych)

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

*) W dniu 20 kwietnia 2023 r. została zarejestrowana w KRS spółka Flatte Management Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, z kapitałem zakładowym w wysokości 5.000 zł, zawiązana na mocy umowy spółki z dnia 18 kwietnia 2023 r., której jednym wspólnikiem jest spółka zależna od Emitenta – Flatte Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

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

Na dzień 30 czerwca 2023 roku i na 31 grudnia 2022 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Spółkę dominującą w podmiotach zależnych jest równy jej udziałowi w kapitałach tych jednostek.

5. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Develia S.A. zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez UE („MSSF”), w szczególności zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34.

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

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe obejmuje okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku.

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

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

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

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

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z sprawozdaniem finansowym Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku.

6. Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzeniu śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu sprawozdania finansowego za rok zakończony

31 grudnia 2022 roku, za wyjątkiem przedstawionych poniżej. Poniższe zmiany do MSSF, zostały zastosowane w niniejszym sprawozdaniu finansowym zgodnie z ich datą wejścia w życie:

- **MSSF 17 Umowy ubezpieczenia**

MSSF 17 Umowy ubezpieczenia to standard rachunkowości dedykowany umowom ubezpieczeniowym. MSSF 17 zastąpił MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe. MSSF 17 stosuje się do wszystkich rodzajów umów ubezpieczeniowych (tj. ubezpieczenia na życie, ubezpieczenia majątkowe, ubezpieczenia bezpośrednie oraz umowy reasekuracji), niezależnie od charakteru jednostki, która je zawiera, jak również do pewnych gwarancji i instrumentów finansowych z uznaniowym udziałem w zyskach. Standard przewiduje kilka wyjątków od stosowania zasad ujmowania,

- **Definicja wartości szacunkowych - zmiany do MSR 8**

Zmiany te wprowadzają nową definicję „wartości szacunkowych” oraz wyjaśniają rozróżnienie pomiędzy zmianami wartości szacunkowych i zmianami zasad (polityki) rachunkowości a korektami błędów. Precyzują one również, w jaki sposób jednostki stosują techniki wyceny i wykorzystują dane wejściowe do ustalania wartości szacunkowych,

- **Ujawnianie informacji dotyczących zasad (polityki) rachunkowości - Zmiany do MSR 1 i Stanowiska Praktycznego 2**

Zmiany do MSR 1 i Stanowiska Praktycznego 2 Ocenianie istotności (Making Materiality Judgements) mają na celu zwiększenie przydatności prezentowanych ujawnień dotyczących zasad (polityki) rachunkowości poprzez zastąpienie wymogu ujawniania przez jednostki „znaczących” (ang. significant) zasad rachunkowości wymogiem ujawniania „istotnych” (ang. material) zasad rachunkowości oraz poprzez dodanie wytycznych dotyczących sposobu, w jaki jednostki stosują zasadę istotności przy podejmowaniu decyzji dotyczących ujawniania zasad (polityki) rachunkowości.

- **Podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań powstających na skutek pojedynczej transakcji - Zmiany do MSR 12**

W maju 2021 r. Rada wydała zmiany do MSR 12, które ograniczyły zakres wyjątku dotyczącego początkowego ujęcia przewidzianego w tym standardzie, tak aby nie miał on już zastosowania do transakcji, które prowadzą do równych dodatnich i ujemnych różnic przejściowych.

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

7. Informacja dotycząca wprowadzonych zmian w prezentacji aktywów deweloperskich

Zarząd Spółki dokonał przeglądu projektów na dzień bilansowy i analizy ich cyklu operacyjnego.

W związku z zidentyfikowaniem projektów wykraczających poza standardowy cykl operacyjny, Zarząd podjął decyzję o zaprezentowaniu ich w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako aktywa długoterminowe, w pozycji „Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych”.

Spółka szacuje, iż normalny cykl realizacji projektów inwestycyjnych wynosi do około 5 lat.

Cykl operacyjny składa się z dwóch etapów:

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

W konsekwencji powyższego dokonano również zmiany ujęcia kosztów finansowania zewnętrznego dotyczącego tych gruntów.

Ponadto, Spółka zdecydowała się na wprowadzenie zmiany w prezentacji podatku od nieruchomości dotyczącego inwestycji deweloperskich.

Develia S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku
(w tysiącach złotych)

Spółka dokonała również zmiany prezentacji nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Komandorskiej we Wrocławiu z pozycji Zapasy do pozycji Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży.

Poniżej przedstawiono wpływ dokonanych zmian na poszczególne pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej:

| Pozycja w sprawozdaniu z całkowitych dochodów | Cykl operacyjny projektów | Podatek od nieruchomości | Nieruchomość gruntowa przy ul. Komandorskiej we Wrocławiu | Łączna zmiana |
|--|---------------------------|--------------------------|---|---------------|
| Zapasy | (97 291) | (2 409) | (22 056) | (121 756) |
| Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | - | - | 22 056 | 22 056 |
| Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane jako aktywa trwale | 84 942 | - | - | 84 942 |
| Strata netto | 1 601 | 282 | - | 1 883 |
| Pozostałe kapitały (zmniejszenie) | 8 401 | 1 670 | - | 10 071 |
| Podatek odroczony | 2 346 | 458 | - | 2 804 |
| Krótkoterminowe zobowiązania z tyt. leasingu | - | - | (2 453) | (2 453) |
| Zobowiązania dotyczące aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży | - | - | 2 453 | 2 453 |

Wpływ dokonanych zmian na sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki:

| | 31 grudnia 2022 (publikowane) | Korekty wynikające ze zmiany prezentacji | 31 grudnia 2022 (przekształcone) |
|--|-------------------------------|--|----------------------------------|
| Aktywa | | | |
| A. Aktywa trwale | 989 221 | 84 942 | 1 074 163 |
| 1. Wartości niematerialne | 420 | | 420 |
| 2. Rzeczowe aktywa trwale | 7 179 | | 7 179 |
| 3. Pożyczki i należności długoterminowe | 87 350 | | 87 350 |
| 4. Inwestycje długoterminowe | 892 998 | | 892 998 |
| 5. Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane jako aktywa trwale | - | 84 942 | 84 942 |
| 6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 1 274 | | 1 274 |
| 7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | - | | - |
| B. Aktywa obrotowe | 1 496 766 | (121 756) | 1 375 010 |
| 1. Zapasy | 1 290 299 | (121 756) | 1 168 543 |
| 2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 11 104 | | 11 104 |
| 3. Należności z tytułu podatku dochodowego | 614 | | 614 |
| 4. Krótkoterminowe papiery wartościowe | 35 049 | | 35 049 |
| 5. Pozostałe aktywa finansowe | 44 448 | | 44 448 |
| 6. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne | 112 786 | | 112 786 |
| 7. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 2 466 | | 2 466 |
| C. Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | - | 22 056 | 22 056 |
| Aktywa razem | 2 485 987 | (14 758) | 2 471 229 |

| Kapitał własny i zobowiązania | | | |
|--|------------------|------------------|------------------|
| A. Kapitał własny | 1 228 017 | (11 954) | 1 216 063 |
| 1. Kapitał podstawowy | 447 558 | | 447 558 |
| 2. Kapitał zapasowy | 457 973 | | 457 973 |
| 3. Pozostałe kapitały rezerwowe | 16 369 | | 16 369 |
| 4. Pozostałe kapitały | 9 419 | (10 071) | (652) |
| 5. Zysk/Strata netto | 296 698 | (1 883) | 294 915 |
| B. Zobowiązania długoterminowe | 499 841 | (2 804) | 497 037 |
| 1. Długoterminowe zobowiązania finansowe | 482 775 | | 482 775 |
| 2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu | 1 690 | | 1 690 |
| 3. Rezerwy | 420 | | 420 |
| 4. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 14 956 | (2 804) | 12 152 |
| C. Zobowiązania krótkoterminowe | 758 129 | (2 453) | 755 676 |
| 1. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe | 242 862 | | 242 862 |
| 2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu | 42 669 | (2 453) | 40 216 |
| 3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe | 120 568 | | 120 568 |
| 4. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego | - | | - |
| 5. Rezerwy | 436 | | 436 |
| 6. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów | 351 594 | | 351 594 |
| C. Zobowiązania dotyczące aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży | - | 2 453 | 2 453 |
| Kapitał własny i zobowiązania razem | 2 485 987 | (14 758) | 2 471 229 |

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

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

- **MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku)** – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później;
- **Zmiany do MSSF 10 i MSR 28: Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem** (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczonej przez RMSR na czas nieokreślony;
- **Zmiany do MSR 1: Prezentacja sprawozdań finansowych – Podział zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe oraz Podział zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe – odroczenie daty wejścia w życie oraz Zobowiązania długoterminowe zawierające kowenanty** (opublikowano odpowiednio dnia 23 stycznia 2020 roku oraz 15 lipca 2020 roku oraz 31 października 2022 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 roku lub później;
- **Zmiana do MSSF 16 Leasing: Zobowiązanie leasingowe w transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego** (opublikowano dnia 22 września 2022 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 roku lub później;

- **Zmiany do MSR 7: Sprawozdanie z przepływów pieniężnych i MSSF 7: Instrumenty finansowe: Ujawnianie informacji: Umowy finansowania dostawców** (opublikowano dnia 25 maja 2023 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 lub później;
- **Zmiana do MSR 12: Podatek dochodowy: Międzynarodowa Reforma Podatkowa – Modelowe Zasady Drugiego Filaru** (opublikowano dnia 23 maja 2023 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 lub później;

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

Spółka jest w trakcie weryfikowania wpływu powyżej wymienionych standardów na sytuację finansową, wyniki działalności 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.

9. 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.

Zaprezentowane dane finansowe za pierwsze półrocze 2023 roku nie podlegały badaniu audytora.

Profesjonalny osąd

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

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 14.3.

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 1m² 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 30 czerwca 2023 roku i może ulec zmianie w zależności od wahań cen rynkowych gruntów, sprzedaży mieszkań, kosztów budowy, harmonogramów realizacji projektów oraz kalkulacji stopy dyskonta w przyszłości.

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

Odpisy aktualizujące wartość udziałów zaprezentowane są w Nocie 18.

Klasyfikacja umów leasingowych

Spółka dokonuje klasyfikacji leasingu zgodnie z MSSF 16.

Odpisy aktualizujące wartość zapasów

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Zarząd dokonuje oceny utraty wartości realizowanych inwestycji deweloperskich poprzez analizę raportów sprzedażowych, badania rynku oraz innych dostępnych dowodów. W przypadku wystąpienia ryzyka utraty wartości, wartości tych inwestycji szacowane są metodą DCF, które wykorzystywane są do ustalania odpisów aktualizujących wartość zapasów. Metoda DCF oparta jest na zdyskontowanych przepływach finansowych, generowanych przy założonych harmonogramach inwestycyjnych i wpływach ze sprzedaży lokali, uwzględniających cenę sprzedaży 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań (PUM) według aktualnej sytuacji rynkowej. Współczynnik dyskontowy uwzględnia ważony koszt kapitału zewnętrznego i własnego (WACC).

Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów jest wielkością oszacowaną na dzień 30 czerwca 2023 roku i może ulec zmianie w zależności od wahań cen rynkowych gruntów, sprzedaży mieszkań, kosztów budowy, harmonogramów realizacji projektów oraz kalkulacji stopy dyskonta w przyszłości. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków, które zostały skalkulowane na podstawie danych dostępnych na dzień ich sporządzenia. Jest to również związane z niepewnością dotyczącą właściwej estymacji warunków rynkowych w następnych latach. W konsekwencji wartości odpisów aktualizujących mogą ulegać zmianie w kolejnych okresach obrotowych. Na dzień 30 czerwca 2023 roku odpisy aktualizujące wartość zapasów nie wystąpiły.

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

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

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

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

Z dniem 15 lipca 2016 roku do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce.

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

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

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

W poniższej tabeli zaprezentowano wielkości szacunkowe na dzień 30 czerwca 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku.

| | 30 czerwca 2023 | 31 grudnia 2022 (przekształcony) |
|---------------------------------------|-----------------|-------------------------------------|
| Rezerwa z tytułu podatku odroczonego | 8 714 | 12 152 |
| Odpisy aktualizujące wartość udziałów | 114 514 | 132 877 |

10. Sezonowość lub cykliczność w działalności

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

11. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

- segment działalności deweloperskiej
- segment działalności holdingowej (pozostałej)

W poniższych tabelach przedstawione zostały dane dotyczące przychodów i kosztów poszczególnych segmentów Spółki za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku oraz 30 czerwca 2022 roku.

| Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 | Działalność deweloperska | Działalność holdingowa (pozostała) | RAZEM |
|---|-----------------------------|--|----------------|
| Przychody operacyjne | | | |
| Przychody ze sprzedaży usług, wyrobów i towarów (MSSF 15) | 286 067 | 7 973 | 294 040 |
| Przychody z odsetek i dyskont | | 12 970 | 12 970 |
| Przychody z dywidend | | 192 843 | 192 843 |
| Inne przychody finansowe | | 18 363 | 18 363 |
| Pozostałe przychody operacyjne | | 345 | 345 |
| Przychody operacyjne razem | 286 067 | 232 494 | 518 561 |

Develia S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku
(w tysiącach złotych)

| Koszty operacyjne | | | | |
|---|--|-------------------------------------|---|--------------|
| Koszty działalności operacyjnej, wartość sprzedanych wyrobów, towarów | (223 204) | (6 901) | (230 105) | |
| Koszty odsetek i dyskont | | (12 552) | (12 552) | |
| Inne koszty finansowe | | (1 721) | (1 721) | |
| Pozostałe koszty operacyjne | | (1 579) | (1 579) | |
| Koszty operacyjne razem | (223 204) | (22 753) | (245 957) | |
| Zysk/(Strata) brutto | 62 863 | 209 741 | 272 604 | |
| Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe) | (11 944) | (2 810) | (14 754) | |
| Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej | 50 919 | 206 931 | 257 850 | |
| Zysk/(Strata) netto | 50 919 | 206 931 | 257 850 | |
| Inne całkowite dochody | | | | |
| Inne składniki całkowitych dochodów | - | (2 013) | (2 013) | |
| Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów | - | 382 | 382 | |
| Inne całkowite dochody (netto) | - | (1 631) | (1 631) | |
| Całkowite dochody | 50 919 | 205 300 | 256 219 | |
| | Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 (dane przekształcone) | Działalność deweloperska | Działalność holdingowa (pozostała) | RAZEM |
| Przychody operacyjne | | | | |
| Przychody ze sprzedaży usług, wyrobów i towarów (MSSF 15) | 78 778 | 7 804 | 86 582 | |
| Przychody z odsetek i dyskont | | 368 | 368 | |
| Przychody z dywidend | | 203 841 | 203 841 | |
| Inne przychody finansowe | | 174 | 174 | |
| Pozostałe przychody operacyjne | | 1 075 | 1 075 | |
| Przychody operacyjne razem | 78 778 | 213 262 | 292 040 | |
| Koszty operacyjne | | | | |
| Koszty działalności operacyjnej, wartość sprzedanych wyrobów, towarów | (96 141) | (11 121) | (107 261) | |
| Koszty odsetek i dyskont | | (6 981) | (6 981) | |
| Inne koszty finansowe | | (24 354) | (24 354) | |
| Pozostałe koszty operacyjne | | (435) | (435) | |
| Koszty operacyjne razem | (96 141) | (42 891) | (139 031) | |
| Zysk/(Strata) brutto | (17 363) | 170 371 | 153 009 | |
| Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe) | - | 4 173 | 4 173 | |
| Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej | (17 363) | 174 545 | 157 182 | |
| Zysk/(Strata) netto | (17 363) | 174 545 | 157 182 | |
| Inne całkowite dochody | | | | |
| Inne składniki całkowitych dochodów | - | - | - | |
| Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów | - | - | - | |
| Inne całkowite dochody (netto) | - | - | - | |
| Całkowite dochody | (17 363) | 174 545 | 157 182 | |

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku nie wystąpiły zmiany w zakresie wyodrębniania segmentów operacyjnych oraz zasad prezentacji ich przychodów i kosztów.

12. Przychody ze sprzedaży

| | Okres zakończony 30 czerwca 2023 | Okres zakończony 30 czerwca 2022 |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Przychody ze sprzedaży usług | 7 973 | 7 804 |
| Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych | 286 067 | 40 599 |
| Przychody ze sprzedaży towarów | - | 38 179 |
| Przychody ze sprzedaży razem (MSSF 15) | 294 040 | 86 582 |

13. Koszty działalności operacyjnej

| | Okres zakończony 30 czerwca 2023 | Okres zakończony 30 czerwca 2022 (dane przekształcone) |
|--|-------------------------------------|--|
| Amortyzacja | 1 776 | 1 582 |
| Zużycie materiałów i energii | 457 | 522 |
| Usługi obce, w tym m.in: | 10 071 | 5 735 |
| • Usługi informatyczne i łączności | 1 087 | 627 |
| • Usługi najmu i dzierżawy | 921 | 689 |
| • Usługi doradztwa prawnego i podatkowego | 2 654 | 1 329 |
| • Usługi audytów nieruchomości, analiz rynkowych i doradztwa | 2 965 | 1 963 |
| Podatki i opłaty | 1 340 | 826 |
| Wynagrodzenia | 27 631 | 25 431 |
| Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia | 3 774 | 3 858 |
| Pozostałe koszty rodzajowe | 3 286 | 3 368 |
| Zmiana stanu produktów | (1 903) | (2 438) |
| Wartość sprzedanych produktów, produkcji w toku i towarów | 183 673 | 68 377 |
| Razem | 230 105 | 107 261 |

Programy akcji pracowniczych

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

Wartość wyceny przypadającej na okres objęty niniejszym sprawozdaniem finansowym wyniosła 7.310 tys. zł (w okresie zakończonym 31 grudnia 2022 roku kwotę 3.116 tys. zł i została ujęta w kosztach wynagrodzeń roku 2023 oraz drugostronnie w pozycji pozostałych kapitałów (patrz Nota 26.4).

14. Podatek dochodowy

14.1. Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku i 30 czerwca 2022 roku przedstawiają się następująco:

| | Okres zakończony 30 czerwca 2023 roku | Okres zakończony 30 czerwca 2022 roku (dane przekształcone) |
|--|--|---|
| Sprawozdanie z całkowitych dochodów | | |
| Bieżący podatek dochodowy | | |
| Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego | 17 809 | - |
| Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych | - | - |
| Odroczony podatek dochodowy | | |
| Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych | (3 055) | (4 173) |
| Obciążenie podatkowe wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów | 14 754 | (4 173) |

14.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym licznym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku i 30 czerwca 2022 roku przedstawiają się następująco:

| | Okres zakończony 30 czerwca 2023 roku | Okres zakończony 30 czerwca 2022 roku (dane przekształcone) |
|--|--|---|
| Zysk/(strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej | 272 604 | 153 009 |
| Zysk /(strata) przed opodatkowaniem | 272 604 | 153 009 |
| Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19% (w 2022 roku 19%) | 51 795 | 29 072 |
| Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów | 2 201 | 1 031 |
| Odpisy aktualizujące wartość udziałów | (3 489) | 4 368 |
| Przychody z tytułu dywidend (nieopodatkowane) | (36 640) | (38 730) |
| Pozostałe | 887 | 14 |
| Podatek według efektywnej stawki podatkowej 5,4% (w 2022 roku: 2,73%) | 14 754 | (4 173) |
| Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów | 14 754 | (4 173) |

14.3. Odroczony podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

| | Sprawozdanie z sytuacji finansowej | | Zmiany ujęte w wyniku okresu sprawozdawczego zakończonego | |
|---|------------------------------------|----------------------------------|---|----------------------------------|
| | 30 czerwca 2023 | 31 grudnia 2022 (przekształcone) | 30 czerwca 2023 | 31 grudnia 2022 (przekształcone) |
| Rezerwa z tytułu podatku odroczonego | | | | |
| Naliczone odsetki od pożyczek i lokat | (2 350) | (1 669) | (681) | 83 |

Develia S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku
(w tysiącach złotych)

| | | | | |
|--|------------------|------------------|--------------|------------------|
| Różnica w wartości środków trwałych (amortyzacja podatkowa i bilansowa) | (927) | (92) | (835) | 3 |
| Przychody przejściowe ze sprzedaży wyrobów | (59 103) | (87 339) | 28 236 | (69 127) |
| Pozostałe | (473) | (944) | 544 | (369) |
| Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego | (62 853) | (90 044) | | |
| Aktywa z tytułu podatku odroczonego | | | | |
| Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe | 4 931 | 5 011 | (221) | 1 306 |
| Naliczone odsetki od pożyczek, dyskonto obligacji | 8 410 | 7 896 | 338 | 1 245 |
| Koszty przejściowe sprzedanych wyrobów gotowych | 37 143 | 57 076 | (19 933) | 42 929 |
| Straty z lat ubiegłych i koszty finansowania dłużnego wyłączone na podstawie art.15c Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów | 3 273 | 7 909 | (4 393) | 2 752 |
| Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego | 53 757 | 77 892 | | |
| Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego | | | 3 055 | (20 978) |
| Aktywo z tytułu podatku odroczonego dla pozycji niewynikowych | 382 | - | | |
| Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego | - | - | | |
| Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego | (8 714) | (12 152) | | |

15. Wartości niematerialne

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku Spółka dokonała aportu praw własności intelektualnej w łącznej wartości 1.018 tys. zł w zamian na objęcie udziałów w spółce Flatte Sp. z o.o.

16. Rzeczowe aktywa trwałe

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku, Spółka nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 4.658 tys. zł (w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku: 665 tys. zł).

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku Spółka rozpoznała dwie nowe umowy leasingu samochodów osobowych.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku oraz w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku Spółka nie dokonała istotnej sprzedaży składników rzeczowych aktywów trwałych.

Na dzień 30 czerwca 2023 roku nie wystąpiły istotne zobowiązania z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

Na dzień 30 czerwca 2023 roku oraz na 31 grudnia 2022 roku żaden ze składników środków trwałych nie stanowił zabezpieczenia, nie był przedmiotem zastawu, ani nie był objęty hipoteką.

17. Pożyczki i należności długoterminowe

| | 30 czerwca 2023 | 31 grudnia 2022 |
|--|-----------------|-----------------|
| Pożyczki długoterminowe (wraz z naliczonymi odsetkami) | 92 442 | 82 839 |
| Kaucje długoterminowe | 4 362 | 4 511 |
| Razem | 96 804 | 87 350 |

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku Spółka udzielała pożyczek swoim spółkom zależnym i współzależnym z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji.

18. Inwestycje długoterminowe

Akcje i udziały

Na dzień 30 czerwca 2023 roku i 31 grudnia 2022 Spółka posiadała następujące akcje i udziały w spółkach:

| Nazwa spółki | Siedziba | 30 czerwca 2023 | | 31 grudnia 2022 | |
|--|----------|-------------------|---------------------------------|-------------------|---------------------------------|
| | | Wartość bilansowa | Udział w kapitale | Wartość bilansowa | Udział w kapitale |
| Arkady Wrocławskie S.A. | Wrocław | 128 652 | 100% | 128 652 | 100% |
| Develia Wrocław S.A. | Wrocław | 231 198 | 100% | 231 198 | 100% |
| Develia Warszawa Sp. z o.o. | Wrocław | 46 367 | 100% | 46 367 | 100% |
| Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o. | Wrocław | 29 963 | 100% (pośrednio i bezpośrednio) | 29 963 | 100% (pośrednio i bezpośrednio) |
| LC Corp Invest I Sp. z o.o. | Wrocław | 1 | 100% (pośrednio i bezpośrednio) | 1 | 100% (pośrednio i bezpośrednio) |
| LC Corp Invest II Sp. z o.o. | Wrocław | 91 788 | 100% | 91 788 | 100% |
| LC Corp Invest III Sp. z o.o. | Wrocław | 0 | 100% (pośrednio) | - | 100% (pośrednio) |
| LC Corp Invest VII Sp. z o.o. | Wrocław | 12 234 | 100% | 12 234 | 100% |
| LC Corp Invest VIII Sp. z o.o. | Wrocław | 0 | 100% | - | 100% |
| LC Corp Invest IX Sp. z o.o. | Wrocław | 17 096 | 100% | 17 096 | 100% |
| LC Corp Invest X Sp. z o.o. | Wrocław | 19 500 | 100% | 19 500 | 100% |
| LC Corp Invest XI Sp. z o.o. | Wrocław | 85 935 | 100% | 85 935 | 100% |
| LC Corp Invest XII Sp. z o.o. | Wrocław | 40 582 | 100% | 40 582 | 100% |
| LC Corp Invest XV Sp. z o.o. | Wrocław | 305 | 100% | 305 | 100% |
| LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A. | Wrocław | 91 855 | 100% (pośrednio i bezpośrednio) | 91 855 | 100% (pośrednio i bezpośrednio) |
| 4resident Sp. z o.o. | Wrocław | 5 | 100% | 5 | 100% |
| LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. | Wrocław | 5 | 100% | 5 | 100% |
| LC Corp Invest XVII sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k ⁴⁾ | Wrocław | 15 915 | 100% (pośrednio i bezpośrednio) | 85 915 | 100% (pośrednio i bezpośrednio) |
| LC Corp Invest XVII sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k ⁵⁾ | Wrocław | 710 | 100% (pośrednio i bezpośrednio) | 42 710 | 100% (pośrednio i bezpośrednio) |
| LC Corp Service S.A. | Wrocław | 1 116 | 100% (pośrednio i bezpośrednio) | 1 116 | 100% (pośrednio i bezpośrednio) |
| Develia Invest Sp. z o.o. | Wrocław | 13 345 | 100% | 13 345 | 100% |

Develia S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku
(w tysiącach złotych)

| | | | | | |
|---|----------|------------------|--------------------------------|------------------|--------------------------------|
| Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp. K | Warszawa | 37 327 | 80% (pośrednio i bezpośrednio) | 37 327 | 80% (pośrednio i bezpośrednio) |
| Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. | Warszawa | 5 | 80% (bezpośrednio) | 5 | 80% (bezpośrednio) |
| Projekt Lizbońska sp. z o.o. Sp. k ²⁾ | Warszawa | 38 900 | 80% (pośrednio i bezpośrednio) | 45 491 | 80% (pośrednio i bezpośrednio) |
| Projekt Lizbońska sp. z o.o. | Warszawa | 6 | 80% (bezpośrednio) | 6 | 80% (bezpośrednio) |
| Projekt Myśluborska sp. z o.o. sp.k ⁶⁾ | Warszawa | 3 148 | 80% (pośrednio i bezpośrednio) | 2 962 | 80% (pośrednio i bezpośrednio) |
| Projekt Myśluborska sp. z o.o. | Warszawa | 5 | 80% (bezpośrednio) | 5 | 80% (bezpośrednio) |
| Flatte Sp. z o.o. ³⁾ | Warszawa | 3 377 | 76% | 1 507 | 100% |
| Malin Development 1 sp. z o.o. ¹⁾ | Warszawa | 1 | 25% (bezpośrednio) | - | - |
| | | 909 341 | | 1 025 875 | |
| Odpis aktualizujący wartość udziałów | | (114 514) | | (132 877) | |
| Razem | | 794 827 | | 892 998 | |

- 1) W dniu 20 stycznia 2023 roku, zgodnie z umową inwestycyjną z dnia 24 października 2022 roku Develia S.A. nabyła od Hillwood Malin Development Logistics, LLC z siedzibą w USA, 25% udziałów o łącznej wartości 1.250 zł spółki Malin Development 1 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie o kapitale zakładowym 5.000 zł.
- 2) W dniu 13 kwietnia 2023 roku wspólnicy spółki Projekt Lizbońska sp. z o.o. sp. k. podjęli uchwałę o zmianie umowy spółki i obniżeniu wkładów wniesionych przez obydwu wspólników to jest: (1) Develia S.A. z kwoty 45.490.834 zł do kwoty 38.898.544 zł tj. o kwotę 6.592.290 zł (2) Grupa Lar Holding Polonia sp. z o.o. z kwoty 11.466.249 zł do kwoty 9.804.621 zł, tj. o kwotę 1.661.628 zł
- 3) W dniu 25 maja 2023 roku na mocy zmiany umowy spółki Flatte sp. z o.o. podwyższony został kapitał tej spółki przez jej wspólników z kwoty 12.500 zł do kwoty 17.000 zł przy czym Develia S.A. objęła 70 udziałów o łącznej wartości nominalnej 3.500 zł w zamian za wkład pieniężny w kwocie 836.216 zł, wkład niepieniężny w postaci praw własności intelektualnej o wartości 79.000 EUR (co stanowiło równowartość 353.943,70 zł) oraz o wartości 663.784 zł, a The Heart S.A. objęła 20 udziałów o łącznej wartości nominalnej 1.000 zł w zamian za wkład pieniężny w kwocie 500.000 zł. W wyniku tego podwyższenia Develia S.A. posiadała 76% udziałów w kapitale zakładowym spółki Flatte sp. z o.o.
- 4) W dniu 21 czerwca 2023 roku na mocy zmiany umowy spółki LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k. obniżony został wkład wspólnika Develia S.A. o kwotę 70.000 zł.
- 5) W dniu 21 czerwca 2023 roku na mocy zmiany umowy spółki LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k. obniżony został wkład wspólnika Develia S.A. o kwotę 42.000 zł.
- 6) W dniu 30 maja 2023 r. wspólnicy spółki Projekt Myśluborska sp. z o.o. sp. k. podjęli uchwałę o zmianie umowy spółki i podwyższeniu wkładów wniesionych przez obydwu komandytariuszy to jest: (1) Develia S.A. z kwoty 2.961.532,88 zł do kwoty 3.148.124,84 zł tj. o kwotę 186.591,96 zł (2) Grupa Lar Holding Polonia sp. z o.o. z kwoty 740.382,72 zł do kwoty 786.837,51 zł, tj. o kwotę 46.454,79 zł oraz podwyższenia wkładu wniesionego przez komplementariusza Projekt Myśluborska sp. z o.o. z kwoty 56,40 zł do kwoty 58,73 tj. o kwotę 2,33 zł.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku nie wystąpiły inne niż opisane powyżej zmiany w zakresie posiadanych przez Spółkę akcji i udziałów.

Na dzień 30 czerwca 2023 roku Zarząd dokonał aktualizacji odpisów aktualizujących wartość udziałów do wartości odzyskiwalnej. Łączna wysokość odpisów aktualizujących wartość udziałów na dzień 30 czerwca 2023 roku wyniosła 114.514 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2022 roku 132.877 tys. zł).

Develia S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku
(w tysiącach złotych)

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

| Spółka | Rok zakończony 31 grudnia 2022 | Utworzenie/ zwiększenie | Rozwiązanie | Wykorzystanie | Okres zakończony 30 czerwca 2023 |
|---------------------------------|--------------------------------|-------------------------|---------------|---------------|----------------------------------|
| LC Corp Invest II Sp. z o.o. | (12 840) | (490) | | | (13 330) |
| LC Corp Invest IX Sp. z o.o. | - | (892) | | | (892) |
| LC Corp Service SKA | (1 116) | | 116 | | (1 000) |
| Arkady Wrocławskie S.A. | (14 488) | (4 773) | | | (19 261) |
| Develia Wrocław S.A. | (91 516) | | 36 082 | | (55 434) |
| LC Corp Invest XI Sp. z o.o. | (4 406) | (3 705) | | | (8 111) |
| LC Corp Invest XII Sp. z o.o. | (8 389) | (7 469) | | | (15 858) |
| LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. | | | | | |
| Projekt 20 Sp.k. | (104) | | 104 | | - |
| LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. | | | | | |
| Projekt 22 Sp.k. | - | (609) | | | (609) |
| Projekt Lizbońska Sp. z o.o. | (6) | | | | (6) |
| Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. | (6) | | | | (6) |
| Projekt Myśluborska Sp. z o.o. | (6) | | | | (6) |
| Malin Development Sp. z o.o. | - | (1) | | | (1) |
| | (132 877) | (17 939) | 36 302 | - | (114 514) |

Zmiany utworzonych odpisów aktualizujących wartość udziałów w spółkach zależnych i współzależnych w okresie sprawozdawczym zakończonym 30 czerwca 2023 roku wynikają głównie z aktualizacji planów dotyczących realizowanych inwestycji deweloperskich przez spółki, a w przypadku spółki Arkady Wrocławskie S.A. - z aktualizacji szacunków dotyczących przyszłych wyników.

Wartość utworzonego/rozwiązanego odpisu Spółka ujmuje w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Inne przychody finansowe”/ „Inne koszty finansowe”. W okresie zakończonym 30 czerwca 2023 roku ujęto z tego tytułu 18.363 tys. zł.

Wartość odzyskiwalna inwestycji odpowiada ich wartości użytkowej.

W testach przeprowadzonych za okres zakończony 30 czerwca 2023 roku przyjęto stopę dyskonta na poziomie 10,45% (w 2022 roku: 10,45%).

19. Zapasy

| | 30 czerwca 2023 | 31 grudnia 2022 (przekształcone) |
|--------------------------------------|------------------|-------------------------------------|
| Produkcja w toku | 1 150 610 | 1 038 595 |
| Produkty gotowe | 87 112 | 119 124 |
| Odpisy aktualizujące wartość zapasów | - | - |
| Wpłaty na poczet zakupu gruntów | 10 824 | 10 824 |
| Zapasy ogółem | 1 248 546 | 1 168 543 |

Zmiana w pozycji Zapasów w okresie sprawozdawczym zakończonym 30 czerwca 2023 roku w stosunku do stanu z dnia 31 grudnia 2022 roku jest głównie wynikiem dokonania nakładów na zakup nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod przyszłe inwestycje, poniesionych nakładów budowlanych i finansowych na realizację inwestycji mieszkaniowych na posiadanych nieruchomościach gruntowych oraz sprzedaży

wyrobów gotowych (lokali mieszkalnych i usługowych, miejsc postojowych, pomieszczeń przynależnych) w ramach zrealizowanych dotychczas inwestycji.

W okresie sprawozdawczym zakończonym 30 czerwca 2023 roku Spółka zakończyła budowę i uzyskała pozwolenie na użytkowanie budynków w zakończonych inwestycjach mieszkaniowych: *Mist House* przy ul. Mglistej we Wrocławiu, *Marinus* przy ul. Gdańskiej w Gdańsku, *Aleje Praskie* Etap I przy ul. Podskarbińskiej w Warszawie oraz *Reja 55* przy ul. Reja we Wrocławiu. Na dzień 30 czerwca 2023 roku w wartości zapasów zostały skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 92.966 tys. zł. (na dzień 31 grudnia 2022 roku 77.514 tys. zł).

Na dzień 30 czerwca 2023 roku, w związku ze zmianą przeznaczenia nieruchomości położonej przy ul. Komandorskiej we Wrocławiu, dokonano jej reklasyfikacji z pozycji Zapasy do pozycji Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży. Wartość nieruchomości na dzień 30 czerwca 2023 roku wynosiła 21.110 tys. zł a zobowiązania jej dotyczące 2.447 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2022 roku odpowiednio: 22.056 tys. zł i 2.453 tys. zł).

Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych

Na dzień 30 czerwca 2023 r. pozycji tej zostały zaprezentowane grunty pod zabudowę w wysokości 85.598 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2022 r. w wysokości 84.942 tys. zł), które przeznaczone są do dewelopowania w okresie przekraczającym normalny cykl operacyjny zdefiniowany przez Grupę.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie gruntów:

| | 30 czerwca 2023 | 31 grudnia 2022 (dane przekształcone) |
|-------------------------------|-----------------|--|
| Południe Vita (etap V) | 13 350 | 13 190 |
| Centralna Park III (etap 7-8) | 44 059 | 43 268 |
| Aroniowa (etap 4-8) | 28 190 | 28 483 |
| Razem | 85 598 | 84 942 |

20. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

| | 30 czerwca 2023 | 31 grudnia 2022 |
|---|-----------------|-----------------|
| Należności z tytułu dostaw i usług | 7 821 | 10 327 |
| Należności budżetowe (bez podatku dochodowego) | 1 406 | 3 |
| Należności z tytułu kwot zablokowanych, w tym przeznaczonych na zakup nieruchomości | 593 | 593 |
| Należności z tytułu obniżenia wkładów w spółkach zależnych ¹⁾ | 112 000 | - |
| Należności z tytułu dywidend ²⁾ | 56 116 | - |
| Pozostałe należności od osób trzecich | 6 481 | 181 |
| Należności ogółem (netto) | 184 417 | 11 104 |
| Odpis aktualizujący należności | (502) | (88) |
| Należności brutto | 184 919 | 11 192 |

1) Należności z tytułu obniżenia wkładów w spółkach zależnych wynikają z Uchwały Wspólników LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k. z dnia 21 czerwca 2023 roku stanowiącej o obniżeniu wkładu Wspólnika spółki o kwotę 70.000 tys. zł oraz z Uchwały Wspólników LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.

Projekt 22 Sp.k. z dnia 21 czerwca 2023 roku stanowiącej o obniżeniu wkładu Wspólnika Spółki o kwotę 42.000 tys. zł

- 2) Należności z tytułu dywidend obejmują dywidendę za 2022 rok należnej Spółce na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 1 czerwca 2023 LC Corp Invest XV Sp. z o.o. roku w wysokości 116 tys. zł oraz dywidendę z lat ubiegłych należną Spółce na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 21 czerwca 2023 LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k. roku w wysokości 56.000 tys. zł.

Zmiany odpisu aktualizującego należności:

| | 30 czerwca 2023 | 31 grudnia 2022 |
|---------------------------|-----------------|-----------------|
| Na początek okresu | 88 | 21 |
| Zwiększenie | 414 | 270 |
| Wykorzystanie | - | (203) |
| Rozwiązanie | - | - |
| Na koniec okresu | 502 | 88 |

Wiekowanie należności (wartość brutto, bez uwzględnienia odpisu) z tytułu dostaw i usług na dzień 30 czerwca 2023 roku o terminie wymagalności do 1 roku według daty zapadalności:

| | <1 miesiąca | 1-3 miesięcy | 3-12 miesięcy | Ogółem do 1 roku |
|------------------------------------|--------------|--------------|---------------|------------------|
| Należności z tytułu dostaw i usług | 7 089 | 1 234 | - | 8 323 |
| | 7 089 | 1 234 | - | 8 323 |

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

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

21. Krótkoterminowe aktywa finansowe

| | Stopa procentowa | Termin spłaty | 30 czerwca 2023 | 31 grudnia 2022 |
|--|------------------|---------------|-----------------|-----------------|
| Obligacje komercyjne (Factoring Santander sp. z o.o.) | WIBOR 1 M + 0,1% | 27.01.2023 | - | 15 000 |
| Obligacje komercyjne (Factoring Santander sp. z o.o.) | WIBOR 1 M + 0,1% | 15.08.2023 | 15 000 | - |
| Listy zastawne (PLPKOHP00066) | WIBOR 3M + 0.6% | 27.06.2023 | - | 14 049 |
| Obligacje PKO BP Bank Hipoteczny PLO2192000360 | WIBOR 3M + 0.3% | 19.05.2023 | - | 6 000 |
| | | | 15 000 | 35 049 |

Poniższa tabela przedstawia zmiany wartości zakupionych obligacji komercyjnych i skarbowych w okresie zakończonym 30 czerwca 2023 roku:

| | 31 grudnia 2022 | Nabycie | Wykup/umorzenie | Wycena | 30 czerwca 2023 |
|---|-----------------|---------------|-----------------|-------------|-----------------|
| Obligacje komercyjne (Factoring Santander sp. z o.o.) | 15 000 | 15 000 | (15 000) | - | 15 000 |
| Obligacje komercyjne (mLeasing sp. z o.o.) | - | 9 867 | (9 867) | - | - |
| Listy zastawne (PLPKOHP00066) | 14 049 | - | (14 028) | (21) | - |
| Obligacje PKO BP Bank Hipoteczny PLO2192000360 | 6 000 | - | (6 003) | 3 | - |
| | 35 049 | 24 867 | (44 898) | (18) | 15 000 |

22. Pozostałe aktywa finansowe

| | 30 czerwca 2023 | 31 grudnia 2022 |
|---|-----------------|-----------------|
| Należności krótkoterminowe z tytułu pożyczek | 12 081 | 167 |
| Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych: | 23 007 | 21 790 |
| • Subfundusz QUERCUS Dłużny Krótkoterminowy | 4 402 | 4 134 |
| • Subfundusz QUERCUS Ochrony Kapitału | 2 | 2 |
| • Allianz Specjalistyczny FIO / Allianz Trezor | 3 197 | 3 054 |
| • Allianz SFIO Stabilnego Dochodu (wcześniej Aviva) | 5 321 | 5 084 |
| • GAMMA PARASOL BIZNES SFIO | 10 085 | 9 516 |
| Środki pieniężne na rachunkach powierniczych | 24 868 | 22 423 |
| Inne aktywa finansowe | - | 68 |
| | 59 956 | 44 448 |

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

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

Poniższa tabela przedstawia zmiany wartości jednostek uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych w okresie zakończonym 30 czerwca 2023 roku:

| Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych: | 31 grudnia 2022 | Nabycie | Wykup/umorzenie | Wynik w okresie | 30 czerwca 2023 |
|--|-----------------|---------|-----------------|-----------------|-----------------|
| • Subfundusz QUERCUS Dłużny Krótkoterminowy | 4 134 | - | - | 268 | 4 402 |
| • Subfundusz QUERCUS Ochrony Kapitału | 2 | - | - | - | 2 |

Develia S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku
(w tysiącach złotych)

| | | | | | |
|---|---------------|---|---|--------------|---------------|
| • Allianz Specjalistyczny FIO / Allianz Trezor | 3 054 | - | - | 143 | 3 197 |
| • Allianz SFIO Stabilnego Dochodu (wcześniej Aviva) | 5 084 | - | - | 237 | 5 321 |
| • GAMMA PARASOL BIZNES SFIO | 9 516 | - | - | 569 | 10 085 |
| | 21 790 | - | - | 1 217 | 23 007 |

Poniższa tabela przedstawia zmiany w zakresie rachunków powierniczych w okresie zakończonym 30 czerwca 2023 roku:

| | 31 grudnia 2022 | Wpłaty klientów | Zwolnienia środków | 30 czerwca 2023 |
|--|-----------------|-----------------|--------------------|-----------------|
| Środki pieniężne na rachunkach powierniczych | 22 423 | 310 753 | (308 308) | 24 868 |
| | 22 423 | 310 753 | (308 308) | 24 868 |

23. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

| | 30 czerwca 2023 | 31 grudnia 2022 |
|---|-----------------|-----------------|
| Środki pieniężne w banku i w kasie | 14 752 | 19 393 |
| Lokaty krótkoterminowe | 306 628 | 92 741 |
| Środki pieniężne na rachunkach inwestycyjnych | 1 137 | 652 |
| | 322 516 | 112 786 |

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

24. Rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne)

| | 30 czerwca 2023 | 31 grudnia 2022 |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Prowizje od kredytów | 810 | 1 274 |
| Długoterminowe | 810 | 1 274 |
| Prowizje od kredytów | 565 | - |
| Ubezpieczenia | 55 | 268 |
| Rozliczenia audytów nieruchomości | 183 | 160 |
| Inne (prenumeraty, abonamenty) | 748 | 751 |
| Rozliczenie kosztów sprzedaży | 2 257 | 1 287 |
| Krótkoterminowe | 3 808 | 2 466 |

25. Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Na dzień 30 czerwca 2023 roku i na dzień 31 grudnia 2022 roku aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży stanowi nieruchomość gruntowa położona przy ul. Komandorskiej we Wrocławiu. Wartość godziwa nieruchomości została ustalona na podstawie wyceny rzeczoznawcy w kwocie 4.180,00 EUR, co na dzień 30 czerwca 2023 roku stanowi 18.602 tys. zł, a na dzień 31 grudnia 2022 roku 19.603 tys. zł (po przeliczeniu kursem średnim NBP na dzień bilansowy).

| 30 czerwca 2023 | Wartość EUR | Wartość PLN | Korekta wartości PWUG według MSSF 16 | RAZEM |
|---|-------------|-------------|--------------------------------------|---------------|
| Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | | | | |
| Grunt przy ul. Komandorskiej we Wrocławiu | 4 180 | 18 602 | 2 508 | 21 111 |
| | | | | 21 111 |
| 31 grudnia 2022 | Wartość EUR | Wartość PLN | Korekta wartości PWUG według MSSF 16 | RAZEM |
| Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | | | | |
| Grunt przy ul. Komandorskiej we Wrocławiu | 4 180 | 19 603 | 2 453 | 22 056 |
| | | | | 22 056 |

26. Kapitały

26.1. Kapitał podstawowy

| Kapitał akcyjny | 30 czerwca 2023 | 31 grudnia 2022 |
|--|-----------------|-----------------|
| Akcje zwykłe serii A o wartości nominalnej 1 złoty każda | 500 | 500 |
| Akcje zwykłe serii B o wartości nominalnej 1 złoty każda | 113 700 | 113 700 |
| Akcje zwykłe serii C o wartości nominalnej 1 złoty każda | 1 453 | 1 453 |
| Akcje zwykłe serii D o wartości nominalnej 1 złoty każda | 1 472 | 1 472 |
| Akcje zwykłe serii E o wartości nominalnej 1 złoty każda | 32 000 | 32 000 |
| Akcje zwykłe serii F o wartości nominalnej 1 złoty każda | 102 000 | 102 000 |
| Akcje zwykłe serii G o wartości nominalnej 1 złoty każda | 80 000 | 80 000 |
| Akcje zwykłe serii H o wartości nominalnej 1 złoty każda | 58 433 | 58 433 |
| Akcje zwykłe serii J o wartości nominalnej 1 złoty każda | 57 000 | 57 000 |
| Akcje zwykłe serii I o wartości nominalnej 1 złoty każda | 1 000 | 1 000 |
| | 447 558 | 447 558 |

Wartość nominalna akcji

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

Prawa akcjonariuszy

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

Akcjonariusze o znaczącym udziale

Na dzień 30 czerwca 2023 roku akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta:

| Akcjonariusz | Liczba posiadanych akcji | Liczba głosów | Udział % w kapitale zakładowym | Udział % głosów na walnym zgromadzeniu |
|--|--------------------------|---------------|--------------------------------|--|
| Otwarty Fundusz Emerytalny PZU "Złota Jesień" | 85.289.660 | 85.289.660 | 19,06 % | 19,06% |
| Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny | 83.470.921 | 83.470.921 | 18,65 % | 18,65% |
| Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny ¹⁾ | 81.588.000 | 81.588.000 | 18,23% | 18,23% |
| NNLife Otwarty Fundusz Emerytalny, NNLife Dobrowolny Fundusz Emerytalny, Generali Otwarty Fundusz Emerytalny, Generali Dobrowolny Fundusz Emerytalny ¹⁾ | 45.927.819 | 45.927.819 | 10,26 % | 10,26 % |
| PKO BP BANKOWY Otwarty Fundusz Emerytalny | 24.712.198 | 24.712.198 | 5,52% | 5,52% |

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

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 |
|---|--------------------------|---------------|--------------------------------|--|
| Otwarty Fundusz Emerytalny PZU "Złota Jesień" | 85.289.660 | 85.289.660 | 19,06 % | 19,06% |
| Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny | 83.470.921 | 83.470.921 | 18,65 % | 18,65% |
| Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny | 81.588.0002 | 81.588.000 | 18,23% | 18,23% |
| Generali Otwarty Fundusz Emerytalny ¹⁾ | 45.927.819 | 45.927.819 | 10,26 % | 10,26 % |

| | | | | |
|----------------------------|------------|------------|-------|-------|
| PKO BP BANKOWY | | | | |
| Otwarty Fundusz Emerytalny | 24.712.198 | 24.712.198 | 5,52% | 5,52% |

¹⁾ w dniu 21 lipca 2023 r. nastąpiło zakończenie likwidacji NNLife Otwartego Funduszu Emerytalnego. W dacie zakończenia likwidacji NNLife OFE nastąpiło przeniesienie jego aktywów do Generali Otwartego Funduszu Emerytalnego

26.2. Kapitał zapasowy

Kapitał zapasowy na dzień 30 czerwca 2023 roku wynosi 575.648 tys. zł, a na dzień 31 grudnia 2022 roku wynosił 457.973 tys. zł.

W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2022 roku, na mocy Uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia podjętej dnia 17 maja 2022 roku, część zysku za okres zakończony 31 grudnia 2021 roku w wysokości 40.277 tys. zł przeznaczono na kapitał zapasowy.

W okresie sprawozdawczym zakończonym 30 czerwca 2023 roku, na mocy Uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia podjętej dnia 27 czerwca 2023 roku, część zysku za okres zakończony 31 grudnia 2022 roku w wysokości 117.675 tys. zł przeznaczono na kapitał zapasowy

Strukturę kapitału zapasowego przedstawia poniższa tabela:

| | |
|--|----------------|
| Nadwyżka wartości emisyjnej nad wartością nominalną akcji skorygowana o koszty emisji (Agio) | 308 237 |
| Pokrycie strat z lat 2006, 2008, 2009 | (20 240) |
| kapitał zapasowy z agio | 287 997 |
| Przeniesienie zysków za lata 2007, 2010-2014, 2019, 2021, 2022 | 359 928 |
| Wypłata dywidendy | (72 277) |
| kapitał zapasowy z zysku | 287 651 |
| | 575 648 |

26.3. Pozostałe kapitały rezerwowe

Kapitał rezerwowy na dzień 30 czerwca 2023 i na 31 grudnia 2022 roku wynosił 16.369 tys. zł. W okresie sprawozdawczym zakończonym 30 czerwca 2023 roku kapitał rezerwowy nie uległ zmianom.

26.4. Pozostałe kapitały

Wartość Pozostałych Kapitałów na dzień 30 czerwca 2023 roku wynosi 3.144 tys. zł, a na 31 grudnia 2022 roku minus 652 tys. zł (dane przekształcone).

W wartości Pozostałych Kapitałów ujęta jest m.in. wycena programu motywacyjnego dla członków zarządu oraz kluczowych pracowników Spółki, przyjętego w dniu 30 czerwca 2021 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy. Wycena tego programu przeprowadzona w okresie zakończonym 31 grudnia 2022 roku wyniosła 3.116 tys. zł, w okresie zakończonym 30 czerwca 2023 roku wyniosła 7.310 tys. zł. Realizacja uprawnień wynikających z warrantów, które zaoferowane zostają za dany rok obowiązywania programu osobom uprawnionym przez powiernika, odbywać się będzie zgodnie z § 3 ust 7 uchwały nr 23 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 30.06.2021 r. zmienionej uchwałą nr 35 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 17.05.2023 r. w terminach określonych w warrancie nie później niż do dnia 31 grudnia 2026 roku. Prawa z warrantów, z których nie zostanie zrealizowane prawo objęcia akcji w terminie wskazanym w zdaniu poprzedzającym wygasają z upływem tego terminu. Zgodnie z regulaminem programu, Spółka będzie składała wnioski o rejestrację akcji wynikających z nabytych warrantów raz na koniec kwartału kalendarzowego, przy czym wnioskiem objęte będą dokumenty objęcia akcji, które wpłyną na 15 dni przed upływem danego kwartału kalendarzowego.

Dokumenty objęcia akcji, które wpłyną po tym terminie będą objęte kolejnym wnioskiem o rejestrację akcji. Akcje obejmowane będą przez posiadaczy warrantów wyłącznie za wkłady pieniężne wniesione w pełni przed przyznaniem akcji.

W związku z tym, że cena zakupu udziałów, o której mowa w Nocie 39 pkt. 6 wyrażona została w walucie EUR, Spółka zdecydowała o zastosowaniu rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych (depozyty w EUR i transakcje terminowe typu FX Forward). W okresie zakończonym 30 czerwca 2023 roku w pozostałych kapitałach ujęto wycenę do wartości godziwej transakcji zabezpieczających ryzyko zmiany kursu walut typu Forward oraz różnice kursowe od środków lokowanych na depozytach terminowych z uwzględnieniem wartości podatku odroczonego, w łącznej kwocie minus 1.631 tys. zł.

W związku z przekształceniem sprawozdania z sytuacji finansowej za 2022 rok, o którym mowa w Nocie 7, nastąpiło zmniejszenie wartości pozostałych kapitałów o kwotę 10.071 tys. zł. Na skutek dokonanego przekształcenia danych porównywalnych wartość Pozostałych Kapitałów na dzień 31 grudnia 2022 roku wyniosła minus 652 tys. zł.

27. Zobowiązania finansowe

27.1. Oprocentowane kredyty bankowe, obligacje, weksle i pożyczki

| Długoterminowe | Termin spłaty | Stopa procentowa | 30 czerwca 2023 | 31 grudnia 2022 |
|-------------------------|---------------|------------------------------|-----------------|-----------------|
| Program obligacji (a) | 22-05-2023 | Wibor 3M+marża | - | - |
| Program obligacji (b) | 06-10-2023 | Wibor 3M+marża | - | - |
| Program obligacji (c) | 10-05-2024 | Wibor 3M+marża | - | 149 473 |
| Program obligacji (d) | 08-10-2024 | Wibor 3M+marża | 99 672 | 99 542 |
| Program obligacji (e) | 20-12-2025 | Wibor 3M+marża | 15 194 | 15 144 |
| Program obligacji (f) | 27-03-2026 | Wibor 3M+marża | 178 727 | - |
| Weksle inwestycyjne (g) | | IRS 2Y z 08.03.2012 +marża | - | - |
| Weksle inwestycyjne (h) | | Wibor 1M z 07.12.2010 +marża | - | - |
| Pożyczka (i) | nieokreślony | EURIBOR 1M + marża | 25 672 | 26 232 |
| Pożyczka (j) | nieokreślony | Wibor 6M+marża | - | 95 961 |
| Pożyczka (k) | nieokreślony | Wibor 6M+marża | 26 400 | 28 039 |
| Pożyczka (l) | nieokreślony | Wibor 6M+marża | 35 514 | 34 186 |
| Pożyczka (m) | nieokreślony | Wibor 6M+marża | 9 340 | 11 381 |
| Pożyczka (n) | nieokreślony | Wibor 6M+marża | - | 22 817 |
| Pożyczka (o) | nieokreślony | Wibor 6M+marża | - | - |
| Pożyczka (p) | nieokreślony | Wibor 6M+marża | - | - |
| Pożyczka (q) | nieokreślony | Wibor 6M+marża | - | - |
| Pożyczka (r) | nieokreślony | Wibor 6M+marża | 14 110 | - |
| Pożyczka (s) | nieokreślony | Wibor 6M+marża | 26 558 | - |
| Pożyczka(t) | nieokreślony | Wibor 6M+marża | 38 021 | - |
| Kredyt bankowy (u) | 28-11-2024 | Wibor 1M+marża | - | - |
| Kredyt bankowy (v) | 28-04-2024 | Wibor 3M+marża | - | - |
| Kredyt bankowy (w) | 12-04-2024 | Wibor 1M+marża | - | - |
| Kredyt bankowy (x) | 15-12-2024 | Wibor 3M+marża | - | - |
| | | | 469 208 | 482 775 |

| Krótkoterminowe | Termin spłaty | Stopa procentowa | 30 czerwca 2023 | 31 grudnia 2022 |
|-------------------------|---------------|------------------------------|-----------------|-----------------|
| Program obligacji (a) | 22-05-2023 | Wibor 3M+marża | - | 60 650 |
| | 06-07/2023 | | | |
| Program obligacji (b) | 06-10-2023 | Wibor 3M+marża | 63 197 | 71 580 |
| | 11-08-2023 / | | | |
| Program obligacji (c) | 10-05-2024 | Wibor 3M+marża | 121 568 | 2 125 |
| Program obligacji (d) | 08-07-2023 | Wibor 3M+marża | 2 156 | 2 285 |
| Program obligacji (e) | 20-09-2023 | Wibor 3M+marża | 38 | 51 |
| Program obligacji (f) | 27-09-2023 | Wibor 3M+marża | 143 | - |
| Weksle inwestycyjne (g) | 31-12-2023 | IRS 2Y z 08.03.2012 +marża | 7 049 | 6 876 |
| Weksle inwestycyjne (h) | 31-12-2023 | Wibor 1M z 07.12.2010 +marża | 50 976 | 49 921 |
| Pożyczka (i) | nieokreślony | EURIBOR 1M + marża | - | - |
| Pożyczka (j) | nieokreślony | Wibor 6M+marża | - | - |
| Pożyczka (k) | nieokreślony | Wibor 6M+marża | - | - |
| Pożyczka (l) | nieokreślony | Wibor 6M+marża | - | - |
| Pożyczka (m) | nieokreślony | Wibor 6M+marża | - | - |
| Pożyczka (n) | nieokreślony | Wibor 6M+marża | - | - |
| Pożyczka (o) | nieokreślony | Wibor 6M+marża | - | 10 437 |
| Pożyczka (p) | nieokreślony | Wibor 6M+marża | 10 824 | 10 141 |
| Pożyczka (q) | nieokreślony | Wibor 6M+marża | - | 28 796 |
| Pożyczka (r) | nieokreślony | Wibor 6M+marża | - | - |
| Pożyczka (s) | nieokreślony | Wibor 6M+marża | - | - |
| Pożyczka(t) | nieokreślony | Wibor 6M+marża | - | - |
| Kredyt bankowy (u) | 30-06-24 | Wibor 1M+marża | - | - |
| Kredyt bankowy (v) | 30-06-24 | Wibor 3M+marża | - | - |
| Kredyt bankowy (w) | 30-06-24 | Wibor 1M+marża | - | - |
| Kredyt bankowy (x) | 30-06-24 | Wibor 3M+marża | - | - |
| | | | 255 951 | 242 862 |

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

PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 08 października 2024 roku.

- e) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 20 grudnia 2022 roku 15.442 sztuk niezabezpieczonych 3-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 15.442 tys. PLN w ramach podpisanej z Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy o organizację programu emisji obligacji z datą wykupu na dzień 20 grudnia 2025 roku.
- f) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 27 marca 2023 roku 180.000 sztuk niezabezpieczonych 3-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 180.000 tys. PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 27 marca 2026 r.
- g) Weksle inwestycyjne – emisja z dnia 9 marca 2012 roku siedmiu weksli inwestycyjnych o wartości nominalnej 2.000 tys. zł każdy, objęte przez spółkę zależną Arkady Wrocławskie S.A. W dniu 31 stycznia 2014 roku zmieniono aneksem termin wykupu weksli z dnia 31 stycznia 2014 roku na dzień 31 stycznia 2017 roku. W dniu 30 stycznia 2017 roku zawarto aneks 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. W dniu 04 listopada 2021 roku zawarto aneks zmieniający termin wykupu weksli na dzień 30 czerwca 2022 roku. W dniu 24 maja 2022 roku zawarto aneks zmieniający termin wykupu weksli na dzień 31 grudnia 2022 roku. W dniu 7 grudnia 2022 roku zawarto aneks zmieniający termin wykupu weksli na dzień 31 grudnia 2023 roku.
- h) Weksle inwestycyjne – emisja z dnia 9 grudnia 2010 roku trzydziestu weksli inwestycyjnych o wartości nominalnej 1.000 tys. zł każdy, objęte przez spółkę zależną Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. W dniu 9 grudnia 2013 roku zawarto aneks 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. W dniu 24 listopada 2022 roku zawarto aneks zmieniający termin wykupu weksli na dzień 31 grudnia 2023 roku.
- i) Pożyczka – w dniu 27 lutego 2019 roku Develia S.A. zawarła ze spółką Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 5 mln EUR na czas nieokreślony.
- j) Pożyczka – w dniu 18 grudnia 2019 roku Develia S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. umowę pożyczki na kwotę 82,5 mln PLN na czas nieokreślony. W dniu 15 maja 2023 roku nastąpiła całkowita spłata pożyczki.
- k) Pożyczka – w dniu 24 lutego 2020 roku Develia S.A. zawarła ze spółką Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 25 mln PLN na czas nieokreślony. Kwota kapitału pozostająca do spłaty wynosi na dzień 30 czerwca 2023 roku 23,15 mln PLN.
- l) Pożyczka – w dniu 20 kwietnia 2021 roku Develia S.A. zawarła ze spółką Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 30 mln PLN na czas nieokreślony.
- m) Pożyczka – w dniu 30 kwietnia 2021 roku Develia S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest XI Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 10 mln PLN na czas nieokreślony. Kwota kapitału pozostająca do spłaty wynosi na dzień 30 czerwca 2023 roku 7,9 mln PLN.
- n) Pożyczka – w dniu 02 listopada 2021 roku Develia S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. kom umowę pożyczki na kwotę 40 mln PLN na czas nieokreślony. W dniu 25 kwietnia 2023 roku nastąpiła całkowita spłata pożyczki.
- o) Pożyczka – w dniu 27 lipca 2022 roku Develia S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest X Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 10,0 mln PLN na czas nieokreślony. W dniu 23 czerwca 2023 roku nastąpiła całkowita spłata pożyczki.

- p) Pożyczka – w dniu 20 września 2022 roku Develia S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest X Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 10,0 mln PLN na czas nieokreślony.
- q) Pożyczka – w dniu 20 września 2022 roku Develia S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest XII Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 30,0 mln PLN na czas nieokreślony. W dniu 31 maja 2023 roku nastąpiła całkowita spłata pożyczki.
- r) Pożyczka – w dniu 31 maja 2023 roku Develia S.A. zawarła ze spółką LC Corp Service S.A. umowę pożyczki na kwotę 14,0 mln PLN na czas nieokreślony.
- s) Pożyczka – w dniu 31 maja 2023 roku Develia S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest XII Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 26,5 mln PLN na czas nieokreślony. Na dzień 30 czerwca 2023 roku kwota pożyczki pozostająca do spłaty wynosi 26,35 mln PLN.
- t) Pożyczka – w dniu 28 czerwca 2023 roku Develia S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest VII Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 38,0 mln PLN na czas nieokreślony.
- u) Kredyt mBank odnawialny - zawarty z mBank S.A. na podstawie umowy o kredyt odnawialny z 3 grudnia 2020 r. w wysokości 35 mln PLN z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności spółki. W dniu 1 kwietnia 2021 roku spółka Develia S.A. zawarła z mBank S.A. aneks do umowy kredytu odnawialnego z 3 grudnia 2020 roku, na mocy którego uzupełniono listę zabezpieczeń spłaty kredytu, umożliwiając Spółce wykorzystanie pełnej kwoty kredytu do 35 mln PLN. W dniu 2 grudnia 2022 roku Develia S.A. zawarła aneks nr 2, na mocy którego podwyższono kwotę kredytu do wysokości 50 mln PLN oraz wydłużono okres wykorzystania kredytu do 28 listopada 2024 roku. W dniu 1 lutego 2023 roku Develia S.A. zawarła aneks nr 3, na mocy którego rozszerzono listę zabezpieczeń spłaty kredytu. W dniu 7 marca 2023 roku Develia S.A. zawarła aneks nr 4, na mocy którego zmieniono listę zabezpieczeń kredytu z zachowaniem maksymalnej możliwej kwoty wykorzystania kredytu w wysokości 50 mln PLN. W dniu 3 kwietnia 2023 roku Develia S.A. zawarła z mBank S.A. aneks nr 5 do umowy kredytu odnawialnego z 3 grudnia 2020 roku, na mocy którego zmieniono listę zabezpieczeń kredytu, a maksymalna możliwa kwota wykorzystania kredytu wyniosła 45,7 mln PLN. W dniu 18 maja 2023 roku Develia S.A. zawarła z mBank S.A. aneks nr 6 do umowy kredytu odnawialnego z 3 grudnia 2020 roku, na mocy którego zmieniono listę zabezpieczeń kredytu, a maksymalna możliwa kwota wykorzystania kredytu ponownie wynosi 50 mln PLN. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania kredyt nie został uruchomiony.
- v) Kredyt PKO BP odnawialny - w dniu 29 kwietnia 2021 roku spółka Develia S.A. zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A. umowę kredytu w rachunku bieżącym, na mocy której bank udzielił spółce kredytu w kwocie 20 mln PLN z przeznaczeniem na finansowanie bieżących zobowiązań wynikających z wykonywanej działalności, w tym kosztów prowadzonych inwestycji (w tym zakupu gruntów). Kredyt udzielony został spółce na okres od dnia podpisania umowy kredytu do dnia 28 kwietnia 2022 roku. W dniu 27 kwietnia 2022 roku Develia S.A. zawarła z PKO BP S.A. Aneks nr 1 do umowy kredytu w rachunku bieżącym z 29 kwietnia 2021 roku, na mocy którego przedłużony został okres kredytowania do 28.04.2023 r., podwyższono kwotę kredytowania do 50 mln PLN oraz dokonano zmian dotyczących zabezpieczeń spłaty kredytu. W dniu 3 sierpnia 2022 roku Develia S.A. zawarła z PKO BP S.A. Aneks nr 2 do umowy kredytu w rachunku bieżącym z 29 kwietnia 2021 roku, na mocy którego dokonano zmian dotyczących zabezpieczeń spłaty kredytu. W dniu 28 listopada 2022 roku Develia S.A. zawarła z PKO BP S.A. Aneks nr 3, na mocy którego dokonano zmian dotyczących zabezpieczeń spłaty kredytu. W dniu 24 listopada 2022 roku Develia S.A. zawarła z PKO BP S.A. Aneks nr 4, na mocy którego dokonano zmian dotyczących zabezpieczeń spłaty kredytu. W dniu 1 marca 2023 roku Develia S.A. zawarła z PKO BP S.A. Aneks nr 5, na mocy którego wydłużono okres wykorzystania kredytu do 28 kwietnia 2024 roku. W dniu 26 kwietnia 2023 roku Develia S.A. zawarła z PKO BP S.A. Aneks nr 6, na mocy którego wydłużono okres terminu ustanowienia hipoteki. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania kredyt nie został uruchomiony.
- w) Kredyt Santander Bank Polska S.A. - zawarty w dniu 12 kwietnia 2022 roku z Santander Bank Polska S.A. na podstawie umowy kredytu do kwoty 30 mln PLN z przeznaczeniem na bieżące finansowanie działalności obejmujące działalność deweloperską. Termin ostatecznej spłaty ustalono na dzień 12

kwietnia 2024 roku. W dniu 11 października 2022 roku Develia S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A. Aneks nr 1 do umowy kredytu z dnia 12 kwietnia 2022 roku, na mocy którego dokonano doprecyzowania zapisów dotyczących niektórych definicji oraz zabezpieczenia transakcji kredytu. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu kredyt nie został uruchomiony.

- x) Kredyt Alior Bank S.A. – w dniu 23 grudnia 2022 roku Spółka zawarła z Alior Bank S.A. umowę kredytu nieodnawialnego do kwoty 79,83 mln PLN z przeznaczeniem na finansowanie lub refinansowanie kosztów związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Aleje Praskie Etap II Faza 6” w Warszawie. Z dniem 30 czerwca 2023 r. spółka Develia S.A. wypowiedziała umowę kredytu.

Średnie ważone oprocentowanie w okresie zakończonym 30 czerwca 2023 roku wyniosło odpowiednio: dla kredytów 0,00%, dla obligacji 10,55%, dla weksli inwestycyjnych 5,77% oraz dla pożyczek 10,81% (w okresie zakończonym 31 grudnia 2022 roku wyniosło odpowiednio: dla kredytów 5,70%, dla obligacji 8,10%, dla weksli inwestycyjnych 5,77% oraz dla pożyczek 8,49%).

Poniżej przedstawione zostały zobowiązania finansowe z tytułu kredytów, obligacji, pożyczek i weksli w podziale na terminy zapadalności:

| | <1 miesiąca | 1-3 miesiące | 3-12 miesiące | 1-2 lat | 2-3 lat | 3-4 lat | 4-5 lat | >5 lat | Ogółem |
|--|----------------|-----------------|------------------|----------------|----------------|---------|---------|----------------|----------------|
| Pożyczki | - | - | 10 861 | - | - | - | - | 173 187 | 184 048 |
| Weksle | - | - | 58 025 | - | - | - | - | - | 58 025 |
| Obligacje (oprocentowanie zmiennie *) | 3 633 | 1 832 | 182 110 | 100 000 | 195 442 | - | - | - | 483 017 |
| | 3 633 | 1 832 | 250 996 | 100 000 | 195 442 | - | - | 173 187 | 725 090 |

*) prezentowane kwoty nie obejmują wycen na dzień bilansowy

27.2. Aktywa i zobowiązania z tytułu instrumentów finansowych

Na dzień 30 czerwca 2023 roku wycena wartości godziwych transakcji zabezpieczających ryzyko zmiany kursu walutowego typu Forward w wysokości 344 tys. zł ujęta jest w pozycji Krótkoterminowe zobowiązania finansowe.

| | Nominał transakcji w PLN [w tys.] | Wartość bilansowa (godziwa) instrumentów | | Termin realizacji | |
|--|---|---|---------------------------|-------------------|------------|
| | | Aktywa finansowe | Zobowiązania finansowe | Od | Do |
| FX forward [EUR] | 22 500 | - | 56 | 12.06.2023 | 29.09.2023 |
| FX forward [EUR] | 22 575 | - | 129 | 15.06.2023 | 29.09.2023 |
| FX forward [EUR] | 22 565 | - | 120 | 15.06.2023 | 29.09.2023 |
| FX forward [EUR] | 13 506 | - | 39 | 20.06.2023 | 29.09.2023 |
| RAZEM na dzień 30 czerwca 2023 roku | | - | 344 | | |

Wycena instrumentów zabezpieczających traktowana jest jako poziom 2 hierarchii określania i wykazywania w wartości godziwej. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku oraz w roku 2022 roku nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1 a poziomem 3 hierarchii wartości godziwej.

27.3. Rachunkowość zabezpieczeń przepływów pieniężnych (nabycie Nexity Polska)

W związku z tym, że cena zakupu udziałów w spółkach z grupy Nexity Polska (patrz Nota 39 pkt.6) jest wyrażona w EUR, Spółka zdecydowała o zastosowaniu rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych.

Pozycja zabezpieczana: przyszłe przepływy pieniężne w walucie EUR w wysokości 100.000.000,00 EUR płatne do Sprzedającego.

Instrument Zabezpieczający: wykorzystanie trzech rodzajów transakcji pozyskiwania środków:

- środki w EUR pochodzące ze sprzedaży nieruchomości Wola Retro
- środki pochodzące z zakupu waluty poprzez zawarcie transakcji wymiany walutowej FX spot (posiadane środki w EUR są lokowane na depozytach terminowych zgodnie ze strategią lokowania środków w Grupie),
- środki pochodzące z zakupu waluty poprzez zawarcie transakcji wymiany walutowej FX forward

Rachunkowość zabezpieczeń jest ujmowana zgodnie z MSSF 9. W przypadkach, gdzie instrumentem zabezpieczającym nie jest instrument pochodny, jest nim niederywat w postaci różnic kursowych z walutowych depozytów, na których zdeponowano środki z powyższych źródeł.

Na 30 czerwca 2023 rok Spółka ujęła z tego tytułu w innych całkowitych dochodach kwotę minus 1.631 tys. zł.

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

W okresie zakończonym 30 czerwca 2023 roku takie zdarzenia nie wystąpiły.

27.5. Sytuacja płynnościowa

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

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

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

27.6. Emisja, wykup kapitałowych papierów wartościowych

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

W dniu 14 marca 2023 roku pomiędzy Emitentem a mBank S.A. został zawarty aneks do umowy programowej z dnia 2 października 2018 roku (z późn. zmianami) ("Umowa Programowa"), na podstawie którego podwyższona została kwota programu wielokrotnych emisji obligacji ustanowionego na podstawie Umowy Programowej z kwoty 400.000.000,00 PLN do kwoty 600.000.000,00 PLN („Program Emisji”). Na

mocy opisanego wyżej aneksu do Umowy Programowej przystąpiło Biuro Maklerskie mBank S.A. jako dodatkowy dealer oprócz mBank S.A. Zawarcie aneksu do Umowy Programowej dostosowuje również Umowę Programową oraz dokumentację Programu Emisji do zmienionych przepisów prawa mających zastosowanie do emisji Obligacji dokonywanych na jego podstawie. Obligacje emitowane w ramach zmienionego Programu Emisji będą proponowane do nabycia zgodnie z art. 33 pkt 1 lub 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach.

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

W dniu 20 marca 2023 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie emisji 180.000 niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii DVL0326OZ7, o wartości nominalnej 1.000 PLN każda i maksymalnej łącznej wartości nominalnej wynoszącej 180.000.000 PLN, emitowanych w ramach podpisanej z mBank S.A. oraz Biuro Maklerskie mBank S.A. Umowy Programu Emisji Obligacji do łącznej kwoty (wartości nominalnej) wyemitowanych i niewykupionych obligacji wynoszącej 600.000.000 PLN.

W dniu 27 marca 2023 r. Emitent dokonał emisji 180.000 sztuk niezabezpieczonych 3-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 180.000 tys. PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 27 marca 2026 r.

W dniu 22 maja 2023 roku Emitent w terminie zapadalności dokonał wykupu niezabezpieczonych 4-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej obligacji na kwotę 60.000 tys. PLN.

W dniu 27 czerwca 2023 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie emisji 100.000 niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii DVL0726OZ8, o wartości nominalnej 1.000 PLN każda i maksymalnej łącznej wartości nominalnej wynoszącej 100.000.000 PLN, emitowanych w ramach podpisanej z mBank S.A. oraz Biuro Maklerskie mBank S.A. Umowy Programu Emisji Obligacji do łącznej kwoty (wartości nominalnej) wyemitowanych i niewykupionych obligacji wynoszącej 600.000.000 PLN.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku nie dokonywano emisji ani wykupu weksli.

27.7. Zaciągnięcie, spłaty kredytów bankowych i pożyczek

W dniu 3 stycznia 2023 r. Develia S.A. dokonała spłaty części pożyczki zawartej na podstawie umowy pożyczki ze spółką LC Corp Invest XV Projekt 2 Sp. kom. w wysokości 95 tys. PLN. Kwota kapitału pozostająca do spłaty wynosiła 20.565 mln PLN. W dniu 25 kwietnia 2023 r. Develia S.A. dokonała całkowitej spłaty pożyczki.

W dniu 31 marca 2023 r. Develia S.A. dokonała spłaty części pożyczki zawartej na podstawie umowy pożyczki ze spółką LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. kom. w wysokości 85 tys. W dniu 14 kwietnia 2023 r. Develia S.A. dokonała kolejnej spłaty części pożyczki w wysokości 85 tys. PLN. Kwota kapitału pozostająca do spłaty wynosiła 82,330 mln PLN. W dniu 15 maja 2023 r. Develia S.A. dokonała całkowitej spłaty pożyczki.

W dniu 17 maja 2023 r. Develia S.A. dokonała spłaty części pożyczki zawartej na podstawie umowy pożyczki ze spółką Develia Warszawa Sp. z o.o. w wysokości 1,85 mln PLN. Kwota kapitału pozostająca do spłaty wynosi 23,150 mln PLN.

W dniu 17 maja 2023 r. Develia S.A. zaciągnęła pożyczkę zawartą na podstawie umowy pożyczki ze spółką LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. kom. w wysokości 40 mln PLN. W dniu 28 czerwca 2023 r. Develia S.A. dokonała całkowitej spłaty pożyczki.

W dniu 31 maja 2023 r. Develia S.A. dokonała całkowitej spłaty pożyczki zawartej na podstawie umowy pożyczki ze spółką LC Corp Invest XII Sp. z o.o. w wysokości 28 mln PLN.

W dniu 31 maja 2023 r. Develia S.A. zaciągnęła pożyczkę zawartą na podstawie umowy pożyczki ze spółką LC Corp Service S.A. w wysokości 14 mln PLN.

W dniu 31 maja 2023 r. Develia S.A. zaciągnęła pożyczkę zawartą na podstawie umowy pożyczki ze spółką LC Corp Invest XII Sp. z o.o. w wysokości 26,5 mln PLN. W dniu 30 czerwca 2023 r. Develia S.A. dokonała spłaty części pożyczki w wysokości 150 tys. PLN.

W dniu 23 czerwca 2023 r. Develia S.A. dokonała spłaty części pożyczki zawartej na podstawie umowy pożyczki ze spółką LC Corp Invest XI Sp. z o.o. w wysokości 2,1 mln PLN. Kwota kapitału pozostająca do spłaty wynosi 7,9 mln PLN.

W dniu 23 czerwca 2023 r. Develia S.A. dokonała całkowitej spłaty pożyczki zawartej na podstawie umowy pożyczki ze spółką LC Corp Invest X Sp. z o.o. w wysokości 10 mln PLN.

W dniu 28 czerwca 2023 r. Develia S.A. zaciągnęła pożyczkę zawartą na podstawie umowy pożyczki ze spółką LC Corp Invest VII Sp. z o.o. w wysokości 38 mln PLN.

28. Zobowiązania

28.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

| | 30 czerwca 2023 | 31 grudnia 2022 |
|--|-----------------|-----------------|
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 138 045 | 104 564 |
| Zobowiązania budżetowe (bez podatku dochodowego) | 3 624 | 3 837 |
| Zobowiązania z tytułu kaucji (w tym kwot wpłaconych na poczet rezerwacji lokali) | 10 614 | 12 095 |
| Inne zobowiązania | 261 | 72 |
| Zobowiązania z tytułu dywidendy | 179 023 | - |
| | 331 567 | 120 568 |

Poniżej zostało przedstawione wiekowanie zobowiązań finansowych na dzień 30 czerwca 2023 roku o terminie wymagalności do 1 roku, według daty zapadalności:

| | <1 miesiąca | 1-3 miesięcy | 3-12 miesięcy | Ogółem do 1 roku |
|--------------------------------------|---------------|--------------|---------------|------------------|
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 88 550 | 9 495 | 40 000 | 138 045 |
| | 88 550 | 9 495 | 40 000 | 138 045 |

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

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

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

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

Inne zobowiązania obejmują głównie składki PPK z terminem zapłaty przypadającym do 1 miesiąca oraz obowiązkowe odpisy na ZFSS.

Zobowiązania z tytułu dywidendy wynikają z podjętej w dniu 27 czerwca 2023 roku Uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Develia S.A w sprawie wypłaty dywidendy na rzecz Akcjonariuszy (patrz Nota 36.1).

28.2. Zobowiązania z tytułu leasingu

Poniżej zostały zaprezentowane zdyskontowane płatności z tytułu leasingu na dzień 30 czerwca 2023 roku w podziale na okresy zapadalności :

| | 30 czerwca 2023 | 31 grudnia 2022 (przekształcone) |
|---------------------|-----------------|-------------------------------------|
| do 1 miesiąca | 213 | 209 |
| od 1 do 3 miesięcy | 317 | 2 325 |
| od 3 do 12 miesięcy | 3 498 | 1 800 |
| od 1 roku do 2 lat | 2 988 | 3 114 |
| od 2 do 3 lat | 2 230 | 2 633 |
| od 3 do 4 lat | 1 875 | 1 916 |
| od 4 do 5 lat | 1 760 | 1 735 |
| powyżej 5 lat | 28 213 | 28 174 |
| Razem | 41 094 | 41 906 |

29. Rezerwy

Kwoty rezerw oraz uzgodnienie przedstawiające zmiany stanu rezerw w okresie 6 miesięcy zakończonym przedstawiono 30 czerwca 2023 roku zaprezentowano w poniższej tabeli:

| | <i>Na odprawy emerytalne, rentowe, pośmiertne</i> | <i>Na usuwanie wad i usterek budowlanych</i> | <i>Kary i odszkodowania</i> | <i>Pozostałe</i> | <i>Ogółem</i> |
|---|---|--|---------------------------------|------------------|---------------|
| Na dzień 1 stycznia 2023 roku | 420 | 24 | 3 | 409 | 856 |
| Utworzone w ciągu roku obrotowego | - | - | - | 201 | 201 |
| Wykorzystane | - | - | - | - | - |
| Rozwiązane | - | - | - | - | - |
| Na dzień 30 czerwca 2023 roku | 420 | 24 | 3 | 610 | 1 057 |
| Krótkoterminowe na dzień 30 czerwca 2023 roku | - | 24 | 3 | 610 | 637 |
| Długoterminowe na dzień 30 czerwca 2023 roku | 420 | - | - | - | 420 |
| Na dzień 1 stycznia 2022 roku | 445 | 25 | 5 | 77 | 552 |
| Utworzone w ciągu roku obrotowego | - | - | - | 332 | 332 |
| Wykorzystane | - | (1) | (2) | - | (3) |
| Rozwiązane | (25) | - | - | - | (25) |
| Na dzień 31 grudnia 2022 roku | 420 | 24 | 3 | 409 | 856 |
| Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2022 roku | - | 24 | 3 | 409 | 436 |
| Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2022 roku | 420 | - | - | - | 420 |

30. Bierne rozliczenia międzyokresowe oraz przychody przyszłych okresów

| | 30 czerwca 2023 | 31 grudnia 2022 |
|---|-----------------|-----------------|
| Długoterminowe | - | - |
| Rozliczenia międzyokresowe kosztów wynagrodzeń | 5 525 | 11 062 |
| Rozliczenia międzyokresowe kosztów audytu | 245 | 159 |
| Rozliczenia międzyokresowe kosztów ekwiwalentów urlopowych | 2 166 | 1 459 |
| Rozliczenia międzyokresowe pozostałe | 152 | 267 |
| Krótkoterminowe | 8 088 | 12 947 |
| Przychody przyszłych okresów dot. sprzedaży lokali mieszkalnych i pomieszczeń przynależnych | 407 747 | 338 646 |
| Pozostałe przychody przyszłych okresów | 1 | 1 |
| Przychody przyszłych okresów | 407 748 | 338 647 |
| Razem bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów | 415 836 | 351 594 |

31. Zobowiązania dotyczące aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży

Zobowiązania dotyczące aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży dotyczą opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu przy ul. Komandorskiej we Wrocławiu zaprezentowanej w Sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży.

32. Objasnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych

| Inne korekty | 30 czerwca 2023 | 30 czerwca 2022 |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|
| Wycena programu motywacyjnego | 7 310 | 4 299 |
| Pozostałe | 227 | 2 754 |
| Razem | 7 537 | 7 053 |

33. Zabezpieczenia

Na dzień 30 czerwca 2023 roku główne zabezpieczenie spłaty kredytów stanowiły:

- Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez Arkady Wrocławskie S.A.:
 - zastaw na akcjach Arkad Wrocławskich S.A. posiadanych przez Develia S.A. – do wysokości 37.500 tys. EUR,
 - poręczenie spłaty kredytu za spółkę przez Emitenta do kwoty nie wyższej niż 10.812.500,00 EUR oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji do powyżej wskazanej kwoty;
- Zabezpieczenia do umowy kredytu odnawialnego zawartej dnia 3 grudnia 2020 roku przez Develia S.A. z mBank S.A.
 - hipoteka umowna do kwoty 75.000 tys PLN na nieruchomościach których właścicielem lub użytkownikiem wieczystym jest Develia S.A. oraz spółka zależna LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.,

- oświadczenie Spółki o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do kwoty 75.000 tys. PLN,
 - oświadczenia spółek LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A. o dobrowolnym poddaniu się egzekucji z nieruchomości, na których ustanowione zostały hipoteki na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 k.p.c.,
 - weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową na zabezpieczenie prawne gwarancji w kwocie 28 mln PLN udzielonej przez Bank Gospodarstwa Krajowego, która to gwarancja do dnia 1 marca 2023 r. stanowiła zabezpieczenie spłaty kredytu udzielonego przez mBank SA,
- 3) Zabezpieczenia do umowy kredytu odnawialnego zawartej dnia 29 kwietnia 2021 roku przez Develia S.A. z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A.:
- hipoteka łączna do kwoty 75.000 tys. PLN na nieruchomościach, których właścicielem lub użytkownikiem wieczystym jest Develia S.A. oraz spółka zależna LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.,
 - oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. w formie aktu notarialnego na rzecz PKO BP SA, do kwoty 75.000 tys. PLN,
 - zastaw finansowy i zastaw rejestrowy o najwyższej sumie zabezpieczenia w kwocie 75.000 tys. PLN na środkach pieniężnych zgromadzonych na rachunku bieżącym.
- 4) Zabezpieczenia do umowy kredytu odnawialnego zawartej dnia 12 kwietnia 2022 roku przez Develia S.A. z Santander Bank Polska S.A.:
- hipoteka do kwoty 45.000 tys. PLN na nieruchomościach których właścicielem lub użytkownikiem wieczystym jest Develia S.A. oraz spółka zależna Develia Wrocław S.A.,
 - oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do kwoty 45.000 tys. PLN,
 - zastaw finansowy i rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia 45.000 tys. PLN na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach kredytobiorcy prowadzonych w Santander Bank Polska S.A.,
 - pełnomocnictwo udzielone bankowi przez Spółkę do pobrania środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach kredytobiorcy w banku,
 - oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji z obciążanego przedmiotu, tj. nieruchomości obciążanej hipoteką, w trybie art. 777 § 1 pkt 6) k.p.c. do kwoty 45.000 tys. PLN.
- 5) Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp. kom. na rzecz Alior Bank S.A.:
- zastawy rejestrowe na prawach i wierzytelnościach komplementariusza i komandytariusza w spółce kredytobiorcy z pierwszeństwem zaspokojenia, każdy do kwoty 247.455.982,00 PLN,
 - umowa gwarancji pokrycia przekroczonych kosztów budżetu inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażem podziemnym, wolnostojącą stacją transformatorową, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową oraz zjazdami przy ul. Lizbońskiej, dzielnica Praga-Południe w Warszawie do maksymalnej wysokości 12.770.985,68 PLN.
- 6) Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp. kom. na rzecz PKO BP S.A.: umowa gwarancji pokrycia przekroczonych kosztów budżetu inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i garażem podziemnym oraz dojazdem i niezbędną infrastrukturą w rejonie ul. Ciszewskiego/Rosoła w Warszawie do maksymalnej wysokości 8.590.000,00 PLN.

34. Zmiana aktywów i zobowiązań warunkowych

Poza zobowiązaniami warunkowymi stanowiącymi zabezpieczenia do kredytów bankowych opisanymi szczegółowo w Nocie 30, na dzień 30 czerwca 2023 roku i na dzień 31 grudnia 2022 roku Spółka

posiadała zobowiązania warunkowe z tytułu ustalonej opłaty warunkowej w wysokości 187 tys. zł z tytułu wycinki drzew związanej z prowadzonymi inwestycjami.

Ponadto:

- 1) W wykonaniu umowy sprzedaży nieruchomości Wola Center w Warszawie przez spółkę zależną Spółka udzieliła Kupującemu poręczenia za Sprzedającego – Develia Warszawa Sp. z o.o. (dawniej: Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.) i dłużnika, na podstawie którego Spółka zagwarantowała m.in.:
 - (i) wykonanie przez Sprzedającego obowiązków i zobowiązań spółki Develia Warszawa Sp. z o.o. (dawniej: Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.) jako sprzedającego wynikających z umów dotyczących przedmiotu Transakcji, oraz
 - (ii) przystąpienie przez Spółkę do długów Develia Warszawa Sp. z o.o. (dawniej: Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.) wynikających z obowiązków i zobowiązań wynikających z Umowy Przynieszonej, 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.
- 2) W wykonaniu umowy sprzedaży 79,55% udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem wielofunkcyjnym o nazwie Sky Tower położonym we Wrocławiu zawartej w dniu 15 marca 2022r. pomiędzy spółką zależną od Emitenta Develia Wrocław S.A. (dawniej: Sky Tower S.A.) jako sprzedającym, a Olimp Investment Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jako kupującym, Emitent udzielił gwarancji korporacyjnej do kwoty 2.438.481,95 EUR zabezpieczającej wykonanie przez sprzedającego tj. Develia Wrocław S.A. (dawniej: Sky Tower S.A.) jego zobowiązań z umowy sprzedaży.
- 3) W dniu 18 lipca 2022 r. Develia S.A. udzieliła poręczenia spółce Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. do kwoty 922.500,00 PLN z tytułu udzielonej na zlecenie tej spółki gwarancji bankowej przez mBank S.A. na rzecz Miasta Katowice, zabezpieczającej dobre wykonanie umowy z dnia 2 listopada 2020 r. na wykonanie inwestycji drogowej związanej z inwestycją Katowice Ceglana. Z dniem 31 stycznia 2023 r. poręczenie wygasło.
- 4) W związku z zawartym w dniu 29 grudnia 2022 r. aneksem do umowy kredytu z dnia 28 lutego 2008 r. pomiędzy Arkady Wrocławskie S.A. a Santander Bank Polska S.A., Develia S.A. jako jedyny akcjonariusz spółki Arkady Wrocławskie S.A. udzieliła w dniu 23 stycznia 2023 r. na rzecz banku poręczenia spłaty kredytu za Spółkę do kwoty nie wyższej niż 10.812.500,00 PLN oraz złożyła oświadczenie o poddaniu się egzekucji do powyżej wskazanej kwoty.
- 5) W wykonaniu umowy sprzedaży nieruchomości Wola Retro w Warszawie zawartej w dniu 27 kwietnia 2023r., Emitent udzielił kupującemu WR Office Sp. z o.o. zabezpieczenia w postaci gwarancji korporacyjnej do kwoty 6.000.000 EUR na wykonanie przez P22 zobowiązań wynikających z umowy gwarancji czynszowych, przy czym główną część zabezpieczenia stanowi zapłacony z ceny sprzedaży depozyt w kwocie 4.000.000 EUR, zwalniany P22 w trzech ratach w rocznych okresach niepodwyższający limitu kwoty gwarancji korporacyjnej wskazanej w poprzednim zdaniu. Okres gwarancji zgodnie z umową gwarancji czynszowej to 3 lata (nie dłużej niż do 30 kwietnia 2026 r.).

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 30 czerwca 2023 roku Spółka nie posiada innych istotnych zobowiązań warunkowych.

35. Sprawy sądowe

Na dzień 30 czerwca 2023 roku nie toczyły się istotne postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Develia S.A., których wartość byłaby istotna dla sytuacji finansowej Spółki. Spółka jest stroną postępowań sądowych i administracyjnych, których wartość nie ma materialnego wpływu na jej działalność lub kondycję finansową. Każda sprawa rozpatrywana jest indywidualnie pod kątem jej istotności dla spółki.

36. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Następujące tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku, za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku oraz za okres zakończony 31 grudnia 2022 roku:

Poniższa tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za okres zakończony 30 czerwca 2023 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) |
|--|----------|--------|--|--|--|------------------------|--|--------------------------------------|
| Jednostki zależne | | | | | | | | |
| Arkady Wrocławskie S.A. | 1 202 | 1 579 | 485 | - | 30 236 | 7 049 | 944 | 173 |
| Sky Tower S.A. | 1 506 | - | 283 | - | - | - | 15 066 | - |
| Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. | 114 | - | 63 | - | 24 838 | 138 908 | 772 | 3 938 |
| Kraków Zielony Złocię Sp. z o.o. | 454 | - | 84 | - | - | - | 37 030 | - |
| LC Corp Invest I Sp. z o.o. | 28 | - | 5 | - | - | - | - | - |
| LC Corp Invest II Sp.z o.o. | 142 | - | 15 | - | 4 189 | - | 180 | - |
| LC Corp Invest VII Sp.z o.o. | 531 | - | 58 | - | - | 38 020 | 46 943 | 33 |
| LC Corp Invest IX Sp.z o.o. | 547 | - | 127 | - | 12 081 | 1 643 | 937 | 18 |
| LC Corp Invest X Sp.z o.o. | 238 | - | 27 | - | - | 9 181 | 19 595 | 1 087 |
| LC Corp Invest XI Sp.z o.o. | 16 | - | 2 | - | - | 9 340 | 9 889 | 559 |
| LC Corp Invest XII Sp. z o.o. | 129 | - | 16 | - | - | 26 557 | 7 438 | 1 566 |
| LC Corp Invest XV Sp. z o.o. | 22 | - | 120*) | - | - | - | 116 | - |
| LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 2 Sp.k | 110 | 37 | 14 | 5 | - | - | - | 740 |
| LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 4 Sp.k | 61 | 4 622 | 11 | - | - | - | - | - |
| LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 7 Sp.k | 1 102 | 34 | 315 | 7 | - | - | - | - |
| LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 8 Sp.k | 47 | - | 16 | - | - | - | - | - |
| LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Investments S.K.A. | 978 | - | 237 | - | - | - | - | - |
| LC Corp Invest XVI Sp. z o.o. | 16 | - | - | - | 207 | - | 9 | - |
| LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. | 16 | - | 2 | - | - | - | - | - |
| LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 20 Sp.k | 34 | - | 70 006*) | - | - | - | - | 9 128 |

Develia S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku
(w tysiącach złotych)

| | | | | | | | | |
|--|--------------|--------------|----------------|-----------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| LC Corp Invest XVII Sp. z o.o./Projekt 21 Sp.k | 16 | - | 2 | - | - | - | - | - |
| LC Corp Invest XVII Sp. z o.o./Projekt 22 Sp.k | 621 | 392 | 98 366*) | - | - | - | 56 000 | - |
| LC Corp Service S.A. *) | 268 | - | 54 | - | - | 14 110 | - | 127 |
| Develia Sp. z o.o. | 61 | - | 11 | - | 32 751 | - | 1 494 | - |
| Jednostki zależne | | | | | | | | |
| Malin Development 1 Sp. z o.o. | - | - | - | - | 220 | - | 2 | - |
| Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp.k. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Projekt Myśluborska Sp. z o.o. Sp.k. | - | - | - | - | - | - | 15 | - |
| Ogółem | 8 259 | 6 664 | 170 319 | 12 | 104 522 | 244 808 | 196 430 | 17 369 |

| Zarząd i Rada Nadzorcza | Wynagrodzenia | Zakupy | Sprzedaż | Zobowiązania |
|-------------------------|---------------|--------|----------|--------------|
| Zarząd | 7 002 | 32 | 5 | - |
| Rada Nadzorcza | 417 | - | - | - |

*) Wartość obejmuje należności z tytułu nieotrzymanych na dzień 30 czerwca 2023 roku dywidend i udziałów w zyskach oraz należności z tytułu obniżenia wkładów wspólnika (Nota 19)

Poniższa tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązаныmi za rok zakończony 31 grudnia 2022 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) |
|-----------------------------------|----------|--------|--|--|--|------------------------|--|--------------------------------------|
| Jednostki zależne | | | | | | | | |
| Arkady Wrocławskie S.A. | 2 637 | 2 826 | 1 051 | 19 | 30 422 | 6 876 | 1 271 | 230 |
| Develia Wrocław S.A. | 37 879 | 27 | 504 | - | - | - | 57 747 | 6 |
| Develia Warszawa Sp. z o.o. | 317 | - | 755 | - | - | 138 379 | 5 149 | 7 471 |
| Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. | 1 923 | - | 407 | - | - | - | 87 856 | - |
| LC Corp Invest I Sp. z o.o. | 53 | - | - | 5 | - | - | 14 | - |
| LC Corp Invest II Sp.z o.o. | 246 | - | 56 | - | 3 104 | - | 223 | - |
| LC Corp Invest III Sp. z o.o. | - | - | - | - | - | - | - | - |

Develia S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku
(w tysiącach złotych)

| | | | | | | | | |
|--|---------------|--------------|--------------|------------|---------------|----------------|----------------|---------------|
| LC Corp Invest VII Sp.z o.o. | 1 716 | - | 917 | - | - | - | 4 595 | - |
| LC Corp Invest VIII Sp.z o.o. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| LC Corp Invest IX Sp.z o.o. | 905 | - | 94 | - | 18 756 | - | 4 629 | - |
| LC Corp Invest X Sp.z o.o. | 1 015 | - | 202 | - | - | 20 579 | 16 020 | 752 |
| LC Corp Invest XI Sp.z o.o. | 36 | - | 12 | - | - | 11 381 | 15 076 | 842 |
| LC Corp Invest XII Sp. z o.o. | 469 | 78 | 52 | - | - | 28 796 | 15 381 | 832 |
| LC Corp Invest XV Sp. z o.o. | 40 | - | 4 | - | - | - | 1 219 | - |
| LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 2 Sp.k | 749 | 69 | 109 | - | - | 22 817 | - | 2 085 |
| LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 4 Sp.k | 339 | 113 | 90 | 11 | - | - | - | - |
| LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 6 Sp.k | - | - | - | - | - | - | - | - |
| LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 7 Sp.k | 1 921 | 75 | 641 | 8 | - | - | - | - |
| LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 8 Sp.k | 269 | - | 6 | 30 | - | - | - | - |
| LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Investments S.K.A. | 5 675 | 1 590 | 961 | - | - | - | - | - |
| LC Corp Invest XVI Sp. z o.o. | 35 | - | 11 | - | 99 | - | 1 | - |
| LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. | 29 | - | - | - | - | - | - | - |
| LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 20 Sp.k | 97 | - | 488 | - | - | 95 961 | 5 208 | 6 948 |
| LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 21 Sp.k | 36 | - | 426 | - | - | - | 420 | - |
| LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 22 Sp.k | 1 325 | 1 035 | 754 | 2 | - | - | 156 | - |
| LC Corp Service S.A. *) | 821 | 8 | 8 | 10 | - | - | 19 322 | 694 |
| Develia Invest Sp. z o.o. | 280 | - | 6 | 81 | 30 457 | - | 2 233 | - |
| Jednostki współzależne | | | | | | | | |
| Projekt Mysliborska Sp. z o.o. Sp.k. | 140 | - | 140 | - | 166 | - | 64 | - |
| Zarząd | - | 81 | - | 5 | - | - | - | - |
| Ogółem | 58 952 | 5 902 | 7 694 | 171 | 83 004 | 324 789 | 236 584 | 19 860 |

*) Zaprezentowane wartości uwzględniają transakcje z podmiotami, które w okresie zakończonym 31 grudnia 2022 roku połączyły się ze spółką LC Corp Service S.A.

W roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku Spółka dokonała wpłat na kapitały spółek współzależnych oraz umorzenia udziałów w spółce zależnej opisane w Nocie 5 i 16 Sprawozdania finansowego za okres zakończony 31 grudnia 2022 roku.

Wynagrodzenia Zarządu i rady Nadzorczej w okresie zakończonym 31 grudnia 2022 roku wyniosły odpowiednio: 8.572 tys. PLN i 768 tys. PLN

Develia S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku
(w tysiącach złotych)

Poniższa tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za okres zakończony 30 czerwca 2022 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) |
|--|----------|--------|--|--|--|------------------------|--|--------------------------------------|
| Jednostki zależne | | | | | | | | |
| Arkady Wrocławskie S.A. | 989 | 1 406 | 464 | 167 | 25 920 | 6 779 | 289 | 133 |
| Sky Tower S.A. | 36 249 | 19 | 162 | - | - | - | 57 616 | - |
| Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. | 52 | - | 10 | - | - | 134 378 | 4 430 | - |
| Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. | 905 | - | 172 | - | - | - | 81 959 | - |
| LC Corp Invest I Sp. z o.o. | 28 | - | 5 | - | - | - | 14 | - |
| LC Corp Invest II Sp.z o.o. | 94 | - | 17 | - | 2 835 | - | 77 | - |
| LC Corp Invest III Sp. z o.o. | 32 | - | 5 | - | - | 2 723 | 1 743 | 24 |
| LC Corp Invest VII Sp.z o.o. | 475 | - | 67 | - | - | - | 4 595 | - |
| LC Corp Invest VIII Sp.z o.o. | 189 | - | 40 | - | - | 17 647 | 17 134 | 159 |
| LC Corp Invest IX Sp.z o.o. | 501 | - | 95 | - | 18 532 | - | 3 736 | - |
| LC Corp Invest X Sp.z o.o. | 461 | - | 83 | - | - | - | 16 020 | - |
| LC Corp Invest XI Sp.z o.o. | 13 | - | 2 | - | - | 10 929 | 15 076 | 315 |
| LC Corp Invest XII Sp. z o.o. | 275 | 40 | 38 | 9 | - | - | 15 381 | - |
| LC Corp Invest XV Sp. z o.o. | 22 | - | 4 | - | - | - | 1 219 | - |
| LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 2 Sp.k | 422 | 29 | 49 | 8 | - | 22 186 | - | 3 150 |
| LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 4 Sp.k | 95 | 54 | 12 | 11 | - | - | - | - |
| LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 6 Sp.k | 75 | - | 9 | - | - | - | - | - |
| LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 7 Sp.k | 605 | 37 | 141 | 8 | - | - | - | - |
| LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 8 Sp.k | 184 | - | 17 | - | - | - | - | - |
| LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Investments S.K.A. | 3 855 | - | 146 | - | - | - | - | - |
| LC Corp Invest XVI Sp. z o.o. | 13 | - | 2 | - | - | - | - | - |
| LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. | 16 | - | 2 | - | - | - | - | - |
| LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 20 Sp.k | 85 | - | 14 | - | - | 92 497 | 4 689 | 988 |
| LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 21 Sp.k | 28 | - | 5 | - | - | - | - | - |

Develia S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku
(w tysiącach złotych)

| | | | | | | | | |
|--|---------------|--------------|--------------|------------|---------------|----------------|----------------|--------------|
| LC Corp Invest XVII Sp. z o.o./Projekt 22 Sp.k | 458 | 567 | 330 | 2 | - | - | - | 2 596 |
| LC Corp Service S.A. *) | 161 | - | 38 | - | - | - | - | - |
| Develia Sp. z o.o. | 204 | - | 30 | - | 27 938 | - | 839 | - |
| Jednostki zależne | | | | | | | | |
| Projekt Myśluborska Sp. z o.o. Sp.k. | - | - | - | - | 1 409 | - | 19 | - |
| Ogółem | 48 486 | 2 152 | 1 959 | 205 | 76 634 | 287 139 | 224 836 | 7 365 |
| Zarząd i Rada Nadzorcza | | | | | | | | |
| | Wynagrodzenia | Zakupy | | | | | | |
| Zarząd | 34 | - | - | - | - | - | - | - |
| Rada Nadzorcza | - | - | - | - | - | - | - | - |

*) W okresie zakończonym 30 czerwca 2022 roku Develia S.A. dokonała wpłaty w wysokości 495 tys. PLN w podwyższonym kapitale zakładowym spółki proporcjonalnie do posiadanego udziału.

36.1. Wypłata dywidendy przez Develia S.A.

W dniu 27 czerwca 2023 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Develia S.A. podjęło uchwałę w przedmiocie wypłaty dywidendy na następujących zasadach:

- a) Wysokość dywidendy: 179.023.324,40 zł
- b) Wartość dywidendy przypadającej na jedną akcję: 0,40 zł
- c) Liczba akcji objętych dywidendą: 447.558.311 akcji
- d) Dzień dywidendy: 14 lipca 2023 r.
- e) Termin wypłaty dywidendy: 21 lipca 2023 r. (kwota 107.413.994,64 zł) i 13 października 2023 r. (kwota 71.609.329,76 zł)

Zgodnie z postanowieniami powyższej uchwały w dniu 21 lipca 2023 roku Develia S.A. dokonała wypłaty pierwszej części dywidendy w kwocie 107.413.994,64 zł.

36.2. Wypłata dywidendy przez spółki zależne

- W dniu 29 maja 2023 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. z dnia 26 maja 2023 roku wypłacona została część dywidendy za 2022 rok w wysokości 9.825 tys. PLN na rzecz Develia S.A.
- W dniu 29 maja 2023 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. z dnia 26 maja 2023 roku wypłacona została część dywidendy za lata ubiegłe w wysokości 3.204 tys. PLN na rzecz Develia S.A.
- W dniu 1 czerwca 2023 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. z dnia 26 maja 2023 roku wypłacona została część dywidendy za lata ubiegłe w wysokości 3.500 tys. PLN na rzecz Develia S.A.
- W dniu 22 czerwca 2023 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. z dnia 21 czerwca 2023 roku wypłacona została zaliczka na poczet dywidendy za 2023 rok w wysokości 20.501 tys. PLN na rzecz Develia S.A.
- W dniu 29 maja 2023 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest VII Sp. z o.o. z dnia 26 maja 2023 roku wypłacona została dywidenda za 2022 rok na rzecz Develia S.A. w wysokości 45.000 tys. PLN.
- W dniu 1 czerwca 2023 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest VII Sp. z o.o. z dnia 26 maja 2023 roku wypłacona została dywidenda za 2022 rok na rzecz Develia S.A. w wysokości 1.943 tys. PLN.
- W dniu 2 czerwca 2023 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest XI Sp. z o.o. z dnia 26 maja 2023 roku wypłacona została dywidenda za 2022 rok na rzecz Develia S.A. w wysokości 3.289 tys. PLN.
- W dniu 23 czerwca 2023 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest XI Sp. z o.o. z dnia 26 maja 2023 roku wypłacona została dywidenda za 2022 rok na rzecz Develia S.A. w wysokości 6.600 tys. PLN.
- W dniu 29 maja 2023 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest XII Sp. z o.o. z dnia 26 maja 2023 roku wypłacona została dywidenda za 2021 rok na rzecz Develia S.A. w wysokości 4.000 tys. PLN.
- W dniu 31 maja 2023 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest XII Sp. z o.o. z dnia 26 maja 2023 roku wypłacona została dywidenda za 2021 rok na rzecz Develia S.A. w wysokości 3.380 tys. PLN.
- W dniu 13 maja 2023 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest XII Sp. z o.o. z dnia 26 maja 2023 roku wypłacona została dywidenda za lata ubiegłe rok na rzecz Develia S.A. w wysokości 58 tys. PLN.

Develia S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku
(w tysiącach złotych)

- W dniu 12 czerwca 2023 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest X Sp. z o.o. z dnia 31 maja 2023 roku wypłacona została dywidenda za 2022 rok na rzecz Develia S.A w wysokości 3.500 tys. PLN.
- W dniu 14 czerwca 2023 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest X Sp. z o.o. z dnia 31 maja 2023 roku wypłacona została dywidenda za 2022 rok na rzecz Develia S.A w wysokości 5.130 tys. PLN.
- W dniu 23 czerwca 2023 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest X Sp. z o.o. z dnia 31 maja 2023 roku wypłacona została dywidenda za 2022 rok na rzecz Develia S.A w wysokości 10.965 tys. PLN.
- W dniu 29 czerwca 2023 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Develia Warszawa Sp. z o.o. z dnia 29 czerwca 2023 roku wypłacona została dywidenda za 2022 rok na rzecz Develia S.A w wysokości 764 tys. PLN.
- W dniu 30 maja 2023 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Develia Wrocław Sp. z o.o. z dnia 25 maja 2023 roku wypłacona została dywidenda za 2022 rok na rzecz Develia S.A w wysokości 15.066 tys. PLN.
- Na dzień 30 czerwca 2023 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. z dnia 21 czerwca 2023 roku pozostaje do wypłaty udział w zysku za 2022 rok w wysokości 56.000 tys. PLN na rzecz Develia S.A.
- Na dzień 30 czerwca 2023 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. z dnia 1 czerwca 2023 roku pozostaje do wypłaty dywidenda za 2022 rok w wysokości 116 tys. PLN na rzecz Develia S.A.

37. Instrumenty finansowe

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

| | Wartość bilansowa | |
|--|-------------------|-----------------|
| | 30 czerwca 2023 | 31 grudnia 2022 |
| Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy: | | |
| Pożyczki udzielone | 104 522 | 83 006 |
| Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych | 23 007 | 21 790 |
| | 127 529 | 104 796 |
| Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie: | | |
| Obligacje spółek komercyjnych i skarbowych | 15 000 | 35 049 |
| Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych | 24 868 | 22 423 |
| Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne | 322 516 | 113 142 |
| Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych) | 183 011 | 11 189 |
| | 545 395 | 181 803 |
| Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie: | | |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych) | 327 943 | 116 731 |
| Kredyty, obligacje i pożyczki oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej | 667 133 | 668 840 |
| Kredyty, obligacje, pożyczki, weksle oprocentowane wg stałej stopy procentowej | 58 025 | 56 797 |
| | 1 053 101 | 842 368 |

Develia S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku
(w tysiącach złotych)

Poniższa tabela przedstawia wartości bilansowe i godziwe instrumentów finansowych Spółki na dzień 30 czerwca 2023 roku:

| | Wartość bilansowa | Wartość godziwa | Wartość godziwa | |
|---|-------------------|-----------------|-----------------|----------------|
| | | | Poziom 1 | Poziom 2 |
| Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy: | | | | |
| Pożyczki udzielone | 104 522 | 104 522 | - | 104 522 |
| Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych | 23 007 | 23 007 | - | 23 007 |
| | 127 529 | 127 529 | - | 127 529 |
| Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie: | | | | |
| Obligacje | 15 000 | 15 000 | 15 000 | - |
| Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych | 24 868 | 24 868 | - | 24 868 |
| Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne | 322 516 | 322 516 | - | 322 516 |
| | 362 384 | 362 384 | 15 000 | 347 384 |
| Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie: | | | | |
| Pożyczki oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej | 186 438 | 181 927 | - | 181 927 |
| Kredyty oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej | - | - | - | - |
| Obligacje oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej | 480 695 | 484 601 | 245 649 | 238 952 |
| Weksle oprocentowane wg stałej stopy procentowej | 58 025 | 55 134 | - | 55 134 |
| | 725 158 | 721 662 | 245 649 | 476 013 |
| Zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy | | | | |
| Instrumenty finansowe zabezpieczające | | | | |
| Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward | 344 | 344 | - | 344 |
| | 344 | 344 | - | 344 |

Zgodnie z MSSF 13 poziomy hierarchii są definiowane następująco:

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

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

38. Zarządzanie kapitałem

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

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W okresie zakończonym 30 czerwca 2023 roku i w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

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

| | 30 czerwca 2023 | 31 grudnia 2022 (przekształcone) |
|--|------------------|-------------------------------------|
| Oprocentowane obligacje i kredyty | 480 695 | 725 637 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | 331 567 | 120 568 |
| A. Zadłużenie | 812 262 | 846 205 |
| B. Kapitał własny | 1 300 569 | 1 216 063 |
| Wskaźnik dźwigni (A/B) | 0,62 | 0,69 |

39. Ryzyko związane z kontynuacją działań wojennych w Ukrainie

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

- możliwy spadek popytu na rynku mieszkaniowym wskutek niepewności klientów co do możliwych scenariuszy rozwoju aktualnej sytuacji gospodarczej i politycznej,
 - nadzwyczajny wzrost cen kluczowych surowców, powodujący wzrost cen dóbr kluczowych dla gospodarki, w tym cen robót budowlanych, usług, urządzeń oraz materiałów,
 - ograniczenia w dostępności materiałów budowlanych, urządzeń, usług oraz przerwanie lub zakłócenie ciągłości dostaw,
 - ograniczenia w dostępności pracowników pochodzących z Ukrainy, wynikające z powoływania rezerwistów do służby wojskowej oraz ich powrotami do kraju w celu uczestniczenia w działaniach wojskowych,
 - wzrost i ryzyko dalszego wzrostu stóp procentowych,
 - sytuacja finansowa kredytobiorców, w tym osłabienie ich zdolności kredytowej, a także polityka kredytowa banków odzwierciedlona w stanowisku UKNF z dnia 7 marca 2022 roku, a w konsekwencji ograniczenie dostępności kredytów mieszkaniowych,
 - dostępność oraz koszt finansowania dłużnego w związku z ograniczonym popytem na rynku obligacji,
- Wskazane powyżej czynniki ryzyka miały największy wpływ na działanie Spółki w początkowej fazie wojny.

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

40. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

Po dniu bilansowym, tj. po 30 czerwca 2023 roku miały miejsce następujące zdarzenia:

- 1) W dniu 06 lipca 2023 roku Emitent dokonał emisji 100.000 sztuk niezabezpieczonych 3-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 100.000 tys. PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 06 lipca 2026 r.
- 2) W dniu 14 lipca 2023 roku Emitent zawarł jako kredytobiorca, z mBank S.A. i Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. jako organizatorami kredytu oraz, pierwotnymi kredytodawcami, mBank S.A. jako agentem kredytu oraz Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. jako agentem zabezpieczenia, umowę kredytu do kwoty 200.000.000 PLN. Kredyt na podstawie umowy kredytu został udzielony w celu finansowania lub refinansowania części ceny nabycia 100% udziałów w kapitale zakładowym polskich spółek zależnych od Nexity S.A. z siedzibą w Paryżu. W dniu 26 lipca 2023 roku, po spełnieniu określonych w umowie kredytu warunków zawieszających, nastąpiła jednorazowo w całości wypłata kredytu. Kredyt oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej, na którą składa stopa bazowa równa WIBOR 3M (lub odpowiedniemu alternatywnemu wskaźnikowi) powiększona o marżę. Spłata kredytu nastąpi w równych kwartalnych ratach zgodnie z harmonogramem określonym w Umowie Kredytu, a ostateczna data spłaty kredytu przypada na dzień 13 lipca 2028 roku. Wierzytelności kredytodawców względem spółki z tytułu umowy kredytu zostały zabezpieczone na rzecz kredytodawców poprzez:
 - i. udzielenie poręczeń przez niektóre nabywane podmioty;
 - ii. ustanowienie hipoteki umownej na nieruchomościach Spółki i niektórych nabywanych podmiotów do kwoty 300.000.000 zł;
 - iii. ustanowienie zastawów rejestrowych i finansowych na rachunkach bankowych Spółki;
 - iv. udzielenie pełnomocnictw i blokady dotyczących rachunków bankowych Spółki;
 - v. cesję praw i wierzytelności z określonych dokumentów w tym dokumentów związanych z nabyciem spółek zależnych od Nexity S.A.;
 - vi. złożenie przez Spółkę oraz podmioty nabywane oświadczenia o poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego.Umowa Kredytu przewiduje określone postanowienia nakładające na spółkę ograniczenia, m.in. w zakresie rozporządzania istotnymi składnikami aktywów spółki oraz ich obciążania i zaciągania określonych zobowiązań finansowych powyżej uzgodnionych kwot. Naruszenie zobowiązań spółki wskazanych w umowie kredytu będzie upoważniać kredytodawców, m.in. do wypowiedzenia umowy kredytu oraz żądania natychmiastowej spłaty kredytu wraz z umownymi odsetkami za zwłokę i innymi należnymi kosztami lub opłatami.
- 3) W dniu 20 lipca 2023 r. wspólnicy spółki Projekt Lizbońska sp. z o.o. sp. k. podjęli uchwałę o zmianie umowy spółki i obniżeniu wkładów wniesionych przez obydwu wspólników to jest: (1) Develia S.A. z kwoty 38.898.544 zł do kwoty 31.874.974 zł tj. o kwotę 7.023.570 zł (2) Grupa Lar Holding Polonia sp. z o.o. z kwoty 9.804.621 zł do kwoty 8.034.286 zł, tj. o kwotę 1.770.335 zł
- 4) W dniu 21 lipca 2023 r. Develia S.A. dokonała wypłaty pierwszej części dywidendy w kwocie 107.413.994,64 zł w związku z uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 27 czerwca 2023 r.
- 5) W dniu 26 lipca 2023 r. na mocy zmiany umowy spółki Flatte sp. z o.o. podwyższony został kapitał tej spółki przez jej wspólników z kwoty 17.000 zł do kwoty 23.500 zł przy czym Develia S.A. objęła 98 udziałów o łącznej wartości nominalnej 4.900 zł w zamian za wkład pieniężny w kwocie 3.209.304,00 zł, a The Heart S.A. objęła 15 udziałów o łącznej wartości nominalnej 750 zł w zamian za wkład pieniężny w kwocie 491.220,00 zł. W wyniku tego podwyższenia Develia S.A. posiada 76% udziałów w kapitale zakładowym spółki Flatte sp. z o.o.
- 6) W dniu 26 lipca 2023 r., Develia S.A., działający jako kupujący zawarł z Nexity S.A., spółką akcyjną, założoną i istniejącą zgodnie z prawem francuskim, z siedzibą w Paryżu (Sprzedający) przyrzeczoną umowę sprzedaży dotyczącą nabycia przez Emitenta 100% udziałów w kapitale zakładowym 19 polskich spółek z ograniczoną odpowiedzialnością, zależnych od Nexity S.A.: Nexity Polska sp. z o.o., Nexity Polska 303 sp. z o.o., NP7 sp. z o.o., NP 8 sp. z o.o., NP 9 sp. z o.o., NP 10 sp. z o.o., NP 15 sp. z o.o., NP 16 sp. z o.o., NP 11 sp. z o.o., NP 12 sp. z o.o., NP 14 sp. z o.o., NP 17 sp. z o.o., NP 18 sp. z o.o.,

Develia S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku
(w tysiącach złotych)

NP 19 sp. z o.o., NP 20 sp. z o.o., NP 21 sp. z o.o., NP 22 sp. z o.o., NP 23 sp. z o.o., NP 24 sp. z o.o. W ramach Transakcji Emitent uzyskał również dodatkowo kontrolę nad 10 spółkami komandytowymi, w których komandytariuszami i komplementariuszami są Nabywane Spółki, prowadzącymi działalność deweloperską w Polsce: NP 11 sp. z o.o. sp. k., NP 12 sp. z o.o. sp. k., NP 14 sp. z o.o. sp. k., NP 18 sp. z o.o. sp. k., NP 19 sp. z o.o. sp. k., NP 20 sp. z o.o. sp. k., NP 21 sp. z o.o. sp. k., NP 23 sp. z o.o. sp. k., NP 8 sp. z o.o. sp. k. NP 8 Bogucicka sp. z o.o. sp. k. Wszystkie spółki mają siedzibę w Warszawie.

Wyżej wymieniona grupa spółek według stanu na dzień 26 lipca 2023 roku posiadała potencjał inwestycyjny obejmujący:

- i. około 70tys m kw. PUM tj. 1,422 mieszkań na różnych etapach realizacji,
- ii. bank ziemi - projekty w przygotowaniu blisko 109 tys m kw. PUM _tj. około 2,100 jednostek,
- iii. w tym w ofercie 476 mieszkań.

Opisane inwestycje zlokalizowane są na terenie Warszawy (około 66% całkowitego PUM), Krakowa (25%) i Poznania (9%).

Liczba mieszkań, których zakończenie budowy jest zaplanowane na 2023 i 2024 rok to odpowiednio 660 sztuk i 762 sztuki z czego sprzedane stanowią 95% (2023) i 58% (2024).

Dodatkowo nabywane spółki zabezpieczyły umowami przedwstępnymi grunty umożliwiające realizację około 109,500 m kw. PUM _tj. blisko 2,300 jednostek.

Łączna cena sprzedaży udziałów Nabywanych Spółek wyniosła 100,00 mln EUR. Cena została zapłacona w całości w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej.

Umowa przyrzeczona odwołująca się do umowy przedwstępnej zawiera standardowe dla tego typu transakcji postanowienia dotyczące oświadczeń i zapewnień sprzedającego i Emitenta oraz zasady dotyczące odpowiedzialności stron i zabezpieczenia ryzyk. W związku z transakcją, w celu zabezpieczenia odpowiedzialności sprzedającego za naruszenia oświadczeń i zapewnień, Emitent uzyskał polisę ubezpieczeniową pokrywającą odpowiedzialność sprzedającego z tytułu złożonych oświadczeń i zapewnień. Podstawą przekazania niniejszego raportu jest istotność zdarzenia ze względu na działalność Emitenta.

Umowa przyrzeczona odwołująca się do umowy przedwstępnej przewiduje następujące istotne, typowe dla tego rodzaju transakcji postanowienia w tym zakaz prowadzenia przez sprzedającego działalności konkurencyjnej na terenie Polski po zamknięciu transakcji, podlegający pewnym wyjątkom oraz ograniczeniom, w tym czasowym;

Emitent uzyskał ponadto polisę ubezpieczeniową pokrywającą odpowiedzialność Sprzedającego z tytułu złożonych oświadczeń i zapewnień. Podstawą przekazania niniejszego raportu jest istotność zdarzenia ze względu na działalność Emitenta.

W dniu zamknięcia transakcji nastąpiły jednocześnie zmiany w zarządach spółek przejętych – rezygnację z zarządów złożyły osoby desygnowane do nich przez Nexity S.A. a w ich miejsce powołani zostali trzej członkowie zarządu desygnowani przez Emitenta (składy zarządów pozostają obecnie czteroosobowe).

Transakcje poprzedziła wydana 13 lipca 2023 roku przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów („UOKIK”) bezwarunkowa zgoda na dokonanie koncentracji, polegającej na przejęciu przez Emitenta 100% udziałów w kapitale zakładowym w/w spółek.

Przejęcie kontroli nad w/w spółkami nastąpiło wraz z nabyciem udziałów tj. 26.07.2023 tym samym od tego dnia wyniki w/w spółek będą prezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

- 7) W dniu 10 sierpnia 2023 r. Emitent zawarł z bankiem PKO Bank Polski S.A. jako kredytodawcą w związku z umową kredytu bankowego zawartą pomiędzy kredytodawcą oraz spółką Projekt Ciszewskiego sp. z o.o. sp. k. jako kredytobiorcą z dnia 29 grudnia 2022 r. umowę zastawu rejestrowego i finansowego na udziałach w kapitale zakładowym komplementariusza w spółce kredytobiorcy (Projekt Ciszewskiego sp. z o.o.) oraz umowę zastawu rejestrowego i cywilnego na wszystkich zbywalnych prawach przysługujących Emitentowi jako komandytariuszowi kredytobiorcy, z pierwszeństwem zaspokojenia, każdy do kwoty 146.100.000,00 PLN
- 8) W dniu 25 września 2023 r. spółka zależna od Emitenta, Develia Wrocław S.A. podpisała protokół z pisemnego przetargu nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Wrocław, położonych przy ul. Tadeusza Brzozy we Wrocławiu - działki numer 62/64 (niezabudowana), 190/33 (niezabudowana), 190/36 (niezabudowana), 26/9 i 26/12 (zabudowane), ogłoszonego przez Prezydenta Miasta Wrocławia. W wyniku przetargu komisja przetargowa w dniu 21

Develia S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku
(w tysiącach złotych)

września 2023 r. dokonała wyboru oferty Develia Wrocław S.A. na zakup Nieruchomości, która zaoferowała cenę nabycia w kwocie 35 200 000,00 zł netto, z przeznaczeniem pod zabudowę wielorodzinną z usługami i garażem podziemnym, realizowaną w ramach planowanego Wzorcowego Osiedla Mieszkaniowego Nowe Żerniki - WUWA 2. Umowa przenosząca zostanie zawarta w terminie 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu

Poza powyższymi zdarzeniami nie wystąpiły inne zdarzenia po dniu 30 czerwca 2023 roku, które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na wyniki finansowe Spółki.

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Andrzej Oślizło
Prezes Zarządu

Paweł Ruszczak
Wiceprezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Lidia Kotowska
Dyrektor Departamentu
Rachunkowości

Anna Gremblewska-Nowak
Główny Księgowy

Wrocław, dnia 29 września 2023 roku