



Develia S.A.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES SZEŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU
WRAZ Z RAPORTEM NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z PRZEGLĄDU**

SPIS TREŚCI

Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	4
Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	5
Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	6
Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	7
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające	8
1. Informacje ogólne	8
2. Skład Zarządu jednostki dominującej.....	8
3. Identyfikacja śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.....	8
4. Inwestycje Spółki.....	9
5. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego	11
6. Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego	12
7. Informacja dotycząca wprowadzonych zmian prezentacyjnych	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	18
11. Informacje dotyczące segmentów działalności.....	18
12. Przychody i koszty	20
12.1. Przychody ze sprzedaży	20
12.2. Przychody z dywidend.....	20
12.3. Przychody finansowe.....	20
12.4. Pozostałe przychody operacyjne.....	20
12.5. Koszty działalności operacyjnej.....	21
12.6. Koszty finansowe	23
12.7. Pozostałe koszty operacyjne	23
12.8. Oczekiwane straty kredytowe	23
13. Podatek dochodowy	24
13.1. Obciążenie podatkowe	24
13.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej.....	24
13.3. Odroczone podatek dochodowy	25
13.4. Podatkowa Grupa Kapitałowa Develia.....	25
14. Rzeczowe aktywa trwałe	26
15. Pożyczki i należności długoterminowe	26
16. Inwestycje długoterminowe	27
17. Zapasy	30
18. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	31
19. Krótkoterminowe aktywa finansowe	32
19.1. Krótkoterminowe papiery wartościowe.....	32
19.2. Pozostałe aktywa finansowe.....	32
19.3. Aktywa i zobowiązania z tytułu instrumentów finansowych.....	33
19.4. Rachunkowość zabezpieczeń przepływów pieniężnych.....	34
20. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	34
21. Rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne)	34
22. Kapitały	35

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 59 stanowią jego integralną część

22.1.	Kapitał podstawowy	35
22.2.	Kapitał zapasowy	36
22.3.	Pozostałe kapitały rezerwowe	37
22.4.	Pozostałe kapitały	37
23.	Zobowiązania finansowe	38
23.1.	Oprocentowane kredyty bankowe, obligacje i pożyczki	38
23.2.	Informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego	42
23.3.	Sytuacja płynnościowa	43
23.4.	Emisja, wykup kapitałowych papierów wartościowych	43
23.5.	Zaciągnięcie, spłaty kredytów bankowych i pożyczek	43
24.	Zobowiązania	45
24.1.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	45
24.2.	Zobowiązania z tytułu leasingu	46
25.	Rezerwy	46
26.	Zobowiązania z tytułu umów z klientami	47
27.	Zobowiązania dotyczące aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	47
28.	Objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych	47
29.	Zabezpieczenia	48
30.	Zmiana aktywów i zobowiązań warunkowych	48
31.	Sprawy sądowe	49
32.	Transakcje z podmiotami powiązanymi	49
32.1.	Wyplata dywidendy przez Develia S.A.	53
32.2.	Wyplata dywidendy przez spółki zależne	54
33.	Instrumenty finansowe	56
33.1.	Wartości godziwe	56
34.	Zarządzanie kapitałem	57
35.	Wpływ sytuacji makroekonomicznej, konfliktu zbrojnego w Ukrainie oraz kwestii klimatycznych na sprawozdanie finansowe	57
36.	Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego	58

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ
na dzień 30 czerwca 2025 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	30 czerwca 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024 (badane)
Aktywa			
A. Aktywa trwałe		1 786 612	1 819 713
1. Wartości niematerialne		1 797	3 187
2. Rzeczowe aktywa trwałe	14	25 313	25 144
3. Pożyczki i należności długoterminowe	15	512 543	498 844
4. Inwestycje długoterminowe	16	1 174 597	1 220 289
5. Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych	17	72 249	72 249
6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	21	113	-
7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	-
B. Aktywa obrotowe		2 065 235	1 890 693
1. Zapasy	17	1 605 096	1 444 509
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	18	46 609	66 292
3. Należności z tytułu podatku dochodowego		-	-
4. Krótkoterminowe papiery wartościowe	19.1	-	-
5. Pozostałe aktywa finansowe	19.2	149 359	150 769
6. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	20	255 917	221 734
7. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	21	8 254	7 389
C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	17	-	20 277
Aktywa razem		3 851 847	3 730 683
Kapitał własny i zobowiązania			
A. Kapitał własny		1 575 264	1 593 351
1. Kapitał podstawowy	22.1	457 728	457 678
2. Kapitał zapasowy	22.2	838 241	775 798
3. Pozostałe kapitały rezerwowe	22.3	9 623	9 623
4. Pozostałe kapitały	22.4	30 062	10 407
5. Zyski zatrzymane		239 610	339 845
B. Zobowiązania długoterminowe		1 254 698	1 201 859
1. Długoterminowe zobowiązania finansowe	23.1	1 237 324	1 179 443
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	24.2	7 857	6 978
3. Rezerwy	25	728	728
4. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.3	8 789	14 710
C. Zobowiązania krótkoterminowe		1 021 885	933 011
1. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	23.1	48 285	55 320
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	24.2	36 992	43 679
3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia udziałów	24.3	-	44 991
4. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	24.1	169 934	135 329
5. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		603	37 475
6. Rezerwy	25	25 726	24 948
7. Zobowiązania z tytułu umów z klientami	26	740 345	591 269
D. Zobowiązania dotyczące aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	17	-	2 462
Kapitał własny i zobowiązania razem		3 851 847	3 730 683

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 59 stanowią jego integralną część

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	30 czerwca 2025 (niebadane)	01.04.2025- 30.06.2025 (niebadane)	30 czerwca 2024 (niebadane, przekształcone)	01.04.2024- 30.06.2024 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	12.1	407 123	254 221	330 019	121 042
Przychody ze sprzedaży usług		26 114	14 271	19 593	10 326
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów		381 009	239 950	310 426	110 716
Koszt własny sprzedaży	12.5	(262 036)	(154 820)	(233 705)	(103 520)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży		145 087	99 401	96 314	17 522
Koszt sprzedaży i dystrybucji	12.5	(14 703)	(9 173)	(13 381)	(7 005)
Koszty ogólnego zarządu	12.5	(43 721)	(30 889)	(31 516)	(17 641)
Pozostałe przychody operacyjne	12.4	5 922	5 492	4 664	3 875
Pozostałe koszty operacyjne	12.7	(5 727)	(4 137)	(256)	228
Oczekiwane straty kredytowe	12.8	(4 235)	(4 234)	(14 706)	(14 706)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej		82 623	56 460	41 119	(17 727)
Przychody z dywidend	12.2	205 033	205 033	182 015	128 015
Przychody finansowe	12.3	27 613	12 650	35 628	12 282
Koszty finansowe	12.6	(63 972)	(40 581)	(45 891)	(29 273)
Zysk/(strata) brutto		251 297	233 562	212 871	93 297
Podatek dochodowy	13	(11 687)	(6 383)	(14 276)	(1 826)
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej		239 610	227 179	198 595	91 471
Zysk/(strata) netto		239 610	227 179	198 595	91 471
Inne całkowite dochody					
Inne składniki całkowitych dochodów		(1 256)	(1 020)	489	(506)
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów		239	194	(93)	96
Inne całkowite dochody (netto)	19.4	(1 017)	(826)	396	(410)
Całkowity dochód		238 593	226 353	198 991	91 061
Zysk/(strata) na jedną akcję					
- podstawowy z zysku/(straty) za rok obrotowy w zł		0,52	0,50	0,44	0,20
- rozwodniony z zysku/(straty) za rok obrotowy w zł		0,52	0,50	0,44	0,20

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 59 stanowią jego integralną część

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	Okres zakończony 30 czerwca 2025 (niebadane)	Okres zakończony 30 czerwca 2024 (niebadane, przekształcone)
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I. Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej		251 297	212 871
II. Korekty razem		(85 231)	(108 086)
1. Amortyzacja		3 966	2 792
2. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	28	(169 929)	(26 569)
3. Zysk (Strata) z nieruchomości inwestycyjnych (w tym wycena do wartości godziwej)		219	76
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej dot. akcji i udziałów (w tym wycena)	16	24 826	(6 353)
5. Zmiana stanu rezerw		778	(15 706)
6. Zmiana stanu zapasów	28	(167 741)	(85 231)
7. Zmiana stanu należności		19 684	(97 335)
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterm., z wyjątkiem kredytów i obligacji		34 605	(19 409)
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	28	164 849	175 547
10. Zmiana stanu środków na rachunkach powierniczych		(3 870)	(38 277)
11. Inne korekty	28	7 382	2 379
III. Podatek dochodowy zapłacony		(54 480)	(31 565)
IV. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		111 586	73 220
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
		-	
I. Wpływy		362 438	318 351
1. Wpływy ze zbycia inwestycji w nieruchomości oraz rzeczowych aktywów trwałych		5 849	-
2. Wpływy z tytułu aktywów finansowych (pożyczki, obligacje i fundusze inwestycyjne)		113 851	216 661
3. Wpływy z tytułu odsetek		11 019	8 376
4. Inne wpływy inwestycyjne (dywidendy, zbycie udziałów, obniżenie wkładów)		231 719	93 314
II. Wydatki		(167 142)	(438 904)
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(4 640)	(3 307)
2. Wydatki na nabycie aktywów finansowych (pożyczki, jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych)		(111 691)	(397 135)
3. Inne wydatki inwestycyjne (nabycie akcji, udziałów)		(50 811)	(38 462)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)		195 296	(120 553)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy		527 383	290 388
1. Kredyty i pożyczki		367 383	190 388
2. Emisja dłużnych papierów wartościowych		160 000	100 000
II. Wydatki		(798 826)	(229 940)
1. Spłaty kredytów i pożyczek		(305 862)	(98 350)
2. Wykup dłużnych papierów wartościowych		(180 000)	(85 570)
3. Spłaty zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(1 281)	(1 012)
4. Odsetki		(46 201)	(45 008)
5. Wypłata dywidendy		(265 482)	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)		(271 443)	60 448
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.IV+B.III+C.III)		35 439	13 115
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		(1 256)	-
E. Zmiana stanu środków pieniężnych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej		34 183	13 115
F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		221 734	119 948
G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu (F+D)	20	255 917	133 063

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 59 stanowią jego integralną część

Develia S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku
(w tysiącach złotych)

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku (w tysiącach złotych)

	<i>Nota</i>	<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>Kapitał zapasowy</i>	<i>Pozostałe kapitały rezerwowe</i>	<i>Pozostałe kapitały</i>	<i>Zyski zatrzymane</i>	<i>Razem</i>
Na dzień 1 stycznia 2025 roku	22.1	457 678	775 798	9 623	10 407	339 845	1 593 351
Zysk netto za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku		-	-	-	-	239 610	239 610
Inne całkowite dochody za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku (zabezpieczenie przepływów pieniężnych)	22.4	-	-	-	(1 017)	-	(1 017)
Całkowity dochód za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku		-	-	-	(1 017)	239 610	238 593
Rejestracja podwyższenia kapitału podstawowego	22.1	50	34	-	(84)	-	-
Przeznaczenie zysku na kapitał zapasowy	22.2	-	75 247	-	-	(75 247)	-
Pokrycie strat z lat ubiegłych	22.4	-	(11 954)	-	11 954	-	-
Przeznaczenie na wypłatę dywidendy	22.2, 32.1	-	(884)	-	-	(264 598)	(265 482)
Wycena programu motywacyjnego	22.4	-	-	-	8 802	-	8 802
Na dzień 30 czerwca 2025 roku		457 728	838 241	9 623	30 062	239 610	1 575 264
Na dzień 1 stycznia 2024 roku		447 558	575 648	16 369	14 192	410 303	1 464 070
Zysk netto za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku		-	-	-	-	198 595	198 595
Inne całkowite dochody za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku (zabezpieczenie przepływów pieniężnych)		-	-	-	396	-	396
Całkowity dochód za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku		-	-	-	396	198 595	198 991
Rejestracja podwyższenia kapitału podstawowego		4 722	5 595	-	(10 317)	-	-
Przeznaczenie zysku na kapitał zapasowy		-	190 909	-	-	(190 909)	-
Przeznaczenie na wypłatę dywidendy		-	-	(6 746)	-	(219 394)	(226 140)
Wycena programu motywacyjnego		-	-	-	2 033	-	2 033
Na dzień 30 czerwca 2024 roku		452 280	772 152	9 623	6 304	198 595	1 438 954

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 59 stanowią jego integralną część

ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Informacje ogólne

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

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

Na dzień 30 czerwca 2025 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 2025 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 31 grudnia 2024 roku przedstawiał się następująco:

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

W dniu 6 grudnia 2024 roku Rada Nadzorcza powołała w skład Zarządu z dniem 1 stycznia 2025 roku Karola Dzięcioła, na nową trzyletnią kadencję, wspólną dla całego Zarządu rozpoczynającą się w dniu 1 stycznia 2025 roku, powierzając mu funkcję Członka Zarządu. Jednocześnie, w związku z upływem z dniem 31 grudnia 2024 roku obecnej kadencji Zarządu, Rada Nadzorcza Emitenta na posiedzeniu w dniu 6 grudnia 2024 roku powołała Pana Andrzeja Oślizło jako Prezesa Zarządu, Pana Pawła Ruszczaka jako Wiceprezesa Zarządu oraz Pana Mariusza Poławskiego jako Wiceprezesa Zarządu, na nową trzyletnią kadencję, wspólną dla całego Zarządu, rozpoczynającą się w dniu 1 stycznia 2025 roku.

Tym samym skład Zarządu na dzień 30 czerwca 2025 roku przedstawiał się następująco:

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

3. Identyfikacja śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku zostało przez Zarząd zatwierdzone do publikacji w dniu 11 września 2025 roku.

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku, które dnia 11 września 2025 roku zostało przez Zarząd zatwierdzone do publikacji.

4. Inwestycje Spółki

Inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych na dzień 30 czerwca 2025 roku i na dzień 31 grudnia 2024 roku:

Nazwa spółki	Siedziba	Udział w kapitale	
		30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
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 Złocięć Sp. z o.o.	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest I Sp. z o.o. ¹⁾	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
4resident Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. K.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XVII sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XVII sp. z o.o. Projekt 21 Sp.k	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XVII sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Service S.A.	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
Develia Invest Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
Flatte Sp. z o.o. ²⁾	Warszawa	64,41%	63,87%
Flatte Management Sp. z o.o. ⁷⁾	Warszawa	64,41% (pośrednio)	63,87% (pośrednio)
Develia Construction Sp.z o.o.	Warszawa	100%	100%
Develia 303 Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
NP 7 Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
NP 8 Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
NP 9 Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
NP 10 Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
NP 11 Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
NP 14 Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
NP 15 Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
NP 16 Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
NP 17 Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
NP 19 Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
NP 20 Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%

Develia S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku
(w tysiącach złotych)

Develia Land Development Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
NP 8 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
NP 11 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
NP 14 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
NP 19 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
NP 20 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
NP Maintenance S.A.	Warszawa	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
Jednostki współzależne			
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o.	Warszawa	80%	80%
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp. k. ⁴⁾	Warszawa	80% (pośrednio i bezpośrednio)	80% (pośrednio i bezpośrednio)
Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	80% (pośrednio i bezpośrednio)	80% (pośrednio i bezpośrednio)
Projekt Lizbońska Sp. z o.o.	Warszawa	80%	80%
Projekt Myśliborska Sp. z o.o. sp.k. ⁶⁾	Warszawa	80% (pośrednio i bezpośrednio)	80% (pośrednio i bezpośrednio)
Projekt Myśliborska Sp. z o.o.	Warszawa	80%	80%
Malin Development 1 Sp. z o.o.	Warszawa	25%	25%
SPV Projekt A Sp. o.o.	Warszawa	80%	80%
SPV Projekt A Sp. o.o. Sp.k. ⁵⁾	Warszawa	80% (pośrednio i bezpośrednio)	80% (pośrednio i bezpośrednio)
Luisetaines Sp. z o.o.	Warszawa	10%	10%
Jednostki stowarzyszone			
Morska Vita S.A. ³⁾	Warszawa	50,01%	50,01%
Morska Vita 1 Sp. z o.o.	Warszawa	50,01% (pośrednio)	50,01% (pośrednio)
Morska Vita 2 Sp. z o.o.	Warszawa	50,01% (pośrednio)	50,01% (pośrednio)
Morska Vita 3 Sp. z o.o.	Warszawa	50,01% (pośrednio)	50,01% (pośrednio)

- 1) W dniu 10 lutego 2025 roku Emitent nabył od spółki zależnej 4Resident Sp. z o.o. 3 (trzy) udziały o wartości nominalnej 1.000 zł każdy w spółce LC Corp Invest I Sp. z o.o. za cenę 167.373,78 PLN. Z chwilą nabycia powyższych udziałów, Emitent posiada 4 spośród 5 udziałów spółki LC Corp Invest I Sp. z o.o. stanowiących 80% wszystkich udziałów.
- 2) W dniu 19 marca 2025 roku na mocy uchwały zgromadzenia wspólników podwyższony został kapitał zakładowy spółki Flatte sp. z o.o. z kwoty 31.000,00 zł do kwoty 36.250,00 zł, poprzez utworzenie 105 nowych równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł, przy czym Develia S.A. objęła 71 udziałów o łącznej wartości nominalnej 3.550,00 zł, w zamian za wkład pieniężny w wysokości 520.359,00 zł. Dodatkowo w dniu 19 marca 2025 r. Develia S.A. zawarła z Flatte sp. z o.o. umowę pożyczki pieniężnej w kwocie 730.455,00 zł, która ma zostać wypłacona w terminie 14 dni od złożenia wniosku pożyczkobiorcy o jej uruchomienie, z dniem spłaty w dniu 19 grudnia 2025 r., przy czym strony przewidziały możliwość częściowej konwersji pożyczki na udziały spółki na warunkach ustalonych w umowie pożyczki. Ponadto, w dniu 26 czerwca 2025 r. na mocy uchwały zgromadzenia wspólników podwyższony został kapitał zakładowy spółki Flatte sp. z o.o. z kwoty 36.250,00 zł do kwoty 36.800,00 zł poprzez utworzenie 11 nowych równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł. Na dzień bilansowy podwyższenie kapitału nie zostało zarejestrowane jeszcze w KRS.

- 3) W dniu 10 stycznia 2025 r. Develia S.A. dokonała wpłaty tytułem objęcia akcji spółki Morska Vita S.A. w wykonaniu umowy joint venture zawartej w dniu 11 marca 2024 r. oraz uchwały nadzwyczajnego walnego zgromadzenia spółki Morska Vita S.A. z dnia 10 grudnia 2024 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego spółki z kwoty 2.000.400,20 zł do kwoty 2.000.400,30 zł, poprzez emisję 1 (jednej) nowej akcji imiennej zwykłej serii G o wartości nominalnej 0,10 zł. Cena emisyjna Akcji Serii G została określona na kwotę 44.991.000,00 zł i została objęta i opłacona przez Develia S.A. Przedmiotowe podwyższenie zostało zarejestrowane w KRS w dniu 27 lutego 2025 r.
- 4) W dniu 1 kwietnia 2025 roku wspólnicy spółki Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. sp. k. podjęli uchwałę o zmianie umowy spółki i obniżeniu wkładów wniesionych przez wspólników, w tym przez Develię S.A. do kwoty 799,99 zł,
- 5) W dniu 15 kwietnia 2025 r. nastąpiła zmiana umowy spółki SPV Projekt A Sp. z o.o. sp.k. m.in. na mocy której nastąpiła zmiana umowy spółki i podwyższenie wkładów wspólników w ten sposób że wkład Develia S.A. jako komandytariusza został podwyższony do kwoty 16.247.229,74 zł.
- 6) W dniu 11 kwietnia 2025 r. nastąpiła zmiana umowy spółki Projekt Myśliborska Sp. z o.o. sp.k. m.in. na mocy, której nastąpiła zmiana umowy spółki i podwyższenie wkładów wspólników w ten sposób, że wkład Develia S.A. jako komandytariusza został podwyższony do kwoty 4.546.141,07 zł.
- 7) W dniu 2 kwietnia 2025 r. na mocy uchwały zgromadzenia wspólników podwyższony został kapitał zakładowy spółki Flatte Management Sp. z o.o. z kwoty 16.500,00 zł do kwoty 20.000,00 zł poprzez utworzenie 70 nowych równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł, przy czym Flatte Sp. z o.o. objęła 70 udziałów o łącznej wartości nominalnej 3.500,00 zł, w zamian za wkład pieniężny w wysokości 700.000,00 zł. Na dzień bilansowy podwyższenie kapitału nie zostało zarejestrowane jeszcze w KRS.

Na dzień 30 czerwca 2025 roku i na 31 grudnia 2024 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Spółkę dominującą w podmiotach zależnych, za wyjątkiem spółki Morska Vita S.A., był równy jej udziałowi w kapitałach tych jednostek.

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 2025 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 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 Zarząd nie stwierdza istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

Sporządzony plan finansowy na lata 2025-2026 oraz na lata kolejne wskazuje na utrzymanie dotychczasowych źródeł finansowania działalności. Spółka spełnia kowenanty wynikające z umów finansowania. Wpływ sytuacji makroekonomicznej, konfliktu zbrojnego w Ukrainie oraz kwestii klimatycznych na sprawozdanie finansowe opisany został w Nocie 35.

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 2024 roku.

6. Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku.

7. Informacja dotycząca wprowadzonych zmian prezentacyjnych

W okresie zakończonym 31 grudnia 2024 roku Zarząd Spółki dokonał weryfikacji prezentacji przychodów i kosztów ujmowanych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów i dokonał zmiany ich prezentacji począwszy od prezentacji danych na dzień 31 grudnia 2024 roku. Zdaniem Zarządu bieżąca prezentacja lepiej odzwierciedla rodzaj prowadzonej przez Spółkę działalności i jest spójna ze Skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym. Zmiana prezentacji nie wpływa na wynik finansowy, kapitały własne i aktywa okresu porównywalnego. Powyższa zmiana spowodowała konieczność zmiany prezentacji w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych. Przyjęty obecnie sposób prezentacji będzie kontynuowany przez Spółkę w przyszłości.

Poniższa tabela przedstawia dokonane zmiany prezentacji w danych porównywalnych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku w stosunku do uprzednio sporządzonego i opublikowanego sprawozdania finansowego za ten okres.

Obecna nazwa	Poprzednia nazwa	Okres zakończony 30 czerwca 2024 po zmianie prezentacji	Okres zakończony 30 czerwca 2024 wg opublikowanego sprawozdania
Przychody			
Przychody ze sprzedaży usług		19 593	
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów		310 426	
	Przychody ze sprzedaży usług, wyrobów i towarów		330 019
		330 019	330 019
Przychody finansowe (przesunięcie z działalności operacyjnej do finansowej)		35 628	
	Przychody z odsetek i dyskont		35 311
	Inne przychody finansowe		317
		35 628	35 628
Koszty			
Koszt własny sprzedaży		(233 705)	
Koszt sprzedaży i dystrybucji		(13 381)	
Koszty ogólnego zarządu		(31 516)	
	Koszty działalności operacyjnej, wartość sprzedanych wyrobów, towarów		(278 602)
		(278 602)	(278 602)
Koszty finansowe (przesunięcie z działalności operacyjnej do finansowej)		(45 891)	
	Koszty odsetek i dyskont		(32 741)
	Inne koszty finansowe		(13 150)
		(45 891)	(45 891)

Poniższa tabela przedstawia dokonane zmiany prezentacji w danych porównywalnych w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku w stosunku do uprzednio sporządzonego i opublikowanego sprawozdania finansowego Spółki za ten okres z uwzględnieniem wprowadzonych w 2024 roku zmian w prezentacji zobowiązań z tytułu wynagrodzeń, ekwiwalentów urlopowych i innych zobowiązań, prezentowanych dotychczas w pozycji Zobowiązania z tytułu umów z klientami (poprzednia nazwa: Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów), które, po dokonanej zmianie, prezentowane są w Sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycjach: Rezerwy i Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.

Obecna nazwa	Poprzednia nazwa	Okres zakończony 30 czerwca 2024 po zmianie prezentacji	Okres zakończony 30 czerwca 2024 wg opublikowanego sprawozdania
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej:			
Amortyzacja		2 792	-
	Zmiana stanu środków trwałych i wartości niematerialnych	-	(1 359)
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		(26 569)	-
Zysk (Strata) z nieruchomości inwestycyjnych (wycena do wartości godziwej)		76	-
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej dot. akcji i udziałów	Inne korekty	(6 353)	-
Zmiana stanu rezerw	Zmiana stanu rezerw	(15 706)	(306)
Zmiana stanu zapasów	Zmiana stanu zapasów	(85 231)	(85 231)
Zmiana stanu należności	Zmiana stanu należności	(97 335)	(148 624)
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(19 409)	(33 086)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	175 547	173 018
	Zmiana stanu zobowiązań finansowych	-	48 682
	Zmiana stanu aktywów finansowych z tytułu pożyczek i weksli	-	(192 381)
	Zmiana stanu aktywów finansowych z tytułu udziałów	-	45 914
Zmiana stanu środków na rachunkach powierniczych		(38 277)	(38 277)
Inne korekty	Inne korekty	2 379	2 474
		(108 085)	(229 176)

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej:

Wpływy

Wpływy z tytułu aktywów finansowych
(pożyczki udzielone, obligacje
inwestycyjne)

216 661

Wpływy z tytułu odsetek

8 376

Inne wpływy inwestycyjne (otrzymane
dywidendy, zbycie udziałów)

93 314

Wydutki

Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(3 307)
Wydutki na nabycie aktywów finansowych (udzielone pożyczki, jednostki uczestnictwa)	(397 135)
Inne wydatki inwestycyjne (nabycie akcji, udziałów)	(38 462)
	(120 553)

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

- MSSF 14 *Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe* (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28: *Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem* (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony;
- MSSF 18: *Prezentacja i ujawnianie informacji w sprawozdaniach finansowych* (opublikowano dnia 9 kwietnia 2024 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub później;
- MSSF 19: *Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji* (opublikowano dnia 9 maja 2024 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7: *Zmiany dotyczące klasyfikacji i wyceny instrumentów finansowych* (opublikowano dnia 30 maja 2024 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później;
- Coroczne poprawki, tom 11 (opublikowano dnia 18 lipca 2024 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7: *Umowy odwołujące się do energii elektrycznej zależnej od warunków naturalnych* (opublikowano dnia 18 grudnia 2024 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później;

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

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 2025 roku nie podlegały badaniu audytora.

Profesjonalny osąd

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

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

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

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

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

Klasyfikacja umów leasingowych

Spółka dokonuje klasyfikacji leasingu zgodnie z MSSF 16.

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

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

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

Wycena programu motywacyjnego na lata 2025-2028

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

Niepewność szacunków

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

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Spółka rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników

podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione. Odroczone podatki dochodowe przedstawiony jest w Nocie 13.3.

Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward

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

Odpisy aktualizujące wartość udziałów w spółkach zależnych i współzależnych

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

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

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

Wartość odzyskiwalna udziałów oraz wysokość odpisów aktualizujących wartość udziałów jest wielkością oszacowaną na dzień 30 czerwca 2025 roku i może ulec zmianie w zależności od wahań cen rynkowych gruntów, sprzedaży mieszkań, kosztów budowy, harmonogramów realizacji projektów oraz kalkulacji stopy dyskonta w przyszłości.

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

Stawki amortyzacyjne

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

Wycena wartości pożyczek udzielonych spółkom zależnym

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

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

Oczekiwane straty kredytowe

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

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

Cykl operacyjny

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

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

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

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

Odpisy aktualizujące wartość zapasów

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

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

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 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku:

	30 czerwca 2025 roku	30 czerwca 2024 roku
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	8 789	14 710
Odpisy aktualizujące wartość udziałów	135 140	110 314
Odpis aktualizujący wartość zapasów	-	940
Oczekiwane straty kredytowe z tyt. należności z dostaw i usług	(125)	885
Oczekiwane straty kredytowe z tyt. należności z pożyczek	4 360	298

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 2025 roku oraz 30 czerwca 2024 roku.

	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	Razem
Przychody ze sprzedaży	381 009	26 114	407 123
Przychody ze sprzedaży usług	-	26 114	26 114
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	381 009	-	381 009
Koszt własny sprzedaży	(243 180)	(18 856)	(262 036)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	137 829	7 258	145 087
Koszt sprzedaży i dystrybucji	(14 703)		(14 703)
Koszty ogólnego zarządu	(40 487)	(3 235)	(43 721)
Pozostałe przychody operacyjne	1 390	4 532	5 922
Pozostałe koszty operacyjne	(5 303)	(424)	(5 727)
Oczekiwane straty kredytowe	(4 235)	-	(4 235)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	74 492	8 131	82 623
Przychody z dywidend		205 033	205 033
Przychody finansowe		27 613	27 613
Koszty finansowe *)		(63 972)	(63 972)

Develia S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku
(w tysiącach złotych)

Zysk/(strata) brutto	74 492	176 804	251 297
Podatek dochodowy	(14 153)	2 466	(11 687)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	60 338	179 271	239 610
Zysk/(strata) netto	60 338	179 271	239 610
Inne całkowite dochody			
Inne składniki całkowitych dochodów	-	(1 256)	(1 256)
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów	-	239	239
Inne całkowite dochody (netto)	-	(1 017)	(1 017)
Całkowity dochód	60 338	178 254	238 593

*) w segmencie deweloperskim koszty finansowe w trakcie realizacji projektu inwestycyjnego alokowane są do wartości nakładów; finalnie ich wartość uwzględniona jest w koszcie własnym sprzedaży wyrobów powstałych w ramach projektu

W poniższej tabeli przedstawione zostały dane dotyczące przychodów i kosztów poszczególnych segmentów Spółki i za okres zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku:

	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	Razem
Przychody ze sprzedaży	310 426	19 593	330 019
Przychody ze sprzedaży usług		19 593	19 593
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	310 426		310 426
Koszt własny sprzedaży	(220 015)	(13 690)	(233 705)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	90 411	5 903	96 314
Koszt sprzedaży i dystrybucji	(13 381)	-	(13 381)
Koszty ogólnego zarządu	(29 642)	(1 874)	(31 515)
Pozostałe przychody operacyjne	4 387	277	4 664
Pozostałe koszty operacyjne	(241)	(15)	(256)
Oczekiwane straty kredytowe	(187)	(14 519)	(14 706)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	51 347	(10 228)	41 119
Przychody z dywidend	-	182 015	182 015
Przychody finansowe	-	35 628	35 628
Koszty finansowe	-	(45 891)	(45 891)
Zysk/(strata) brutto	51 347	161 524	212 871
Podatek dochodowy	(9 756)	(4 520)	(14 276)
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	41 591	157 003	198 595
Zysk/(strata) netto	41 591	157 003	198 595
Inne całkowite dochody			
Inne składniki całkowitych dochodów	-	489	489
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów	-	(93)	(93)
Inne całkowite dochody (netto)	-	396	396
Całkowity dochód	41 591	157 399	198 991

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku nie wystąpiły zmiany w zakresie wyodrębniania segmentów operacyjnych oraz zasad prezentacji ich przychodów i kosztów.

12. Przychody i koszty**12.1. Przychody ze sprzedaży**

	Okres zakończony 30 czerwca 2025	Okres zakończony 30 czerwca 2024
Przychody ze sprzedaży usług ¹⁾	26 114	19 593
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych ²⁾	326 864	309 925
Przychody ze sprzedaży towarów ³⁾	54 145	501
Przychody ze sprzedaży razem (MSSF 15)	407 123	330 019

- 1) Przychody ze sprzedaży usług dotyczą głównie usług holdingowych (tj. usług wsparcia procesu sprzedaży, kierowania projektem inwestycyjnym oraz administracyjną obsługą spółek) świadczonych przez Spółkę na rzecz podmiotów z Grupy.
- 2) Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych dotyczą sprzedaży lokali mieszkalnych i niemieskalnych oraz miejsc postojowych ze zrealizowanych inwestycji mieszkaniowych.
- 3) Przychody ze sprzedaży towarów dotyczą sprzedaży nieruchomości, na których Spółka nie realizuje inwestycji budowlanych, odsprzedanych do innych podmiotów.

12.2. Przychody z dywidend

	Okres zakończony 30 czerwca 2025	Okres zakończony 30 czerwca 2024
Przychody z dywidend	205 033	182 015
Razem	205 033	182 015

Szczegółowe informacje odnośnie przychodów z tytułu dywidend i udziałów w zyskach zaprezentowano w Nocie 32.2.

12.3. Przychody finansowe

	Okres zakończony 30 czerwca 2025	Okres zakończony 30 czerwca 2024
Zbycie inwestycji długoterminowych	-	288
Przychody z tytułu odsetek bankowych	3 650	3 558
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	20 346	31 291
Przychody z tytułu krótkoterminowych papierów wartościowych	2 575	439
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	1 037	-
Pozostałe przychody finansowe	5	52
Razem	27 613	35 628

12.4. Pozostałe przychody operacyjne

	Okres zakończony 30 czerwca 2025 roku	Okres zakończony 30 czerwca 2024 roku
Wynik na sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	4 421	382
Sprzedaż pozostała	1 189	1 735
Otrzymane odszkodowania	156	145
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw	-	2 377
Pozostałe przychody operacyjne	156	25
Razem	5 922	4 664

12.5. Koszty działalności operacyjnej

	Okres zakończony 30 czerwca 2025 roku	Okres zakończony 30 czerwca 2024 roku
Koszt własny sprzedaży, w tym:	262 036	233 706
- zmiana wysokości odpisów aktualizujących wartość zapasów	-	3 667
Koszt sprzedaży i dystrybucji	14 704	13 381
Koszty ogólnego zarządu	43 721	31 516
Razem	320 461	282 270

Programy akcji pracowniczych**Program na lata 2021-2024**

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

W ramach programu co roku Zarząd dla kluczowych pracowników i Rada Nadzorcza dla członków Zarządu przydziela odpowiednią część instrumentów kapitałowych (warrantów) umożliwiających zamianę na akcję Spółki (dominującej) po określonej cenie pod warunkiem spełnienia odpowiednich warunków nabycia uprawnień. W każdym roku maksymalna liczba warrantów do przyznania zostanie podzielona w ten sposób, że maksymalnie 50% warrantów możliwych do przyznania w ramach programu może zostać przyznane Członkom Zarządu Spółki. Maksymalna liczba akcji przeznaczona na realizację całego programu motywacyjnego za cztery lata nie może przekroczyć 5% liczby akcji w kapitale zakładowym Spółki.

Program w każdym roku podzielony jest na dwie części: 75% puli przyznawana jest po spełnieniu warunku związanego z zyskiem skonsolidowanym Grupy Kapitałowej Develia za okres rozpoczynający się 1 stycznia 2021 r. i kończący się ostatniego dnia danego roku obowiązywania programu (2021 – 2024), natomiast 25% puli przyznawana jest po spełnieniu warunku związanego ze stopą zwrotu z akcji Spółki (dominującej).

Poziom, jaki musi osiągnąć skorygowany zysk skonsolidowany w rozumieniu programu, aby warrant został wydany, określony jest w warunkach programu oddzielnie dla każdego okresu oceny. Stopa zwrotu z akcji za okres od 30 czerwca 2021 r. lub od poprzedniej weryfikacji warunku do kolejnej weryfikacji warunku, która ma następować w ciągu 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok poprzedni, skumulowana stopa zwrotu za okres od 30 czerwca 2021 r. do ostatniego dnia sesyjnego poprzedzającego weryfikację przez zarząd Spółki kryterium rynkowego za dany okres obowiązywania Programu będzie wyższa od wyrażonej w procentach i powiększonej o 10 (dziesięć) punktów procentowych rocznie zmiany poziomu indeksu WIG, aby wydane zostały warrant bazujące na tym warunku.

Cena zamiany warrantu na akcję określona jest jako średnia arytmetyczna ze wszystkich notowań cen akcji Spółki (dominującej) na GPW w okresie od 31 maja 2021 r. do 29 czerwca 2021 r., pomniejszona o 5% tej średniej ceny i dodatkowo pomniejszona o sumę wszystkich kwot dywidend na jedną akcję wypłaconych w okresie od 30 czerwca 2021 r. do dnia zamiany warrantu na akcję.

Wydanie warrantów, po spełnieniu warunków, nastąpi po upływie 12 miesięcy od dnia weryfikacji spełnienia warunków. Realizacja warrantu, czyli jego zamiana na akcję, możliwa jest od dnia otrzymania warrantu do 31 grudnia 2026 r. W momencie zamiany warrantu na akcję, osoba uprawniona musi pozostawać w stanie zatrudnienia lub złożyła wypowiedzenie na nie więcej niż jeden miesiąc przed terminem realizacji warrantu.

W celu realizacji programu Spółka (dominująca) wyemituje nowe akcje zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego w związku z wprowadzeniem programu motywacyjnego.

W związku z tym, iż okres świadczenia usług dla nieprzyznanych jeszcze części programu rozpoczął się nie później niż w dniu udostępnienia regulaminu programu do wglądu potencjalnych uczestników programu i zaproszeniem ich do udziału w pierwszej transzy, Spółka (Grupa Kapitałowa) stosuje podejście zmodyfikowanej daty nabycia, wyceniając części programu i alokując je do kosztów roku bieżącego.

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 17.05.2022 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.

Zmiany w zakresie liczby przyznanych uprawnień przedstawiają się następująco:

	Liczba uprawnień
Aktywne w dniu 31 grudnia 2024	12 008 444
Przyznane w roku 2025	290 000
Umorzone w roku 2025	(290 271)
Wykonane w roku 2025	-
Wygasłe w roku 2025	-
Aktywne w dniu 30 czerwca 2025	12 008 173

Uprawnienia aktywne w dniu 30 czerwca 2025 roku mają średnią cenę realizacji równą 1,1049 PLN oraz średni ważony liczbą instrumentów pozostały czas do daty kontraktowej zapadalności wynoszący 1 rok i 6 miesięcy (wszystkie mają ten sam kontraktowy termin zapadalności w dniu 31.12.2026 r.).

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku z tytułu przyznanego programu motywacyjnego Spółka ujęła, na zasadach określonych w MSSF 2, w kosztach ogólnego zarządu (koszty wynagrodzeń) kwotę 3.492 tys. PLN. W latach 2021-2024 Spółka ujęła w kosztach łączną kwotę 27.862 tys. PLN.

Program na lata 2025-2028

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

W ramach programu co roku Zarząd dla kluczowych pracowników i Rada Nadzorcza dla członków Zarządu przydziela odpowiednią część instrumentów kapitałowych (warrantów) umożliwiających zamianę na akcję Spółki (dominującej) po określonej cenie pod warunkiem spełnienia odpowiednich warunków nabycia uprawnień. W każdym roku maksymalna liczba warrantów do przyznania zostanie podzielona w ten sposób, że maksymalnie 45% warrantów możliwych do przyznania w ramach programu może zostać przyznane Członkom Zarządu Spółki. Maksymalna liczba akcji przeznaczona na realizację całego programu motywacyjnego za cztery lata nie może przekroczyć 5% liczby akcji w kapitale zakładowym Spółki.

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

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

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

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

Zmiany w zakresie liczby przyznanych uprawnień przedstawiają się następująco:

	Liczba uprawnień
Aktywne w dniu 31 grudnia 2024	-
Przyznane w roku 2025	4 849 075
Umorzone w roku 2025	-
Wykonane w roku 2025	-
Wygasłe w roku 2025	-
Aktywne w dniu 30 czerwca 2025	4 849 075

Uprawnienia aktywne w dniu 30 czerwca 2025 roku mają średnią cenę realizacji równą 4,3621 PLN oraz średni ważony liczbą instrumentów pozostały czas do daty kontraktowej zapadalności wynoszący 5 lat i 6 miesięcy (wszystkie mają ten sam kontraktowy termin zapadalności w dniu 31.12.2030 r.).

W momencie przystąpienia uczestników do 4-letniego programu na lata 2025-2028 nastąpiło formalne rozpoczęcie okresu świadczenia usług („service date”) w ramach wszystkich czterech transz programu, w tym dla transz, dla których nie nastąpiło formalne podpisanie porozumienia z określeniem liczby warrantów („grant date”). Skutkuje to rozpoznaniem kosztów w rachunku zysków i strat wszystkich transz programu, w których będzie uczestniczyła dana osoba od momentu przystąpienia (podpisania pierwszego porozumienia), w tym transz za lata następujące po roku przystąpienia do programu, zgodnie z założeniami opisanymi szczegółowo w regulaminie programu oraz w raporcie z wyceny.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku z tytułu przyznanego programu motywacyjnego Spółka ujęła, na zasadach określonych w MSSF 2, w kosztach ogólnego zarządu (koszty wynagrodzeń) kwotę 5.308 tys. PLN.

12.6. Koszty finansowe

	Okres zakończony 30 czerwca 2025 roku	Okres zakończony 30 czerwca 2024 roku
Odsetki od obligacji, kredytów i pożyczek	32 456	32 380
Pozostałe odsetki	688	361
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	-	537
Odpis aktualizujący wartość udziałów *)	24 826	10 064
Prowizje od kredytów i obligacji	5 766	2 471
Pozostałe koszty finansowe	236	78
Razem	63 972	45 891

(*) Odpisy na udziały opisane w Nocie 16

12.7. Pozostałe koszty operacyjne

	Okres zakończony 30 czerwca 2025 roku	Okres zakończony 30 czerwca 2024 roku
Zapłacone odszkodowania	28	16
Utworzone rezerwy	184	20
Wycena aktywów niefinansowych	219	191
Ujęcie nakładów na oprogramowanie *)	3 858	-
Pozostałe koszty operacyjne	1 438	29
Razem	5 727	256

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

12.8. Oczekiwane straty kredytowe

	Okres zakończony 30 czerwca 2025 roku	Okres zakończony 30 czerwca 2024 roku
Odpis aktualizujący wartość należności z tyt. dostaw i usług	(125)	187
Odpis aktualizujący wartość należności z tyt. pożyczek	4 360	14 519
Razem	4 235	14 706

13. Podatek dochodowy**13.1. Obciążenie podatkowe**

Główne składniki obciążenia podatkowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku i 30 czerwca 2024 roku przedstawiają się następująco:

Sprawozdanie z całkowitych dochodów	Okres zakończony 30 czerwca 2025 roku	Okres zakończony 30 czerwca 2024 roku
Bieżący podatek dochodowy		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	17 360	43 232
Odroczonego podatku dochodowego		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	(5 673)	(28 956)
Obciążenie podatkowe wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	11 687	14 276

13.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku i 30 czerwca 2024 roku przedstawiają się następująco:

	Okres zakończony 30 czerwca 2025 roku	Okres zakończony 30 czerwca 2024 roku
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	251 297	212 871
Zysk /(strata) przed opodatkowaniem	251 297	212 871
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19% (w 2024 roku 19%)	47 746	40 446
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	3 649	1 882
Przychody niepodatkowe i opodatkowane w innych okresach	645	(724)
Odpisy aktualizujące wartość udziałów	5 194	(1 207)
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	697
Odpisy aktualizujące z tyt. oczekiwanych strat kredytowych	805	2 794
Przychody z tytułu dywidend (nieopodatkowane)	(38 956)	(34 583)
Strata na działalności kapitałowej	306	5 221
Udział w Podatkowej Grupie Kapitałowej *)	(7 294)	-
Pozostałe	(408)	(250)
Podatek według efektywnej stawki podatkowej 4,3% (w 2024 roku: 6,7%)	11 687	14 276
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	11 687	14 276

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

Na dzień 30 czerwca 2025 roku Spółka przeprowadziła analizę odzyskiwalności zawiązanego i potencjalnego aktywa na podatek odroczony i nie utworzyła aktywa z tytułu podatku odroczonego m.in. z tytułu straty z działalności kapitałowej w kwocie 306 tys. zł.

13.3. Odroczony podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Sprawozdanie z sytuacji finansowej		Zmiany ujęte w wyniku okresu sprawozdawczego zakończonego	
	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024	30 czerwca 2025	30 czerwca 2024
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego				
Naliczone odsetki od pożyczek i lokat	(11 415)	(9 434)	(1 981)	(4 983)
Różnica w wartości środków trwałych (amortyzacja podatkowa i bilansowa)	(375)	-	(375)	-
Przychody przejściowe ze sprzedaży wyrobów gotowych *)	(36 153)	(65 540)	29 387	101 926
Pozostałe różnice przejściowe	(758)	(1 181)	423	(250)
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	(48 701)	(76 155)		
Aktywa z tytułu podatku odroczonego				
Różnica w wartości środków trwałych (amortyzacja podatkowa i bilansowa)	-	124	(124)	(69)
Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	11 546	13 088	(1 542)	(557)
Naliczone odsetki od pożyczek i obligacji, dyskonto weksli	6 843	3 844	2 999	850
Koszt sprzedanych wyrobów gotowych *)	20 377	43 669	(23 292)	(66 836)
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	-	-	-	(1 317)
Pozostałe	895	717	178	192
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	39 661	61 442		
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego			5 673	(28 956)
Aktywo z tytułu podatku odroczonego dla pozycji niewynikowych	251	3		
Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego	-	-		
Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	(8 789)	(14 710)		

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

13.4. Podatkowa Grupa Kapitałowa Develia

W dniu 27 lutego 2025 r. Emitent otrzymał decyzję wydaną przez Naczelnika Pierwszego Mazowieckiego Urzędu Skarbowego w Warszawie o dokonaniu rejestracji umowy o utworzeniu podatkowej grupy kapitałowej pod nazwą Podatkowa Grupa Kapitałowa Develia („PGK”), zawartej 12 lutego 2025 roku na okres trzech lat podatkowych, tj. od 1 kwietnia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r., od 1 stycznia 2026 r. do 31 grudnia 2026 r., od 1 stycznia 2027 r. do 31 grudnia 2027 r. pomiędzy Develia S.A. (jako spółka reprezentująca PGK w zakresie obowiązków wynikających z ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz z przepisów ordynacji podatkowej) oraz spółkami: Arkady Wrocławskie S.A., Develia Wrocław S.A., Develia Warszawa Sp. z o.o., Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o., LC Corp Invest I Sp. z o.o., LC Corp Invest II Sp. z o.o., LC Corp Invest VII

Sp. z o.o., LC Corp Invest IX Sp. z o.o., LC Corp Invest XI Sp. z o.o., LC Corp Invest XV Sp. z o.o., 4resident Sp. z o.o., LC Corp Invest XVII Sp. z o.o., Develia Invest Sp. z o.o., LC Corp Service S.A., Develia Construction Sp. z o.o., Develia Land Development Sp. z o.o., Develia 303 Sp. z o.o., NP 7 Sp. z o.o., NP 8 Sp. z o.o., NP 9 Sp. z o.o., NP 10 Sp. z o.o., NP 11 Sp. z o.o., NP 14 Sp. z o.o., NP 15 Sp. z o.o., NP 16 Sp. z o.o., NP 17 Sp. z o.o., NP 19 Sp. z o.o., NP 20 Sp. z o.o., NP Maintenance S.A.

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

14. Rzeczowe aktywa trwałe

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku, Spółka nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 1.917 tys. zł (w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku 3.024 tys. zł).

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku Spółka zawarła umowę najmu powierzchni biurowej oraz nowe umowy leasingu samochodów osobowych.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku Spółka dokonała sprzedaży składników rzeczowych aktywów trwałych o wartości 660 tys. zł (w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku 496 tys. zł).

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

Na dzień 30 czerwca 2025 roku nie wystąpiły istotne zobowiązania z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

Na dzień 30 czerwca 2025 roku oraz na 31 grudnia 2024 roku żaden ze składników środków trwałych nie stanowił zabezpieczenia, nie był przedmiotem zastawu, ani nie był objęty hipoteką.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku dokonano spisania nakładów poniesionych na wartości niematerialne. Wartość spisanych nakładów wynosi 3.858 tys. zł i zaprezentowana została w Sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji Pozostałe koszty operacyjne.

15. Pożyczki i należności długoterminowe

	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Pożyczki długoterminowe (wraz z naliczonymi odsetkami)	516 903	498 529
Oczekiwane straty kredytowe z tyt. pożyczek	(4 360)	(298)
Kaucje długoterminowe	-	613
Razem	512 543	498 844

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku Spółka udzielała pożyczek swoim spółkom zależnym i współzależnym z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji.

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

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku Spółka utworzyła odpis aktualizujący wartość pożyczek w wysokości 4.360 tys. zł, który zaprezentowany został w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji Oczekiwane straty kredytowe (w okresie zakończonym 30 czerwca 2024 roku: 14.519 tys. zł)

Straty kredytowe w odniesieniu do pożyczek udzielonych spółkom zależnym: Develia Land Development Sp. z o.o., Develia Construction Sp. z o.o., NP17 Sp. z o.o., LC Corp Invest XVII Sp. z o.o., LC Corp Invest XVII Sp. z o.o., Projekt 22 Sp.k. oraz NP Maintenance Sp. z o.o. zostały rozpoznane z uwagi na ujemną wartość aktywów netto w tych spółkach.

16. Inwestycje długoterminowe**Akcje i udziały**

Na dzień 30 czerwca 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku Spółka posiadała następujące akcje i udziały w spółkach:

30 czerwca 2025				31 grudnia 2024	
Nazwa spółki	Siedziba	Wartość bilansowa	Udział w kapitale	Wartość bilansowa	Udział w kapitale
Jednostki zależne					
Arkady Wrocławskie S.A.	Wrocław	128 652	100%	128 652	100%
Develia Wrocław S.A.	Wrocław	231 198	100%	231 198	100%
Develia Warszawa Sp. z o.o.	Wrocław	46 367	100%	46 367	100%
Kraków Zielony Złocię Sp. z o.o.	Wrocław	29 963	100% (pośrednio i bezpośrednio)	29 963	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest I Sp. z o.o. ¹⁾	Wrocław	168	100% (pośrednio i bezpośrednio)	1	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	Wrocław	91 788	100%	91 788	100%
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	Wrocław	12 234	100%	12 234	100%
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	Wrocław	17 096	100%	17 096	100%
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	Wrocław	85 935	100%	85 935	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	Wrocław	305	100%	305	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	Wrocław	91 855	100% (pośrednio i bezpośrednio)	91 855	100% (pośrednio i bezpośrednio)
4resident Sp. z o.o.	Wrocław	5	100%	5	100%
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	Wrocław	5	100%	5	100%
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k.	Wrocław	915	100% (pośrednio i bezpośrednio)	915	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k.	Wrocław	6 710	100% (pośrednio i bezpośrednio)	6 710	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Service S.A.	Wrocław	1 116	100% (pośrednio i bezpośrednio)	1 116	100% (pośrednio i bezpośrednio)
Develia Invest Sp. z o.o.	Wrocław	13 345	100%	13 345	100%
Flatte Sp. z o.o. ²⁾	Warszawa	8 407	64,41%	7 887	63,87%
Develia Construction Sp. z o.o.	Warszawa	1 653	100%	1 653	100%
Develia 303 Sp. z o.o.	Warszawa	5	100%	5	100%
NP 7 Sp. z o.o.	Warszawa	365 564	100%	365 564	100%
NP 8 Sp. z o.o.	Warszawa	2 608	100%	2 608	100%
NP 9 Sp. z o.o.	Warszawa	15 860	100%	15 860	100%
NP 10 Sp. z o.o.	Warszawa	47 677	100%	47 677	100%
NP 11 Sp. z o.o.	Warszawa	1 188	100%	1 188	100%
NP 14 Sp. z o.o.	Warszawa	728	100%	728	100%
NP 15 Sp. z o.o.	Warszawa	9 549	100%	9 549	100%
NP 16 Sp. z o.o.	Warszawa	5	100%	5	100%
NP 17 Sp. z o.o.	Warszawa	1 375	100%	1 375	100%
NP 19 Sp. z o.o.	Warszawa	138	100%	138	100%
NP 20 Sp. z o.o.	Warszawa	424	100%	424	100%
Develia Land Development Sp. z o.o.	Warszawa	5	100%	5	100%

Develia S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku
(w tysiącach złotych)

NP Maintenance S.A.	Warszawa	802	100% (pośrednio i bezpośrednio)	802	100% (pośrednio i bezpośrednio)
Jednostki współzależne					
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp.k. ⁴⁾	Warszawa	1	80% (pośrednio i bezpośrednio)	26 687	80% (pośrednio i bezpośrednio)
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o.	Warszawa	5	80%	5	80%
Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	1	80% (pośrednio i bezpośrednio)	1	80% (pośrednio i bezpośrednio)
Projekt Lizbońska Sp. z o.o.	Warszawa	6	80%	6	80%
Projekt Myśluborska Sp. z o.o. Sp.k. ⁶⁾	Warszawa	4 546	80% (pośrednio i bezpośrednio)	3 388	80% (pośrednio i bezpośrednio)
Projekt Myśluborska Sp. z o.o.	Warszawa	6	80%	6	80%
Malin Development 1 Sp. z o.o.	Warszawa	276	25%	276	25%
Luisetaines Sp. z o.o.	Warszawa	1	10%	1	10%
SPV Projekt A Sp. o.o.	Warszawa	4	80%	4	80%
SPV Projekt A Sp. o.o. Sp.k. ⁵⁾	Warszawa	16 246	80% (bezpośrednio i pośrednio)	12 272	80% (bezpośrednio i pośrednio)
Jednostki stowarzyszone					
Morska Vita S.A. ³⁾	Gdynia	75 000	50,01%	75 000	50,01%
Udziały łącznie		1 309 737		1 330 604	
Odpis aktualizujący wartość udziałów		(135 140)		(110 315)	
Wartość bilansowa udziałów		1 174 597		1 220 289	

- 1) W dniu 10 lutego 2025 roku Emitent nabył od spółki zależnej 4Resident Sp. z o.o. 3 (trzy) udziały o wartości nominalnej 1.000 zł każdy w spółce LC Corp Invest I Sp. z o.o. za cenę 167.373,78 PLN. Z chwilą nabycia powyższych udziałów, Emitent posiada 4 spośród 5 udziałów spółki LC Corp Invest I Sp. z o.o. stanowiących 80% wszystkich udziałów.
- 2) W dniu 19 marca 2025 roku na mocy uchwały zgromadzenia wspólników podwyższony został kapitał zakładowy spółki Flatte sp. z o.o. z kwoty 31.000,00 zł do kwoty 36.250,00 zł, poprzez utworzenie 105 nowych równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł, przy czym Develia S.A. objęła 71 udziałów o łącznej wartości nominalnej 3.550,00 zł, w zamian za wkład pieniężny w wysokości 520.359,00 zł, a The Heart S.A. objęła 34 udziały o łącznej wartości nominalnej 1.700,00 zł, w zamian za wkład pieniężny w wysokości 249.186,00 zł. Dodatkowo w dniu 19 marca 2025 r. Develia S.A. zawarła z Flatte sp. z o.o. umowę pożyczki pieniężnej w kwocie 730.455,00 zł, która ma zostać wypłacona w terminie 14 dni od złożenia wniosku pożyczkobiorcy o jej uruchomienie, z dniem spłaty w dniu 19 grudnia 2025 r., przy czym stronny przewidziały możliwość częściowej konwersji pożyczki na udziały spółki na warunkach ustalonych w umowie pożyczki. Ponadto, w dniu 26 czerwca 2025 r. na mocy uchwały zgromadzenia wspólników podwyższony został kapitał zakładowy spółki Flatte sp. z o.o. z kwoty 36.250,00 zł do kwoty 36.800,00 zł poprzez utworzenie 11 nowych równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł. Na dzień bilansowy podwyższenie kapitału nie zostało zarejestrowane jeszcze w KRS.
- 3) W dniu 10 stycznia 2025 r. Develia S.A. dokonała wpłaty tytułem objęcia akcji spółki Morska Vita S.A. w wykonaniu umowy joint venture zawartej w dniu 11 marca 2024 r. oraz uchwały nadzwyczajnego walnego zgromadzenia spółki Morska Vita S.A. z dnia 10 grudnia 2024 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego spółki z kwoty 2.000.400,20 zł do kwoty 2.000.400,30 zł, poprzez emisję 1 (jednej) nowej akcji imiennej zwykłej serii G o wartości nominalnej 0,10 zł. Cena emisyjna Akcji Serii G została określona na kwotę 44.991.000,00 zł i została objęta i opłacona przez Develia S.A. Przedmiotowe podwyższenie zostało zarejestrowane w KRS w dniu 27 lutego 2025 r.

Develia S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku
(w tysiącach złotych)

- 4) W dniu 1 kwietnia 2025 roku wspólnicy spółki Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. sp. k. podjęli uchwałę o zmianie umowy spółki i obniżeniu wkładów wniesionych przez wspólników, w tym przez Develię S.A. do kwoty 799,99 zł,
- 5) W dniu 15 kwietnia 2025 r. nastąpiła zmiana umowy spółki SPV Projekt A Sp. z o.o. sp.k. m.in. na mocy której nastąpiła zmiana umowy spółki i podwyższenie wkładów wspólników w ten sposób że wkład Develia S.A. jako komandytariusza został podwyższony do kwoty 16.247.229,74 zł.
- 6) W dniu 11 kwietnia 2025 r. nastąpiła zmiana umowy spółki Projekt Myśluborska Sp. z o.o. sp.k. m.in. na mocy, której nastąpiła zmiana umowy spółki i podwyższenie wkładów wspólników w ten sposób, że wkład Develia S.A. jako komandytariusza został podwyższony do kwoty 4.546.141,07 zł.

Na dzień 30 czerwca 2025 roku Zarząd dokonał aktualizacji odpisów aktualizujących wartość udziałów do wartości odzyskiwalnej. Łączna wysokość odpisów aktualizujących wartość udziałów na dzień 30 czerwca 2025 roku wyniosła 135.140 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2024 roku 110.315 tys. zł).

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

Spółka	Rok zakończony 31 grudnia 2024	Utworzenie/ zwiększenie	Rozwiązanie	Wykorzystanie	Okres zakończony 30 czerwca 2025
Arkady Wrocławskie S.A	(52 716)	(5 814)			(58 530)
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	-	(93)			(93)
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	(6 844)	(559)			(7 403)
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	(6 844)	(771)			(7 615)
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	(7 927)	(4 067)			(11 994)
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	(13 754)	(12 651)			(26 405)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	(5)				(5)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k.	(4 920)	(531)			(5 451)
Develia Invest Sp. z o.o.	(4 989)		278		(4 711)
Flatte Sp. z o.o.	(7 887)	(519)			(8 406)
Develia Construction Sp. z o.o.	(1 653)				(1 653)
NP 11 Sp. z o.o.	(607)	(74)			(681)
NP 17 Sp. z o.o.	(1 374)				(1 374)
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o.	(6)				(6)
Projekt Myśluborska Sp. z o.o.	(6)				(6)
SPV Projekt A Sp. o.o.	(4)				(4)
NP. Maintenance S.K.A.	(779)	(24)			(803)
	(110 315)	(25 103)	278	-	(135 140)

Zmiany utworzonych odpisów aktualizujących wartość udziałów w spółkach zależnych i współzależnych w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku wynikają głównie z aktualizacji szacunków spodziewanych przepływów pieniężnych w oparciu o zaktualizowany budżet spółki oraz planów dotyczących realizowanych inwestycji deweloperskich przez spółki zależne.

Główne zmiany wartości odpisów aktualizujących są wynikiem:

- aktualizacji wartości posiadanych nieruchomości inwestycyjnych spółki LC Corp Invest II Sp. z o.o.; wartość odzyskiwalna inwestycji wynosi 84.385tys. zł. i została określona w oparciu o wartość godziwą posiadanych przez te spółki aktywów;
- aktualizacji odpisów w związku ze zmniejszeniem aktywów netto po wypłacie dywidend w ciągu okresu 6 miesięcy zakończonego 30 czerwca 2025 roku (LC Corp Invest IX Sp. z o.o. , LC Corp Invest XI Sp. z o.o i LC Corp Invest VII Sp. z o.o.) – dla tych spółek wartość odzyskiwalna inwestycji, odpowiednio: 5.102 tys. zł., 59.530 tys. zł. i 4.619 tys. zł., została określona w oparciu o szacowaną wartość rynkową

posiadanych przez te spółki aktywów netto (głównie środki pieniężne, pożyczki i inne rozrachunki wewnątrzgrupowe);

- aktualizacji wartości odpisu w związku ze zmniejszeniem aktywów netto spółki Arkady Wrocławskie S.A. w związku z dokonaną w dniu 30 czerwca 2025 roku sprzedażą nieruchomości; wartość odzyskiwalna inwestycji wynosi 70.122 tys. zł.

Wartość utworzonego i rozwiązanego odpisu Spółka ujmuje w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Przychody finansowe” / „Koszty finansowe”. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku ujęto z tego tytułu w pozycji Koszty finansowe 24.825 tys. zł. (w okresie zakończonym 30 czerwca 2024 roku w pozycji Koszty finansowe: 10.093 tys. zł)

W testach przeprowadzonych za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku przyjęto stopę dyskonta na poziomie 11,50% (za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku: 10,08%).

17. Zapasy

	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Produkcja w toku	1 548 979	1 397 367
Produkty gotowe	35 717	24 830
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	(940)
Wpłaty na poczet zakupu gruntów	20 400	23 252
Zapasy ogółem	1 605 096	1 444 509

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

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

Zmiana w pozycji Zapasów na dzień 30 czerwca 2025 roku w stosunku do 31 grudnia 2024 roku wynika głównie z:

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

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku Spółka zakończyła realizację inwestycji mieszkaniowych i uzyskała prawomocne decyzje Pozwolenia na użytkowanie budynków:

- Ogrody Wojszyce (etap 1) przy ul. Buforowej we Wrocławiu,
- Orawska Vita przy ul. Orawskiej we Wrocławiu,
- Aleje Praskie (etap 5) przy ul. Podskarbińskiej w Warszawie.

Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych (lokal, mieszkalnych, niemieszkalnych i miejsc postojowych) powstałych w ramach zrealizowanych inwestycji zaprezentowane zostały w Nocie 12.1.

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

W okresie zakończonym 30 czerwca 2024 roku Spółka dokonała odpisu aktualizującego wartość zapasów - wyrobów gotowych zrealizowanych w ramach projektu Ujeścisko Vita, w wysokości 3.667 tys. zł.

Na dzień 30 czerwca 2025 roku w wartości zapasów zostały skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 112.510 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2024 roku 103.105 tys. zł).

Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Na dzień 31 grudnia 2024 roku, w pozycji Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, Spółka prezentowała wartość nieruchomości położonej przy ul. Komandorskiej we Wrocławiu, przeznaczoną do sprzedaży. Wartość nieruchomości na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosiła 20.277 tys. zł a zobowiązania jej dotyczące 2.462 tys. zł.

W dniu 30 czerwca 2025 roku dokonano sprzedaży w/w nieruchomości.

Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych

Na dzień 30 czerwca 2025 roku w pozycji tej zostały zaprezentowane grunty pod zabudowę w wysokości 72.249 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2024 r. w wysokości 72.249 tys. zł), które przeznaczone są do projektów deweloperskich w okresie przekraczającym normalny cykl operacyjny zdefiniowany przez Grupę.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie gruntów:

	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Centralna Park III (etap 7-8)	44 059	44 059
Aroniowa (etap 4-8)	28 190	28 190
Razem	72 249	72 249

18. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Należności z tytułu dostaw i usług	16 510	38 267
Należności budżetowe (bez podatku dochodowego)	293	3 068
Należności z tytułu kwot zablokowanych na rachunkach depozytowych z przeznaczeniem na zakup nieruchomości	17 635	10 439
Kaucje, zabezpieczenia	12 142	12 932
Pozostałe należności od osób trzecich	29	1 586
Należności ogółem (netto)	46 609	66 292
Oczekiwane straty kredytowe z tyt. należności z tytułu dostaw i usług	1 533	1 658
Należności brutto	48 142	67 950

Zmiany oczekiwanych strat kredytowych z tytułu należności z dostaw i usług w okresie zakończonym 30 czerwca 2025 roku:

	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Na początek okresu	1 658	972
Zwiększenie	-	720
Wykorzystanie	-	(34)
Rozwiązanie	(125)	-
Na koniec okresu	1 533	1 658

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

W okresie zakończonym 30 czerwca 2025 roku z tytułu oczekiwanych strat kredytowych z tytułu należności z tytułu dostaw i usług ujęto kwotę minus 125 tys. zł., a w okresie zakończonym 30 czerwca 2024 roku kwotę 187 tys. zł.

Poniżej przedstawiono analizę należności z tytułu dostaw i usług, które na dzień 30 czerwca 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku były przeterminowane, ale nie uznano ich za nieściągalne.

	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne			
			< 30 dni	30 – 90 dni	90 – 180 dni	>180 dni
30 czerwca 2025 roku	18 043 *)	13 700	555	703	1 041	2 044
31 grudnia 2024 roku	39 925 *)	37 230	631	194	360	1 510

*) brutto (bez odpisu)

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

	<1 miesiąca	1-3 miesięcy	3-12 miesięcy	Ogółem do 1 roku
Należności z tytułu dostaw i usług	17 392	23	627	18 043
	17 392	23	627	18 043*)

*) brutto (bez odpisu)

Wiekowanie należności z tytułu dostaw i usług na dzień 31 grudnia 2024 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	33 142	5 715	1 068	39 925
	33 142	5 715	1 068	39 925*)

*) brutto (bez odpisu)

19. Krótkoterminowe aktywa finansowe

19.1. Krótkoterminowe papiery wartościowe

Poniższa tabela przedstawia zmiany wartości zakupionych obligacji komercyjnych i skarbowych w okresie zakończonym 30 czerwca 2025 roku:

	31 grudnia 2024	Nabycie	Wykup/wypłata odsetek	Wynik w okresie	30 czerwca 2025
Obligacje komercyjne (Factoring Santander sp. z o.o.)	-	10 000	(10 070)	70	-
	-	10 000	(10 070)	70	-

19.2. Pozostałe aktywa finansowe

	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Należności krótkoterminowe z tytułu pożyczek	36 480	14 680
Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych:	7 721	35 978
• Subfundusz QUERCUS Dłużny Krótkoterminowy	1	7 189
• Subfundusz QUERCUS Ochrony Kapitału	-	2
• Allianz Specjalistyczny FIO / Allianz Trezor	-	3 498
• Allianz SFIO Stabilnego Dochodu (wcześniej Aviva)	1 477	8 028
• GAMMA PARASOL BIZNES SFIO	-	11 233
• Generali Korona Obligacji Uniwersalny	3 122	3 011
• JU Generali Obligacji Krótkoterminowy	3 121	3 017
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	103 978	100 108
Inne aktywa finansowe (wycena FX)	1 180	3
	149 359	150 769

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 2025 roku:

Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych:	31 grudnia 2024	Nabycie	Wykup /umorzenie	Wynik w okresie	30 czerwca 2025
• Subfundusz QUERCUS Dłużny Krótkoterminowy	7 189	9	(7 429)	232	1
• Subfundusz QUERCUS Ochrony Kapitału	2		(2)	-	-
• Allianz Specjalistyczny FIO / Allianz Trezor	3 498		(3 583)	85	-
• GAMMA PARASOL BIZNES SFIO	11 233		(10 000)	244	1 477
• Allianz SFIO Stabilnego Dochodu (wcześniej Aviva)	8 028		(8 242)	214	-
• Generali Korona Obligacji Uniwersalny	3 011		-	111	3 122
• JU Generali Obligacji Krótkoterminowy	3 017		-	104	3 121
	35 978	9	(29 256)	990	7 721

Poniższa tabela przedstawia zmiany w zakresie rachunków powierniczych w okresie zakończonym 30 czerwca 2025 roku:

	31 grudnia 2024	Wpłaty klientów	Zwolnienia środków	30 czerwca 2025
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	100 108	513 485	(509 615)	103 978
	100 108	513 485	(509 615)	103 978

19.3. Aktywa i zobowiązania z tytułu instrumentów finansowych

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

Na dzień 30 czerwca 2025 roku wycena wartości godziwych transakcji typu forward przedstawia się następująco:

	Nominał transakcji w EUR [w tys.]	Wartość bilansowa (godziwa) instrumentów		Termin realizacji	
		Aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe	Od	Do
FX forward [EUR]	2 000	233	-	3.06.2024	29.12.2025
FX forward [EUR]	2 000	337	-	11.06.2024	29.12.2025
FX forward [EUR]	2 000	268	-	8.10.2024	29.12.2025
FX forward [EUR]	2 000	342	-	24.10.2024	29.12.2025
RAZEM na dzień 30 czerwca 2025 roku		1 180	-		

Wycena instrumentów zabezpieczających traktowana jest jako poziom 2 hierarchii określania i wykazywania w wartości godziwej. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku oraz w roku 2024 roku nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1 a poziomem 3 hierarchii wartości godziwej.

19.4. Rachunkowość zabezpieczeń przepływów pieniężnych

Do 30 czerwca 2025 roku, w związku z zawarciem przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości Arkady Wrocławskie określonej w EUR oraz zawarciem umowy kredytu w części na pre-finansowanie ceny sprzedaży Nieruchomości Grupa zdecydowała o zastosowaniu rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych. Rachunkowość zabezpieczeń była ujmowana zgodnie z MSSF 9.

W związku transakcją nabycia 100% udziałów spółki Bouygues Immobilier Polska Sp. z o.o., której cena jest wyrażona w EUR Spółka zdecydowała o zastosowaniu rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych.

Pozycją zabezpieczaną są przyszłe przepływy pieniężne w wysokości 66.500.000,00 EUR z tytułu ceny zakupu udziałów płatne do sprzedającego. Na dzień 30 czerwca 2025 roku instrumentem zabezpieczającym przyszłe przepływy pieniężne są 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),

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 2025 roku Spółka ujęła z tego tytułu w innych całkowitych dochodach kwotę 1.256 tys. zł.

20. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Środki pieniężne w banku i w kasie	21 076	10 487
Lokaty krótkoterminowe	234 772	211 247
Środki pieniężne na rachunkach inwestycyjnych	69	-
	255 917	221 734

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.

21. Rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne)

	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Rozliczenie kosztów sprzedaży (m.in. prowizje, koszty aktów notarialnych zaliczane do kosztów w dacie sprzedaży lokali)	113	-
Długoterminowe	113	-
Prowizja od kredytu	848	485
Ubezpieczenia	1 035	1 419
Rozliczenia audytów nieruchomości	1 597	1 097
Pozostałe (m.in. prenumeraty, abonamenty, opłaty roczne,	2 804	3 008
Rozliczenie kosztów sprzedaży zaliczane do kosztów w dacie	1 970	1 380
Krótkoterminowe	8 254	7 389

22. Kapitały**22.1. Kapitał podstawowy**

	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Kapitał akcyjny		
Akcje zwykłe serii A o wartości nominalnej 1 złoty każda	500	500
Akcje zwykłe serii B o wartości nominalnej 1 złoty każda	113 700	113 700
Akcje zwykłe serii C o wartości nominalnej 1 złoty każda	1 453	1 453
Akcje zwykłe serii D o wartości nominalnej 1 złoty każda	1 472	1 472
Akcje zwykłe serii E o wartości nominalnej 1 złoty każda	32 000	32 000
Akcje zwykłe serii F o wartości nominalnej 1 złoty każda	102 000	102 000
Akcje zwykłe serii G o wartości nominalnej 1 złoty każda	80 000	80 000
Akcje zwykłe serii H o wartości nominalnej 1 złoty każda	58 433	58 433
Akcje zwykłe serii J o wartości nominalnej 1 złoty każda	57 000	57 000
Akcje zwykłe serii I o wartości nominalnej 1 złoty każda	1 000	1 000
Akcje zwykłe serii K o wartości nominalnej 1 złoty każda	10 169	10 119
	457 728	457 678

W dniu 14 stycznia 2025 roku sąd rejestrowy dokonał wpisu zmiany wysokości kapitału zakładowego Spółki wynikającego z objęcia akcji serii K w związku z uchwałą nr 35 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych z pozbawieniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy oraz warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego. Kapitał zakładowy Spółki od dnia rejestracji wynosi 457.727.787,00 zł i dzieli się na 457.727.787 akcji zwykłych na okaziciela uprawniających do wykonywania jednego głosu z każdej akcji na Walnym Zgromadzeniu o wartości nominalnej 1 zł każda.

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 2025 roku akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta zgodnie z informacjami posiadanymi przez Spółkę:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % głosów na walnym zgromadzeniu
Otwarty Fundusz Emerytalny PZU "Złota Jesień"	85.289.660	85.289.660	18,63 %	18,63 %
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	84.150.673	84.150.673	18,38 %	18,384 %
Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny	78.023.228	78.023.228	17,05 %	17,05 %
Generali Otwarty Fundusz Emerytalny (*)	45.927.819	45.927.819	10,03 %	10,03 %
PKO BP Bankowy Otwarty Fundusz Emerytalny	25.474.422	25.474.422	5,56 %	5,56 %

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

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

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

22.2. Kapitał zapasowy

Kapitał zapasowy na dzień 30 czerwca 2025 roku wynosi 838.241 tys. zł, a na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosił 775.798 tys. zł.

W okresie sprawozdawczym zakończonym 30 czerwca 2025 roku, na mocy Uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia podjętej dnia 10 czerwca 2025 roku:

- część zysku za okres zakończony 31 grudnia 2024 roku w wysokości 75.247 tys. zł przeznaczono na kapitał zapasowy,
- kwotę 884 tys. zł z zysków za 2019 rok przeznaczono na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy.
- dokonano pokrycia strat z lat ubiegłych, o których mowa w Nocie 22.3, w wysokości 11.954 tys. zł.

Ponadto, w okresie sprawozdawczym zakończonym 30 czerwca 2025 roku na kapitał zapasowy odniesiona została nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną z tytułu objęcia akcji serii K, w łącznej kwocie 34 tys. zł.

Struktura kapitału zapasowego przedstawia się następująco:

Nadwyżka wartości emisyjnej nad wartością nominalną akcji skorygowana o koszty emisji (Agio)	317 513
Pokrycie strat z lat 2006, 2008, 2009 oraz wynikających z dokonanych zmian prezentacyjnych za lata 2019-2021	(32 194)
kapitał zapasowy z agio	285 318
Przeniesienie zysków za lata 2007, 2010-2014, 2019, 2021, 2022, 2023, 2024	626 083
Wypłata dywidendy	(73 161)
kapitał zapasowy z zysku	552 923
	838 241

22.3. Pozostałe kapitały rezerwowe

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

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

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

W okresie sprawozdawczym zakończonym 30 czerwca 2024 roku, na mocy Uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia podjętej dnia 16 maja 2024 roku, część kapitału rezerwowego w kwocie 6.746 tys. zł przeznaczono do wypłaty dywidendy dla akcjonariuszy.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku Kapitał rezerwowy nie uległ zmianie i zarówno na dzień 30 czerwca 2025 roku jak i na dzień 31 grudnia 2024 roku jego wartość wyniosła 9.623 tys. zł.

22.4. Pozostałe kapitały

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

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

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

W dniu 30 czerwca 2021 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwały w sprawie przyjęcia przez Spółkę programu motywacyjnego dla członków zarządu oraz kluczowych pracowników Spółki opisanego w Nocie 12.5.

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

- na dzień 31 grudnia 2021 roku 4.309 tys. zł
- na dzień 31 grudnia 2022 roku 3.116 tys. zł
- na dzień 31 grudnia 2023 roku 13.975 tys. zł
- na dzień 31 grudnia 2024 roku 6.462 tys. zł
- na dzień 30 czerwca 2025 roku 8.801 tys. zł

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

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

W Pozostałych kapitałach ujęta została kwota minus 1.031 tys. z tytułu rachunkowości zabezpieczeń zastosowanej w związku z zawarciem przedwstępnej umowy nabycia udziałów w kapitale spółki Bouygues Immobilier Polska sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie określoną w walucie EUR.

Kapitał z wyceny opcji menadżerskich	3 108
Rozlicz. fuzji i połączeń	(8 678)
Wycena programów motywacyjnych	36 663
Rachunkowość zabezpieczeń	(1 031)
Pozostałe kapitały na 30 czerwca 2025 roku	30 062

23. Zobowiązania finansowe

23.1. Oprocentowane kredyty bankowe, obligacje i pożyczki

Długoterminowe	Termin spłaty	Stopa procentowa	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Program obligacji (1)	27.03.2025	Wibor 3M+marża	-	179 425
Program obligacji (2)	06.07.2026	Wibor 3M+marża	99 841	99 686
Program obligacji (3)	08.12.2027	Wibor 3M+marża	159 251	159 005
Program obligacji (4)	19.05.2028	Wibor 3M+marża	99 315	99 196
Program obligacji (5)	30.10.2028	Wibor 3M+marża	99 208	99 090
Program obligacji (6)	16.02.2029	Wibor 3M+marża	158 506	-
Pożyczka (7)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	27 676	26 878
Pożyczka (8)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	40 309	39 126
Pożyczka (9)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	9 690	10 797
Pożyczka (10)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	6 274	-
Pożyczka (11)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	48 008	46 309
Pożyczka (12)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	7 987	7 701
Pożyczka (13)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	20 625
Pożyczka (14)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	45 540	43 700
Pożyczka (15)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	38 419	36 852
Pożyczka (16)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	26 533	25 502
Pożyczka (17)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	12 952
Pożyczka (18)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	36 525
Pożyczka (19)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	8 363	16 540
Pożyczka (20)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	7 249	-
Pożyczka (21)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	12 427	-
Pożyczka (22)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	1 741	-
Pożyczka (23)	12.06.2028	Wibor 6M+marża	20 060	-
Pożyczka (24)	28.04.2028	Wibor 6M+marża	16 186	-
Pożyczka (25)	29.04.2028	Wibor 6M+marża	3 540	-
Pożyczka (26)	12.06.2028	Wibor 6M+marża	48 144	-
Pożyczka (27)	2.06.2028	Wibor 6M+marża	3 015	-
Pożyczka (28)	12.06.2028	Wibor 6M+marża	20 060	-
Pożyczka (29)	23.06.2028	Wibor 6M+marża	10 009	-
Pożyczka (30)	22.05.2028	Wibor 6M+marża	15 105	-
Pożyczka (31)	12.06.2028	Wibor 6M+marża	10 030	-
Pożyczka (32)	20.05.2028	Wibor 6M+marża	11 484	-
Pożyczka (33)	27.04.2028	Wibor 6M+marża	2 934	-
Pożyczka (34)	2.06.2028	Wibor 6M+marża	2 613	-
Pożyczka (35)	20.05.2028	Wibor 6M+marża	5 742	-
Pożyczka (36)	27.04.2028	Wibor 6M+marża	12 142	-
Pożyczka (37)	29.06.2028	Wibor 6M+marża	70 762	-
Kredyt bankowy (38)	30-11-2026	Wibor 1M+marża	-	-

Kredyt bankowy (39)	30-04-2026	Wibor 1M+marża	-	-
Kredyt bankowy (40)	12-11-2026	Wibor 1M+marża	-	-
Kredyt bankowy (41)	13-07-2028	Wibor 3M+marża	89 160	108 899
Kredyt bankowy (42)	05-05-2025	Wibor 1M+marża	-	-
Kredyt bankowy (43)	30-06-2025	Euribor 3M+marża	-	110 635
Kredyt bankowy (44)	31-12-2026	Wibor 3M+marża	-	-
Kredyt bankowy (45)	13-11-2027	Wibor 1M+marża	-	-
Kredyt bankowy (46)	31-10-2026	Wibor 3M+marża	-	-
Kredyt bankowy (47)	31-12-2027	Wibor 1M+marża	-	-
Kredyt bankowy (48)	15-12-2026	Wibor 3M+marża	-	-
Kredyt bankowy (49)	30-06-2030	Wibor 3M+marża	-	-
			1 237 324	1 179 443

Krótkoterminowe	Termin spłaty	Stopa procentowa	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Program obligacji (1)	27-03-2025	Wibor 3M+marża	-	143
Program obligacji (2)	04-04-2025	Wibor 3M+marża	2 117	2 165
Program obligacji (3)	09-06-2025	Wibor 3M+marża	578	751
Program obligacji (4)	20-05-2025	Wibor 3M+marża	887	967
Program obligacji (5)	30-04-2025	Wibor 3M+marża	1 297	1 408
Program obligacji (6)	19-05-2025	Wibor 3M+marża	1 490	-
Pożyczka (7)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (8)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (9)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (10)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	6 087
Pożyczka (11)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (12)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (13)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (14)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (15)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (16)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (17)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (18)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (19)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (20)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (21)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (22)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (23)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (24)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (25)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (26)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (27)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (28)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (29)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (30)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (31)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (32)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (33)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (34)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (35)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-

Develia S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku
(w tysiącach złotych)

Pożyczka (36)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (37)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Kredyt bankowy (38)	31-03-2026	Wibor 1M+marża	-	-
Kredyt bankowy (39)	28-04-2025	Wibor 1M+marża	-	-
Kredyt bankowy (40)	31-03-2026	Wibor 1M+marża	-	-
Kredyt bankowy (41)	31-03-2026	Wibor 3M+marża	41 915	42 351
Kredyt bankowy (42)	25-06-2025	Wibor 1M+marża	-	-
Kredyt bankowy (43)	31-01-2026	Euribor 3M+marża	-	1 135
Kredyt bankowy (44)	31-03-2026	Wibor 3M+marża	-	-
Kredyt bankowy (45)	31-03-2026	Wibor 1M+marża	-	-
Kredyt bankowy (46)	31-03-2026	Wibor 3M+marża	-	-
Kredyt bankowy (47)	31-03-2026	Wibor 1M+marża	-	-
Kredyt bankowy (48)	31-03-2026	Wibor 3M+marża	-	-
Kredyt bankowy (48)	31-03-2026	Wibor 3M+marża	-	-
Wycena instrumentów Forward (49)			-	314
			48 285	55 320

- 1) Obligacje kuponowe seria PLO112300044, emisja z dnia 27 marca 2023 roku., wartość emisji 180 mln PLN, data wykupu 27 marca 2026 roku. W dniu 27 marca 2025 roku Develia S.A. dokonała przedterminowego wykupu obligacji.
- 2) Obligacje kuponowe seria PLO112300051, emisja z dnia 6 lipca 2023 roku, wartość emisji 100 mln PLN, data wykupu 6 lipca 2026 roku.
- 3) Obligacje kuponowe seria PLO112300069, emisja z dnia 8 grudnia 2023 roku, wartość emisji 160 mln PLN, data wykupu 8 grudnia 2027 roku.
- 4) Obligacje kuponowe seria PLO112300077, emisja z dnia 20 maja 2024 roku, wartość emisji 100 mln PLN, data wykupu 19 maja 2028 roku.
- 5) Obligacje kuponowe seria PLLCCRP00207, emisja z dnia 30 października 2024 roku, wartość emisji 100 mln PLN, data wykupu 30 października 2028 roku.
- 6) Obligacje kuponowe seria PLLCCRP00249, emisja z dnia 17 lutego 2025 r., wartość emisji 160 mln PLN, data wykupu 16 lutego 2029 roku.
- 7) Pożyczka – w dniu 24 lutego 2020 roku Develia S.A. zawarła ze spółką Develia Warszawa Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 25 mln PLN na czas nieokreślony.
- 8) Pożyczka – w dniu 20 kwietnia 2021 roku Develia S.A. zawarła ze spółką Develia Warszawa Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 30 mln PLN na czas nieokreślony.
- 9) 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.
- 10) 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.
- 11) Pożyczka – w dniu 13 lipca 2023 roku Develia S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest XI Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 41,0 mln PLN na czas nieokreślony.
- 12) Pożyczka – w dniu 7 listopada 2023 roku Develia S.A. zawarła ze spółką LC Corp Service S.A. (następcą prawnym spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp.k.) umowę pożyczki na kwotę 7 mln PLN na czas nieokreślony.
- 13) Pożyczka – w dniu 1 grudnia 2023 roku Develia S.A. zawarła ze spółką Develia Warszawa Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 25 mln PLN na czas nieokreślony.
- 14) Pożyczka – w dniu 19 lipca 2024 roku Develia S.A. zawarła ze spółką NP10 Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 42 mln PLN na czas nieokreślony.
- 15) Pożyczka – w dniu 24 września 2024 roku Develia S.A. zawarła ze spółką Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 36 mln PLN na czas nieokreślony.
- 16) Pożyczka – w dniu 7 października 2024 roku Develia S.A. zawarła ze spółką Develia Warszawa Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 25 mln PLN na czas nieokreślony.

- 17) Pożyczka – w dniu 8 października 2024 roku Develia S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest I Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 12,7 mln PLN na czas nieokreślony. W okresie pierwszego kwartału 2025 roku nastąpiła spłata pożyczki.
- 18) Pożyczka – w dniu 30 października 2024 roku Develia S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest I Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 36 mln PLN na czas nieokreślony. W okresie pierwszego kwartału 2025 roku nastąpiła spłata pożyczki.
- 19) Pożyczka – w dniu 20 grudnia 2024 roku Develia S.A. zawarła ze spółką Develia Invest Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 16,5 mln PLN na czas nieokreślony.
- 20) Pożyczka – w dniu 29 stycznia 2025 roku Develia S.A. zawarła ze spółką NP7 Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 7 mln PLN na czas nieokreślony.
- 21) Pożyczka – w dniu 29 stycznia 2025 roku Develia S.A. zawarła ze spółką NP10 Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 12 mln PLN na czas nieokreślony.
- 22) Pożyczka – w dniu 18 marca 2025 roku Develia S.A. zawarła ze spółką NP10 Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 7 mln PLN na czas nieokreślony.
- 23) Pożyczka – w dniu 13 czerwca 2025 roku Develia S.A. zawarła ze spółką NP11 Sp. z o.o. Sp. kom. umowę pożyczki na kwotę 20 mln PLN, termin spłaty ustalono na 12 czerwca 2028 r.
- 24) Pożyczka – w dniu 29 kwietnia 2025 roku Develia S.A. zawarła ze spółką NP15 Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 16 mln PLN, termin spłaty ustalono na 28 kwietnia 2028 r.
- 25) Pożyczka – w dniu 30 kwietnia 2025 roku Develia S.A. zawarła ze spółką NP15 Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 3,5 mln PLN, termin spłaty ustalono na 29 kwietnia 2028 r.
- 26) Pożyczka – w dniu 13 czerwca 2025 roku Develia S.A. zawarła ze spółką NP19 Sp. z o.o. Sp. kom. umowę pożyczki na kwotę 48 mln PLN, termin spłaty ustalono na 12 czerwca 2028 r.
- 27) Pożyczka – w dniu 3 czerwca 2025 roku Develia S.A. zawarła ze spółką Develia 303 Sp. kom. umowę pożyczki na kwotę 3 mln PLN, termin spłaty ustalono na 2 czerwca 2028 r.
- 28) Pożyczka – w dniu 13 czerwca 2025 roku Develia S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investment S.K.A. umowę pożyczki na kwotę 20 mln PLN, termin spłaty ustalono na 12 czerwca 2028 r.
- 29) Pożyczka – w dniu 24 czerwca 2025 roku Develia S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investment S.K.A. umowę pożyczki na kwotę 10 mln PLN, termin spłaty ustalono na 23 czerwca 2028 r.
- 30) Pożyczka – w dniu 23 maja 2025 roku Develia S.A. zawarła ze spółką Kraków Zielony Złocię Sp. kom. umowę pożyczki na kwotę 15 mln PLN, termin spłaty ustalono na 22 maja 2028 r.
- 31) Pożyczka – w dniu 13 czerwca 2025 roku Develia S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. kom. umowę pożyczki na kwotę 10 mln PLN, termin spłaty ustalono na 12 czerwca 2028 r.
- 32) Pożyczka – w dniu 21 maja 2025 roku Develia S.A. zawarła ze spółką NP8 Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 11,4 mln PLN, termin spłaty ustalono na 20 maja 2028 r.
- 33) Pożyczka – w dniu 28 kwietnia 2025 roku Develia S.A. zawarła ze spółką NP8 Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 2,9 mln PLN, termin spłaty ustalono na 27 kwietnia 2028 r.
- 34) Pożyczka – w dniu 3 czerwca 2025 roku Develia S.A. zawarła ze spółką NP9 Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 2,6 mln PLN, termin spłaty ustalono na 2 czerwca 2028 r.
- 35) Pożyczka – w dniu 21 maja 2025 roku Develia S.A. zawarła ze spółką NP9 Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 5,7 mln PLN, termin spłaty ustalono na 20 maja 2028 r.
- 36) Pożyczka – w dniu 28 kwietnia 2025 roku Develia S.A. zawarła ze spółką NP9 Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 12,7 mln PLN, termin spłaty ustalono na 27 kwietnia 2028 r.
- 37) Pożyczka – w dniu 30 czerwca 2025 roku Develia S.A. zawarła ze spółką Arkady Wrocławskie S.A. umowę pożyczki na kwotę 16,7 mln EUR, termin spłaty ustalono na 29 czerwca 2028 r.
- 38) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty z mBank S.A. na podstawie umowy o kredyt odnawialny z dnia 3 grudnia 2020 r. wraz z późniejszymi zmianami, kwota kredytu wynosi 50 mln PLN, termin spłaty kredytu wyznaczono na 30 listopada 2026 r. Na dzień 30 czerwca 2025 roku nie występują zobowiązania z tytułu kredytu.
- 39) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty w dniu 29 kwietnia 2021 r. z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A. na podstawie umowy kredytu w rachunku bieżącym wraz z późniejszymi zmianami, kwota kredytu wynosi 50 mln PLN, termin spłaty wyznaczono na 30 kwietnia 2026 r. Na dzień 30 czerwca 2025 roku nie występują zobowiązania z tytułu kredytu.
- 40) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty w dniu 12 kwietnia 2022 r. z Santander Bank Polska S.A. na podstawie umowy kredytu wraz z późniejszymi zmianami, kwota kredytu wynosi 30 mln PLN, termin spłaty kredytu wyznaczono na 12 listopada 2026r. Na dzień 30 czerwca 2025 roku nie występują zobowiązania z tytułu kredytu.

- 41) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty w dniu 14 lipca 2023 r. z mBank S.A. i Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. na podstawie umowy kredytu wraz z późniejszymi zmianami, kwota kredytu wynosi 200 mln PLN, termin spłaty kredytu wyznaczono na 13 lipca 2028 r. Na dzień 30 czerwca 2025 roku zobowiązanie z tytułu kredytu wynosi 131 mln PLN.
- 42) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty w dniu 29 września 2023 r. z VeloBank S.A. na podstawie umowy kredytu w rachunku bieżącym wraz z późniejszymi zmianami, kwota kredytu wynosi 20 mln PLN, kredyt został zamknięty z dniem 5 maja 2025 r. Na dzień 30 czerwca 2025 roku nie występują zobowiązania z tytułu kredytu.
- 43) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty w dniu 11 marca 2024 r. z mBank S.A. na podstawie umowy kredytu, kwota kredytu wynosi 30 mln EUR, kredyt spłacono w dniu 30 czerwca 2025 r. Na dzień 30 czerwca 2025 roku nie występują zobowiązania z tytułu kredytu.
- 44) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty w dniu 28 czerwca 2024 r. z VeloBank S.A. na podstawie umowy korporacyjnej linii kredytowej, kwota kredytu wynosi 70 mln PLN, termin spłaty kredytu wyznaczono na 31 grudnia 2026 r. Na dzień 30 czerwca 2025 roku nie występują zobowiązania z tytułu kredytu.
- 45) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty w dniu 14 listopada 2024 r. z ING Bank Śląski S.A. na podstawie umowy kredytu w rachunku bieżącym, kwota kredytu wynosi 50 mln PLN, termin spłaty kredytu wyznaczono na 13 listopada 2027 r. Na dzień 30 czerwca 2025 roku nie występują zobowiązania z tytułu kredytu.
- 46) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty w dniu 3 grudnia 2024 r. z PKO Bank Polski S.A. na podstawie umowy o kredyt nieodnawialny, kwota kredytu wynosi 85,3 mln PLN, termin spłaty kredytu wyznaczono na 31 października 2026 r. Na dzień 30 czerwca 2025 roku nie występują zobowiązania z tytułu kredytu.
- 47) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty w dniu 20 grudnia 2024 r. z PKO Bank Polski S.A. na podstawie umowy o kredyt nieodnawialny, kwota kredytu wynosi 80 mln PLN, termin spłaty kredytu wyznaczono na 31 grudnia 2027 r. Na dzień 30 czerwca 2025 roku nie występują zobowiązania z tytułu kredytu.
- 48) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty w dniu 23 grudnia 2024 r. z Alior Bank S.A. na podstawie umowy o kredyt nieodnawialny, kwota kredytu wynosi 57.774 tys. PLN, termin spłaty kredytu wyznaczono na 15 grudnia 2026 r. Na dzień 30 czerwca 2025 roku nie występują zobowiązania z tytułu kredytu.
- 49) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty w dniu 27 czerwca 2025 r. z mBank S.A. i Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. na podstawie umowy kredytu, kwota kredytu wynosi 200 mln PLN, termin spłaty kredytu wyznaczono na 30 czerwca 2030 r. Na dzień 30 czerwca 2025 roku nie występują zobowiązania z tytułu kredytu.
- 50) Wycena instrumentów zabezpieczających ryzyko walutowe (kontrakty forward) zawartych w okresie zakończonym 31 grudnia 2024 roku, termin rozliczenia wyznaczono na 29 grudnia 2025 roku. Na dzień 30 czerwca 2025 roku wartość kontraktów Forward wyniosła 8 mln EUR a na dzień 30 czerwca 2025 roku zobowiązanie z tytułu ich wyceny nie występuje.

Średnie ważone oprocentowanie w okresie zakończonym 31 marca 2025 roku wyniosło odpowiednio: dla kredytów 7,20%, dla obligacji 8,89% oraz dla pożyczek 8,65% (w okresie zakończonym 31 grudnia 2024 roku wyniosło odpowiednio: dla kredytów 7,67%, dla obligacji 9,14% oraz dla pożyczek 9,41%).

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

	<1 miesiąca	1-3 miesiące	3-12 miesiące	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Pożyczki	-	-	-	282 860*)	252 094	-	-	-	534 954
Obligacje (WIBOR)	3 572	3 125	-	100 000	260 000	260 000	-	-	626 697
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	11 915	-	30 000	40 000	40 000	10 000	-	-	131 915
	15 487	3 125	30 000	422 860	552 094	270 000	-	-	1 293 566

*) Umowy zawierane są na czas nieokreślony. Prezentacja w przedziale wynika z przewidywanego terminu spłaty pożyczki.
Wartości prezentowane w powyższej tabeli nie obejmują wycen na dzień bilansowy

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

W okresie zakończonym 30 czerwca 2025 roku takie zdarzenia nie wystąpiły.

23.3. Sytuacja płynnościowa

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

W ocenie Zarządu sytuacja płynnościowa Spółki jest bardzo dobra – środki pieniężne i krótkoterminowe aktywa finansowe zapewniają terminową obsługę krótkoterminowych zobowiązań finansowych. Realizowane wpływy ze sprzedaży mieszkań z inwestycji stanowią źródło spłat obligacji finansujących segment mieszkaniowy Spółki, natomiast wpływy z projektów przejętych wraz z zakupem spółek z Nexity stanowią źródło spłaty kredytu zaciągniętego na akwizycję tych spółek.

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

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

23.4. Emisja, wykup kapitałowych papierów wartościowych

- W dniu 7 stycznia 2025 r. pomiędzy Emitentem, a mBank S.A. i Biurem Maklerskim mBank S.A. został zawarty aneks do umowy programowej z dnia 2 października 2018 roku r. (z późn. zmianami) ("Umowa Programowa"), na podstawie którego podwyższona została kwota programu wielokrotnych emisji obligacji ustanowionej na podstawie Umowy Programowej z kwoty 750 mln PLN do kwoty 800 mln PLN („Program Emisji”).
- W dniu 4 lutego 2025 r. Zarząd spółki Develia S.A. podjął uchwałę o przedterminowym wykupie na żądanie Emitenta wszystkich nie umorzonych ani nie pozostających własnością Emitenta obligacji o kodzie ISIN: PLO112300044. Wcześniejszy wykup obligacji wyznaczono na 27 marca 2025 r.
- W dniu 17 lutego 2025 r. Emitent dokonał emisji 160.000 sztuk niezabezpieczonych 4-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 160.000 tys. PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 16 lutego 2029 r.
- W dniu 27 marca 2025 r. Emitent dokonał przedterminowego wykupu niezabezpieczonych 3-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej obligacji na kwotę 180.000 tys. PLN.
- W dniach 20 maja 2025 r. i 21 maja 2025 r. odbyły się obrady Zgromadzenia Obligatariuszy obligacji serii ISIN: PLLCCRP00207, PLO112300077, PLO112300051, PLO112300069, na których podjęto uchwały stwierdzające, że wystąpienie spadku wskaźnika kapitałów własnych poniżej poziomu wskazanego w punkcie 11.1(b) warunków emisji Obligacji w okresie do daty wykupu Obligacji nie będzie uprawniało obligatariuszy do skorzystania z opcji wcześniejszego wykupu Obligacji, pod warunkiem, że wskaźnik kapitałów własnych, wykazywany w świadectwie zgodności przekazywanym przez Emitenta zgodnie z punktem 11.2 warunków emisji Obligacji do daty wykupu Obligacji nie będzie niższy niż 25%.

23.5. Zaciągnięcie, spłaty kredytów bankowych i pożyczek

- W dniu 5 lutego 2025 r. spółka Develia S.A. zawarła z mBank S.A. i Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 14 lipca 2023 r. wraz z późniejszymi zmianami, na podstawie którego zmieniono wartość kowenantu finansowego.
- W dniu 5 lutego 2025 r. spółka Develia S.A. zawarła z mBank S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 11 marca 2024 r. wraz z późniejszymi zmianami, na podstawie którego zmieniono wartość kowenantu finansowego.

- W dniu 17 kwietnia 2025 r. spółka Develia S.A. zawarła z VeloBank S.A. aneks do umowy kredytu z 28 czerwca 2024 r. wraz z późniejszymi zmianami, na podstawie którego rozszerzono obciążenie hipoteką na nieruchomościach na zabezpieczenie spłaty kredytu.
- W dniu 22 kwietnia 2025 r. spółka Develia S.A. zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. aneks do umowy kredytu z 29 kwietnia 2021 r. wraz z późniejszymi zmianami, na podstawie którego wydłużono okres obowiązywania kredytu do 30 kwietnia 2026 r., dokonano zmiany zabezpieczeń spłaty kredytu oraz podwyższono kwotę kredytu do 100.000 tys. PLN.
- Z dniem 5 maja 2025 r. spółka Develia S.A. rozwiązała z VeloBank S.A. umowę kredytu zawartą w dniu 29 września 2023 r. wraz z późniejszymi zmianami, w zakresie udzielenia kredytu do kwoty 20 mln PLN z terminem spłaty 25 czerwca 2025 r.
- W dniu 7 maja 2025 r. spółka Develia S.A. zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. aneks do umowy kredytu z 3 grudnia 2024 r., na podstawie którego dokonano zmian porządkowych w umowie kredytu oraz zmieniono termin ustanowienia zabezpieczeń spłaty kredytu.
- W dniu 10 czerwca 2025 r. spółka Develia S.A. zawarła z VeloBank S.A. aneks do umowy kredytu z 28 czerwca 2024 r. wraz z późniejszymi zmianami, na podstawie którego dokonano korekty zapisu wprowadzonego w aneksie z 17 kwietnia 2025 r.
- W dniu 17 czerwca 2025 r. spółka Develia S.A. zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. aneks do umowy kredytu z 29 kwietnia 2021 r. wraz z późniejszymi zmianami, na podstawie którego dokonano zmiany zabezpieczeń spłaty kredytu.
- W dniu 17 czerwca 2025 r. spółka Develia S.A. zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. aneks do umowy kredytu z 3 grudnia 2024 r., na podstawie którego dokonano wykreślenia kowenantu umownego.
- W dniu 17 czerwca 2025 r. spółka Develia S.A. zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. aneks do umowy kredytu z 20 grudnia 2024 r., na podstawie którego dokonano zmian porządkowych w umowie kredytu oraz dokonano wykreślenia kowenantu umownego.
- W dniu 18 czerwca 2025 r. spółka Develia S.A. zawarła z mBank S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 3 grudnia 2020 r. wraz z późniejszymi zmianami, na podstawie którego zmieniono zabezpieczenia spłaty kredytu oraz kwotę dostępnego kredytu obniżono do wysokości 29,3 mln PLN.
- W dniu 27 czerwca 2025 r. spółka Develia S.A. zawarła z mBank S.A. oraz Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. umowę kredytu do kwoty 200 mln PLN, termin spłaty ustalono na 30 czerwca 2030 r.
- W dniu 30 czerwca 2025 r. spółka Develia S.A. dokonała całkowitej spłaty kredytu zaciągniętego na podstawie umowy kredytu zawartej z mBank S.A. z 11 marca 2024 r.
- W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku spółka Develia S.A. dokonała spłaty kredytu zawartego z mBank S.A. i Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. na podstawie umowy kredytu z 14 lipca 2023 roku zgodnie z harmonogramem spłaty w kwocie 20.000 tys. PLN.
- Z dniem 2 września 2025 r. upłynął okres wykorzystania kredytu zawartego na podstawie umowy kredytu z 3 grudnia 2024 r. przez spółkę Develia S.A. z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A., w wyniku czego rozwiązaniu uległa umowa kredytu.
- W dniu 4 września 2025 r. spółka Develia S.A. zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. aneks do umowy kredytu z 20 grudnia 2024 r., na podstawie którego dokonano zmiany terminu ustanowienia zabezpieczeń oraz zmiany porządkowej w umowie.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku spółka Develia S.A. dokonała zaciągnięcia oraz spłaty kredytu zawartego na podstawie umowy kredytu z 28 czerwca 2024 roku w kwocie 11.000 tys. PLN.

W okresie zakończonym 30 czerwca 2025 roku Spółka dokonała uruchomień zaciągniętych pożyczek w łącznej kwocie 356.386 tys. zł, oraz spłat zaciągniętych pożyczek w łącznej kwocie 162.250 tys. zł.

Zdarzenia po dniu bilansowym:

- W dniu 9 lipca 2025 r. spółka Develia S.A. dokonała uruchomienia kredytu udzielonego przez Powszechną Kasę Oszczędności Bankiem Polskim S.A. na podstawie umowy kredytu z 29 kwietnia 2021 r. wraz z późniejszymi zmianami w wysokości 40.000 tys. PLN. W dniu 16 lipca 2025 r. spółka Develia dokonała spłaty zaciągniętego kredytu. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego saldo kredytu wynosi 0,00 PLN.
- W dniu 9 lipca 2025 r. spółka Develia S.A. dokonała uruchomienia kredytu udzielonego przez ING Bank Śląski S.A. na podstawie umowy kredytu z 14 listopada 2024 r. w wysokości 50.000 tys. PLN. W dniu 8 sierpnia 2025 r. spółka Develia dokonała spłaty zaciągniętego kredytu. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego saldo kredytu wynosi 0,00 PLN.
- W dniu 9 lipca 2025 r. spółka Develia S.A. dokonała uruchomienia transzy kredytu udzielonego przez VeloBank S.A. na podstawie umowy kredytu z 28 czerwca 2024 r. wraz z późniejszymi zmianami w wysokości 10.000 tys. PLN. W dniu 6 sierpnia 2025 r. spółka Develia dokonała spłaty w wysokości 9.999 tys. PLN. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego saldo kredytu wynosi 100,00 PLN.
- W dniu 7 sierpnia 2025 r. spółce Develia S.A. po spełnieniu określonych w umowie kredytu warunków zawieszających, wypłacona została pierwsza transza kredytu w wysokości 150.000 tys. PLN.

24. Zobowiązania

24.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	100 250	73 405
Zobowiązania budżetowe (bez podatku dochodowego)	10 384	1 994
Zobowiązania z tytułu kaucji (w tym kwot wpłaconych na poczet rezerwacji lokali)	9 956	13 180
Pozostałe zobowiązania, w tym związane z rozliczeniem projektów deweloperskich	18 131	16 612
Zobowiązania z tyt. wynagrodzeń	27 507	26 105
Zobowiązania z tyt. ekwiwalentów urlopowych	3 162	3 191
Zobowiązania z tyt. wypłaty dywidendy (Nota 32.1)	331	621
Inne zobowiązania	213	221
	169 934	135 329

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

	<1 miesiąca	1-3 miesiące	3-12 miesięcy	Ogółem do 1 roku
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	87 275	12 962	13	100 250

Wiekowanie zobowiązań z tytułu dostaw i usług na dzień 31 grudnia 2024 roku o terminie wymagalności do 1 roku, według daty zapadalności:

	<1 miesiąca	1-3 miesiące	3-12 miesięcy	Ogółem do 1 roku
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	52 949	20 456	-	73 405

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

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

Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń i ekwiwalentów urlopowych dotyczą utworzonych rezerw z tego tytułu, z terminem realizacji do 1 roku.

Inne zobowiązania obejmują głównie składki PPK z terminem zapłaty przypadającym do 1 miesiąca.

24.2. Zobowiązania z tytułu leasingu

Poniżej zostały zaprezentowane zdyskontowane płatności z tytułu leasingu na dzień 30 czerwca 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku w podziale na okresy zapadalności :

	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
do 1 miesiąca	278	177
od 1 do 3 miesięcy	553	497
od 3 do 12 miesięcy	4 383	5 333
od 1 roku do 2 lat	3 928	4 002
od 2 do 3 lat	3 846	3 969
od 3 do 4 lat	3 600	3 661
od 4 do 5 lat	2 838	3 149
powyżej 5 lat	25 423	29 869
Razem	44 849	50 657

	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	36 992	43 679
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	7 857	6 978
	44 849	50 657

25. Rezerwy

Kwoty rezerw oraz uzgodnienie przedstawiające zmiany stanu rezerw w okresie 6 miesięcy zakończonym przedstawiono 30 czerwca 2025 roku zaprezentowano w poniższej tabeli:

	Na odprawy emerytalne, rentowe, pośmiertne	Na usuwanie wad i usterek budowlanych	Rezerwy dotyczące projektów inwestycyjnych*)	Pozostałe	Ogółem
Na dzień 1 stycznia 2025 roku	728	4 752	19 513	683	25 676
Utworzone w ciągu roku obrotowego	-	1 803	-	14	1 817
Wykorzystane	-	(515)	-	-	(515)
Rozwiązane	-	(3)	(514)	(7)	(524)
Na dzień 30 czerwca 2025 roku	728	6 037	18 999	690	26 454
Krótkoterminowe na dzień 30 czerwca 2025 roku	-	6 037	18 999	690	25 726
Długoterminowe na dzień 30 czerwca 2025 roku	728	-	-	-	728
Na dzień 1 stycznia 2024 roku	511	4 399	15 401	412	20 723
Utworzone w ciągu roku obrotowego	217	1 528	4 112	271	6 128
Wykorzystane	-	(232)	-	-	(232)
Rozwiązane	-	(943)	-	-	(943)
Na dzień 31 grudnia 2024 roku	728	4 752	19 513	683	25 676
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2024 roku	-	5 927	19 513	(492)	24 948
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2024 roku	728	-	-	-	728

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

26. Zobowiązania z tytułu umów z klientami

	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Wpłaty na poczet sprzedaży lokali mieszkalnych i pomieszczeń przynależnych	740 345	573 459
Wpłaty na poczet sprzedaży nieruchomości	-	17 810
	740 345	591 269

27. Zobowiązania dotyczące aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży

Wykazane na dzień 31 grudnia 2024 roku Zobowiązania dotyczące aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży dotyczyły opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu przy ul. Komandorskiej we Wrocławiu, zaprezentowanej w Sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży. W okresie 6 miesięcy 2025 roku dokonano sprzedaży nieruchomości, w związku z czym na dzień 30 czerwca 2025 roku zobowiązania z tego tytułu nie występują.

28. Objasnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych

1. Inne korekty	30 czerwca 2025	30 czerwca 2024
Wycena programu motywacyjnego	8 802	2 034
Wycena FX	(1 180)	-
Spisanie nakładów i likwidacja innych rzeczowych aktywów trwałych	4 161	-
Wynik z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	(4 643)	-
Polityka zabezpieczeń	239	-
Pozostałe	3	345
	7 382	2 379
2. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	30 czerwca 2025	30 czerwca 2024
Odsetki	35 104	34 871
Dywidendy	(205 033)	(61 440)
	(169 929)	(26 569)
3. Zmiana stanu zapasów	30 czerwca 2025	30 czerwca 2024
Bilansowa zmiana stanu zapasów	(160 587)	(85 231)
Wycena zobowiązania wg MSSF 16	(7 154)	-
	(167 741)	(85 231)
4. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	30 czerwca 2025	30 czerwca 2024
Bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	148 098	175 547
Zaliczki z tyt. sprzedaży aktywów trwałych otrzymane w latach ubiegłych	16 751	-
	164 849	175 547

5. Pozycja „Odsetki” w działalności finansowej

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

29. Zabezpieczenia

Zmiany w zakresie zabezpieczeń spłaty kredytów dokonane w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku zostały przedstawione poniżej:

1. Zabezpieczenia do umowy kredytu odnawialnego zawartej dnia 3 grudnia 2020 roku przez Develia S.A. z mBank S.A.:
 - dokonano zmiany nieruchomości, których właścicielem lub użytkownikiem wieczystym jest Develia S.A. lub spółki zależne, na których ustanowiono hipotekę umowną do kwoty 75.000 tys. PLN
2. Zabezpieczenia do umowy kredytu w rachunku bieżącym zawartej dnia 29 kwietnia 2021 roku przez Develia S.A. z PKO Bank Polski S.A.:
 - dokonano zmiany nieruchomości, których właścicielem lub użytkownikiem wieczystym jest Develia S.A. lub spółki zależne, na których ustanowiono hipotekę umowną do kwoty 150.000 tys. PLN,
 - podpisano umowę przystąpienia do długu przez spółkę zależną Develia Wrocław S.A.,
 - wprowadzono przelew wierzytelności z umów ubezpieczenia inwestycji realizowanych na zabezpieczonych nieruchomościach,
 - wprowadzono przelew wierzytelności pieniężnych z tytułu Umów Rachunków MRP prowadzonych dla inwestycji realizowanych na zabezpieczonych nieruchomościach,
 - podpisano oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez spółkę Develia S.A. oraz spółkę zależną Develia Wrocław S.A.
3. Zabezpieczenia do umowy kredytu zawartej dnia 28 czerwca 2024 roku przez Develia S.A. z VeloBank S.A.:
 - ustanowiono hipotekę na dodatkowej nieruchomości, której właścicielem lub użytkownikiem wieczystym jest spółka zależna LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.
 - podpisano oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez spółkę zależną LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.
4. Zabezpieczenia do umowy kredytu nieodnawialnego zawartej dnia 3 grudnia 2024 roku przez Develia S.A. z PKO Bank Polski S.A.:
 - zastawy finansowe i rejestrowe do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 127.950 tys. PLN na wierzytelnościach z tytułu wszystkich rachunków Develia S.A. (z wyjątkiem Rachunku MRP i innych rachunków powierniczych), prowadzonych w PKO BP S.A. zastąpiono przelewem wierzytelności pieniężnych z tytułu Umowy Rachunku MRP.
5. Zabezpieczenia do umowy kredytu nieodnawialnego zawartej dnia 20 grudnia 2024 roku przez Develia S.A. z PKO Bank Polski S.A.:
 - zastawy finansowe i rejestrowe do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 120.000 tys. PLN, na wierzytelnościach z tytułu wszystkich rachunków Develia S.A. (z wyjątkiem Rachunku MRP i innych rachunków powierniczych), prowadzonych w PKO BP S.A. zastąpiono przelewem wierzytelności pieniężnych z tytułu Umowy Rachunku MRP.

30. Zmiana aktywów i zobowiązań warunkowych

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku nastąpiły zmiany w zakresie zobowiązań warunkowych:

- 1) W wyniku zawartej w dniu 11 marca 2024 r. przez Emitenta z mBank S.A. umowy kredytu do kwoty 30.000.000,00 EUR w celu refinansowania istniejącego zadłużenia spółki Arkady Wrocławskie S.A., spółka ta udzieliła Emitentowi poręczenia udzielonego kredytu oraz prefinansowania kwoty, która ma zostać zapłacona za nieruchomości zbywane przez Spółkę oraz Poręczyciela tj. budynek Arkad Wrocławskich wraz z sąsiednim gruntem należącym do Emitenta.

Powyższe poręczenie wygasło z dniem zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości w dniu 30 czerwca 2025 r.

2) Emitent w okresie sprawozdawczym udzielił spółkom grupy poręczeń na zakup materiałów budowlanych (dostaw stali, betonu, prefabrykatów, usług dźwigowych), w ramach realizowanych przez te spółki inwestycji mieszkaniowych:

- a) spółce Morska Vita 1 sp. z o.o. – w łącznej kwocie udzielonego poręczenia 2.700.000,00 PLN
- b) spółce NP 16 sp. z o.o. – w łącznej kwocie udzielonego poręczenia 1.980.000,00 PLN

Emitent po dniu bilansowym udzielił spółkom grupy poręczeń na zakup materiałów budowlanych w ramach realizowanych przez te spółki inwestycji mieszkaniowych:

- a) spółce Morska Vita 1 sp. z o.o. – w łącznej kwocie udzielonego poręczenia 370.000,00 PLN
- b) spółce NP 14 sp. z o.o. sp.k – w łącznej kwocie udzielonego poręczenia 1.800.000,00 PLN
- c) spółce Develia Warszawa sp. z o.o. – w łącznej kwocie udzielonego poręczenia 245.000,00 PLN

Poza zobowiązaniami warunkowymi stanowiącymi zabezpieczenia do kredytów bankowych, których zmiany w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku opisano w Nocie 30, na dzień 30 czerwca 2025 roku, Spółka posiadała zobowiązania warunkowe z tytułu ustalonych opłat warunkowych za wycinkę drzew w łącznej wysokości 237 tys. zł związanymi z prowadzonymi inwestycjami.

31. Sprawy sądowe

Na dzień 30 czerwca 2025 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.

32. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Następujące tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku, za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku oraz za okres zakończony 31 grudnia 2024 roku:

Podmiot powiązany	01.01.2025 – 30.06.2025				30.06.2025			
	Sprzedaż	Zakupy	Przychody finansowe (odsetki, dywidendy)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	Pożyczki i należności długoterminowe oraz krótkoterminowe	Zobowiązania finansowe
Akcjonariusze	-	-	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone:								
Arkady Wrocławskie S.A.	859	-	2 754	508	224	-	41 595	70 763
Develia Wrocław S.A.	4 492	-	9 096	-	2 276	-	234 766	-
Develia Warszawa Sp. z o.o.	2 440	-	13 534	4 165	845	-	191 157	94 517
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	182	-	54 541	787	119	-	-	53 524
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	17	-	10	778	9	-	2 541	-
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	25	-	271	-	8	-	6 635	-
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	129	-	1 386	206	84	-	-	6 230
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	78	-	4 469	-	48	-	-	-
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	9	-	15 004	1 913	3	-	-	48 008
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	9	-	425	-	4	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp.k	561	178	-	41	153	-	-	10 030
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	4 018	-	12 439	98	2 037	-	-	30 069

Develia S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku
(w tysiącach złotych)

4resident Sp. z o.o.	9	-	9	-	2	-	247	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	14	-	3	-	1	-	51	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 20 Sp.k	9	-	4 874	-1 320	5	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 21 Sp.k	8	-	-	-	3	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 22 Sp.k	12	-	-	-	4	-	-	-
LC Corp Service S.A.	551	-	-	798	308	-	-	17 720
Develia Invest Sp. z o.o.	12	-	-	435	2	-	-	8 363
Projekt Mysłiborska Sp. z o.o. Sp.k.	-	-	-	-	-	-	-	-
Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp.k.	-	-	1 213	-	-	-	-	-
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp.k.	-	-	10 200	-	-	-	-	-
Flatte Sp. z o.o.	41	597	-	-	-	-	-	-
Malin Development 1 Sp. z o.o.	-	-	16	5	-	-	688	-
NP 8 Sp. z o.o. Sp.k.	171	-	-	-	-	-	-	-
NP 11 Sp. z o.o. Sp.k.	464	-	-	82	79	-	-	20 060
Develia Construction sp.zo.o.	671	139	91	-	241	-	-	-
Develia Land Development Sp. z o.o.	186	-	71	-	70	-	2 707	-
Develia 303 Sp. z o.o.	599	-	-	19	268	-	-	3 015
NP 7 Sp. z o.o.	19	-	74 692	749	4	-	-	7 194
NP 8 Sp. z o.o.	9	-	-	146	3	-	-	14 416
NP 9 Sp. z o.o.	13	-	6 114	252	8	-	-	20 497
NP 10 Sp. z o.o.	16	-	5 341	2 666	7	-	-	59 771
NP 11 Sp. z o.o.	8	-	32	-	2	-	1 040	-
NP 14 Sp. z o.o.	8	-	18	-	3	-	445	-
NP 14 Sp. z o.o. Sp.k.	2 212	-	-	-	1 191	-	5	-
NP 15 Sp. z o.o.	1 148	-	8 722	270	694	-	-	19 720
NP 16 Sp. z o.o.	788	-	2 991	-	704	-	67 182	-
NP 17 Sp. z o.o.	7	-	10	-	2	-	115	-
NP 19 Sp. z o.o. Sp.k.	903	-	-	196	446	-	-	48 144
NP 19 Sp. z o.o.	12	-	22	-	9	-	400	-
NP 20 Sp. z o.o.	12	-	5	-	2	-	214	-
NP 20 Sp. z o.o. Sp.k.	3 243	-	-	-	1 686	-	-	-
Morska Vita S.A.	60	-	-	-	24	-	-	-
Morska Vita 1 Sp. z o.o.	51	-	-	-	42	-	-	-
Morska Vita 2 Sp. z o.o.	13	-	-	-	6	-	-	-
Morska Vita 3 Sp. z o.o.	8	-	-	-	-	-	-	-
NP Maintenance S.A.	24	-	42	-	4	-	1 447	-

Zarząd i Rada Nadzorcza

Zarząd	555 1 996*)	53 **)	-	-	-	-	-	-
Rada Nadzorcza	563*)	-	-	-	-	-	-	-

*) Wynagrodzenia wypłacone

**) Pozostałe zakupy

	01.01.2024 – 30.06.2024				30.06.2024			
Podmiot powiązany	Sprzedaż	Zakupy	Przychody finansowe (odsetki, dywidendy)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	Pożyczki i należności długoterminowe oraz krótkoterminowe	Zobowiązania finansowe
Akcjonariusze	-	-	-	-	-	-	-	-

Develia S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku
(w tysiącach złotych)

Jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone:								
Arkady Wrocławskie S.A.	1 292	554	1 863	-	608	-	78 791	-
Develia Wrocław S.A.	2 856	13	8 935	-	687	28	212 536	-
Develia Warszawa Sp. z o.o.	2 090	19	10 440	3 637	1 180	-	130 434	85 173
Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o.	245	3	22 718	-	62	4	-	-
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	28	-	729	-	-	-	10 195	-
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	118	-	199	-	35	-	5 361	-
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	176	-	13 770	1 135	29	-	-	5 856
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	510	-	-	450	132	85	-	987
LC Corp Invest X Sp. z o.o.	127	-	-	-	38	-	-	10 785
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	16	-	12 637	4 353	-	-	-	44 580
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	127	-	-	1 213	31	-	100	28 773
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	16	-	489	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp.k	1 231	34	-	-	450	25	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	1 585	32	-	-	728	43	-	-
4resident Sp. z o.o.	24	-	9	-	-	-	230	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	16	-	-	-	5	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k	34	-	-	-	6	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp.k	16	-	-	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k	155	-	-	-	-	-	-	-
LC Corp Service S.A.	441	21	-	743	234	21	-	19 118
Develia Invest Sp. z o.o.	75	-	1 397	-	5	-	38 190	-
Projekt Mysłiborska Sp. z o.o. Sp.k.	-	-	-	-	-	-	-	-
Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp.k.	16	-	7 440	-	-	-	-	-
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp.k.	29	-	29	-	-	-	-	-
Flatte Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-	-
Malin Development 1 Sp. z o.o.	-	-	12	-	-	-	569	-
NP 8 Sp. z o.o. Sp.k.	704	-	-	-	3 561	-	-	-
NP 11 Sp. z o.o. Sp.k.	942	-	-	387	433	-	-	8 773
Develia Construction sp. z o.o.	289	-	636	-	101	656	12 741	-
Develia Land Development Sp. z o.o.	81	-	51	-	18	-	1 778	-
Develia 303 Sp. z o.o.	677	1	144	93	437	-	10 087	-
NP 7 Sp. z o.o.	38	-	108 770	2 632	33	-	-	26 612
NP 8 Sp. z o.o.	10	-	-	-	1	-	-	-
NP 9 Sp. z o.o.	52	-	-	-	38	-	-	-
NP 10 Sp. z o.o.	86	-	9 301	-	78	-	-	-
NP 11 Sp. z o.o.	11	-	2	-	8	-	54	-
NP 14 Sp. z o.o.	11	-	12	-	1	-	367	-
NP 14 Sp. z o.o. Sp.k.	893	-	46	-	499	-	-	-
NP 15 Sp. z o.o.	382	-	1 430	-	163	-	29 065	-
NP 16 Sp. z o.o.	90	10	3 052	-	14	-	68 565	-
NP 17 Sp. z o.o.	32	-	42	-	184	-	13	-
NP 19 Sp. z o.o. Sp.k.	636	-	0	-	407	-	-	-
NP 19 Sp. z o.o.	11	-	12	-	2	-	367	-
NP 20 Sp. z o.o.	11	-	2	-	18	-	54	-
NP 8 Sp.. Bogucicka Sp.k.	9	-	-	-	0	-	-	-
NP17 Sp. z o.o. Projekt 1 Sp.k (wcześniej NP12 Sp. z o.o. Sp.k	39	-	-	-	56	-	-	-
NP17 Sp. z o.o. Projekt 2 Sp.k (wcześniej NP18 Sp. z o.o. Sp.k	9	-	-	-	1	-	-	-

Develia S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku
(w tysiącach złotych)

NP 20 Sp. z o.o. Sp.k.	1 584	-	-	-	823	-	-	-
NP17 Sp. z o.o. Projekt 3 Sp.k ((wcześniej		-	-	-		-	-	-
NP21 Sp. z o.o. Sp.k	21				12			
NP17 Sp. z o.o. Projekt 4 Sp.k k ((wcześniej		-	-	-		-	-	-
NP23 Sp. z o.o. Sp.k	26				17			
Morska Vita S.A.	-	-	86	-	-	-	5 093	-

Zarząd i Rada Nadzorcza

Zarząd	9 736 *)	62 **)	-	-	-	-	-	-
Rada Nadzorcza	442 *)	-	-	-	-	-	-	-

*) Wynagrodzenia wypłacone

**) Pozostałe zakupy

Podmiot powiązany	01.01.2024 – 31.12.2024				31.12.2024			
	Sprzedaż	Zakupy	Przychody finansowe (odsetki, dywidendy)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	Pożyczki i należności długoterminowe oraz krótkoterminowe	Zobowiązania finansowe
Akcjonariusze	-	-	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone:								
Arkady Wrocławskie S.A.	2 006	554	4 370	994	389	1 022	71 548	-
Develia Wrocław S.A.	8 321	15	19 359	-	5 043	-	217 209	-
Develia Warszawa Sp. z o.o.	3 595	24	16 690	6 813	1 042	-	142 862	112 131
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	810	4	54 175	864	519	-	-	36 852
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	57	-	2 079	874	-	-	-	49 477
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	239	-	455	-	40	-	6 019	-
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	281	-	13 770	1 391	41	30	-	6 087
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	756	-	35 555	-	232	33	-	-
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	58	-	19 037	6 323	25	-	-	46 309
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	44	-	489	-	12	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp.k	8 252	40	-	-	7 970	326	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	6 134	35	-	-	4 364	1	-	-
4resident Sp. z o.o.	61	-	19	-	15	-	239	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	41	-	2	-	8	-	53	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k	73	-	369	-	374	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp.k	57	-	1	-	26	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k	97	-	258	59	258	184	-	-
LC Corp Service S.A. ¹⁾	1 429	21	-	3 389	454	-	-	18 498
Develia Invest Sp. z o.o.	652	-	2 629	52	686	-	-	16 540
Projekt Myśluborska Sp. z o.o. Sp.k.	-	-	-	-	-	-	-	-
Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp.k.	16	-	15 883	-	43	-	-	-
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp.k.	29	-	114	-	-	-	-	-
Flatte Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-	-
Malin Development 1 Sp. z o.o.	-	-	32	-	-	-	675	-
NP 8 Sp. z o.o. Sp.k.	1 483	-	7	108	758	108	-	-
NP 11 Sp. z o.o. Sp.k.	4 201	-	-	1 215	3 361	506	-	-
Develia Construction sp. zo.o.	1 177	165	1 253	24	705	600	-	-
Develia Land Development Sp. z o.o.	264	-	163	-	70	-	775	-
Develia 303 Sp. z o.o.	1 388	1	-	93	379	-	-	-

Develia S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku
(w tysiącach złotych)

NP 7 Sp. z o.o.	78	-	121 670	4 197	29	737	-	-
NP 8 Sp. z o.o.	35	-	-	84	15	-	-	-
NP 9 Sp. z o.o.	100	-	-	63	36	63	-	-
NP 10 Sp. z o.o.	242	-	9 301	1 822	111	-	-	43 701
NP 11 Sp. z o.o.	32	-	6	-	10	2	88	-
NP 12 Sp. z o.o.	5	-	-	-	-	-	-	-
NP 14 Sp. z o.o.	32	-	29	2	11	2	379	-
NP 14 Sp. z o.o. Sp.k.	1 908	-	76	1	667	1	5	-
NP 15 Sp. z o.o.	1 977	-	2 080	-	1 303	-	-	-
NP 16 Sp. z o.o.	279	10	6 203	-	122	-	71 886	-
NP 17 Sp. z o.o.	65	-	20	-	47	-	-	-
NP 18 Sp. z o.o.	5	-	-	-	-	-	10	-
NP 19 Sp. z o.o.	33	-	32	2	11	-	417	-
NP 19 Sp. z o.o. . Sp.k.	1 796	-	-	153	997	153	-	-
NP 20 Sp. z o.o.	38	-	7	2	18	2	109	-
NP 21 Sp. z o.o.	5	-	1	-	-	-	52	-
NP 22 Sp. z o.o.	5	-	1	-	-	-	52	-
NP 23 Sp. z o.o.	5	-	-	-	-	-	-	-
NP 8 Sp.. Bogucicka Sp.k.	9	-	-	-	-	-	-	-
NP 20 Sp. z o.o. Sp.k.	3 803	9	-	92	1 875	92	-	-
Morska Vita S.A.	47	-	494	-	418	-	-	-
Morska Projekt 1	31	-	-	-	26	-	-	-
Morska Projekt 2	11	-	-	-	6	-	-	-
Morska Projekt 3	11	-	-	-	6	-	-	-
NP Maintenance S.A. ²⁾	247	-	-	-	103	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza								
Zarząd	1 063 ⁴⁾	87 ³⁾	-	-	-	-	-	-
Rada Nadzorcza	-	-	-	-	-	-	-	-
Wyższa kadra kierownicza	1 188							

- Zaprezentowane wartości uwzględniają transakcje z podmiotami, które w okresie zakończonym 31 grudnia 2024 roku połączyły się ze spółką LC Corp Service S.A., tj. LC Corp Invest X Sp. z o.o. i LC Corp Invest XII Sp. z o.o.
- Zaprezentowane wartości uwzględniają transakcje z podmiotami, które w okresie zakończonym 31 grudnia 2024 roku połączyły się tworząc spółkę NP. Mainenance S.A., tj: NP17 Sp. z o.o. Projekt 1 Sp.k (wcześniej NP12 Sp. z o.o. Sp.k, NP17 Sp. z o.o. Projekt 2 Sp.k (wcześniej NP18 Sp. z o.o. Sp.k, NP17 Sp. z o.o. Projekt 3 Sp.k ((wcześniej NP21 Sp. z o.o. Sp.k., NP17 Sp. z o.o. Projekt 4 Sp.k k ((wcześniej NP23 Sp. z o.o. Sp.k
- Pozostałe zakupy
- Podmiot powiązany z Zarządem: 1.063 tys. zł

32.1. Wypłata dywidendy przez Develia S.A.

W dniu 9 maja 2025 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Develia S.A. podjęło uchwałę w przedmiocie wypłaty dywidendy na następujących zasadach:

- wysokość dywidendy: 265.482.116,46 zł,
- Liczba akcji objętych dywidendą: 457.727.787 akcje,
- Wartość dywidendy przypadającej na jedną akcję: 0,58 zł,
- Dzień dywidendy: 16 czerwca 2025 r.,
- dzień wypłaty dywidendy: 30 czerwca 2025 r.

Zgodnie z postanowieniami powyższej uchwały w dniu 30 czerwca 2025 roku Develia S.A. dokonała wypłaty dywidendy w kwocie 265.482.116,46 zł.

32.2. Wypłata dywidendy przez spółki zależne

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku miały miejsce następujące wypłaty dywidend przez spółki zależne na rzecz Develia S.A.:

- W dniu 28 maja 2025 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp.k. z dnia 20 maja 2025 roku wypłacona została rzecz Develia S.A. zaliczka na poczet udziału w zysku za 2025 rok w wysokości 8.400 tys. PLN
- W dniu 5 czerwca 2025 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp.k. z dnia 5 czerwca 2025 roku wypłacony został rzecz Develia S.A. udział w zysku za 2024 rok w wysokości 1.213 tys. PLN
- W dniu 5 czerwca 2025 roku na mocy Uchwałę Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. z dnia 22 maja 2025 roku wypłacona została na rzecz Develia S.A. dywidenda za 2024 rok w wysokości 425 tys. PLN
- W dniu 6 czerwca 2025 roku na mocy Uchwały Zarządu Spółki NP 15 Sp. z o.o. z dnia 28 maja 2025 roku wypłacony został na rzecz Develia S.A. udział w zysku za lata ubiegłe w wysokości 8.722 tys. PLN
- W dniu 9 czerwca 2025 roku na mocy Uchwały Zarządu Spółki NP 9 Sp. z o.o. z dnia 5 czerwca 2025 roku wypłacony został na rzecz Develia S.A. udział w zysku za 2024 rok w wysokości 314 tys. PLN
- W dniu 10 czerwca 2025 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki LC Corp Investments S.K.A. z dnia 20 maja 2025 roku wypłacony została rzecz Develia S.A. udziału w zysku za 2024 rok w wysokości 12.439 tys. PLN
- W dniach: 10 i 11 czerwca 2025 roku na mocy Uchwałę Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o. z dnia 16 maja 2025 roku wypłacona została na rzecz Develia S.A. dywidenda za 2024 rok w łącznej wysokości 33.791 tys. PLN
- W dniu 12 czerwca 2025 roku na mocy Uchwały Zarządu Spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k. z dnia 4 czerwca 2025 roku wypłacony został na rzecz Develia S.A. udział w zysku za lata ubiegłe w wysokości 4.874 tys. PLN
- W dniu 13 czerwca 2025 roku na mocy Uchwały Zarządu Spółki NP 7 Sp. z o.o. z dnia 14 maja 2025 roku wypłacony został na rzecz Develia S.A. udział w zysku za 2024 rok w wysokości 13.728 tys. PLN
- W dniu 13 czerwca 2025 roku na mocy Uchwały Zarządu Spółki NP 7 Sp. z o.o. z dnia 14 maja 2025 roku wypłacony został na rzecz Develia S.A. udział w zysku za lata ubiegłe w wysokości 22.664 tys. PLN
- W dniu 13 czerwca 2025 roku na mocy Uchwały Zarządu Spółki NP 7 Sp. z o.o. z dnia 5 czerwca 2025 roku wypłacona została na rzecz Develia S.A. zaliczka na poczet udziału w zysku za 2025 rok w wysokości 38.300 tys. PLN
- W dniu 16 czerwca 2025 roku na mocy Uchwałę Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki LC Corp Invest VII Sp. z o.o. z dnia 22 maja 2025 roku wypłacona została na rzecz Develia S.A. dywidenda za 2024 rok w wysokości 1.386 tys. PLN
- W dniu 17 czerwca 2025 roku na mocy Uchwałę Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki LC Corp Invest IX Sp. z o.o. z dnia 22 maja 2025 roku wypłacona została na rzecz Develia S.A. dywidenda za 2024 rok w wysokości 4.469 tys. PLN
- W dniu 17 czerwca 2025 roku na mocy Uchwały Zarządu Spółki NP 10 Sp. z o.o. z dnia 11 czerwca 2025 roku wypłacony został na rzecz Develia S.A. udział w zysku za lata ubiegłe w wysokości 1.854 tys. PLN
- W dniu 17 czerwca 2025 roku na mocy Uchwały Zarządu Spółki NP 10 Sp. z o.o. z dnia 11 czerwca 2025 roku wypłacony został na rzecz Develia S.A. udział w zysku za 2024 rok w wysokości 3.487 tys. PLN
- W dniu 17 czerwca 2025 roku na mocy Uchwałę Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Develia Warszawa Sp. z o.o. z dnia 22 maja 2025 roku wypłacona została na rzecz Develia S.A. dywidenda za 2024 rok w wysokości 5.612 tys. PLN
- W dniu 23 czerwca 2025 roku na mocy Uchwały Zarządu Spółki NP 9 Sp. z o.o. z dnia 5 czerwca 2025 roku wypłacona została na rzecz Develia S.A. zaliczka na poczet udziału w zysku za 2025 rok w wysokości 5.800 tys. PLN

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

Łączna wartość przychodów z tytułu udziału w zyskach spółek zależnych w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku wyniosła 205.033 tys. zł.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku miały miejsce następujące wypłaty dywidend przez spółki zależne na rzecz Develia S.A.:

- W dniu 28 czerwca 2024 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp.k. z dnia 28 czerwca 2024 roku wypłacona została rzecz Develia S.A. zaliczka na poczet zysku za 2024 rok w wysokości 7.440 tys. PLN
- W dniu 20 lutego 2024 roku na mocy Uchwały Zarządu Spółki NP 7 Sp. z o.o. z dnia 15 lutego 2024 roku wypłacona rzecz Develia S.A. zaliczka na poczet zysku za 2023 rok w wysokości 54.000 tys. PLN

Ponadto, w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku podjęto uchwały o wypłacie dywidend przez spółki zależne na rzecz Develia S.A., z terminem wypłaty przypadającym po dniu 30 czerwca 2024 roku:

- W dniu 21 czerwca 2024 roku podjęto Uchwałę Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki NP. 7 Sp. z o.o. o wypłacie dywidendy za 2023 rok w wysokości 54.770 tys. PLN
- W dniu 21 czerwca 2024 roku podjęto Uchwałę Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki NP 10 Sp. z o.o. o wypłacie dywidendy za 2023 rok w wysokości 4.301 tys. PLN oraz z kapitału zapasowego w wysokości 5.000 tys. zł
- W dniu 21 czerwca 2024 roku podjęto Uchwałę Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki LC Corp Invest XI Sp. z o.o. o wypłacie dywidendy za 2023 rok w wysokości 12.637 tys. PLN
- W dniu 21 czerwca 2024 roku podjęto Uchwałę Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki LC Corp Invest VII Sp. z o.o. o wypłacie dywidendy za 2023 rok w wysokości 13.770 tys. PLN
- W dniu 21 czerwca 2024 roku podjęto Uchwałę Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. o wypłacie dywidendy za 2023 rok w wysokości 489 tys. PLN
- W dniu 24 czerwca 2024 roku podjęto Uchwałę Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Develia Warszawa Sp. z o.o. o wypłacie dywidendy za 2023 rok w wysokości 6.890 tys. PLN
- W dniu 28 czerwca 2024 roku podjęto Uchwałę Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. o wypłacie dywidendy za 2023 rok w wysokości 22.718 tys. PLN

Łączna wartość przychodów z tytułu udziału w zyskach spółek zależnych w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku wyniosła 182.015 tys. zł.

33. Instrumenty finansowe**33.1. Wartości godziwe**

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

	Wartość bilansowa	
	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:		
Pożyczki udzielone	549 023	512 911
Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych	7 721	35 978
	556 744	548 889
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie:		
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych	103 978	100 109
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	255 917	221 734
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	47 849	64 882
	407 743	386 725
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie:		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	159 550	133 335
Kredyty, obligacje i pożyczki oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	1 285 609	1 234 450
	1 445 159	1 367 785

Poniższa tabela przedstawia wartości bilansowe i godziwe instrumentów finansowych Spółki na dzień 30 czerwca 2025 roku:

	30 czerwca 2025				
	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Hierarchia wartości godziwej		
			Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:					
Pożyczki udzielone	549 023	549 023	-	549 023	-
Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych	7 721	7 721	-	7 721	-
Instrumenty finansowe zabezpieczające					
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	1 180	1 180	-	1 180	-
	557 924	557 924	-	557 924	-
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie:					
Pożyczki oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	532 042	531 248	-	531 248	-
Kredyty oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	131 075	136 421	-	136 421	-
Obligacje oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	622 492	631 026	-	631 026	-
	1 285 609	1 298 695	-	1 298 695	-

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

Zgodnie z MSSF 13 poziomy hierarchii są definiowane następująco:

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

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

34. 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 2025 roku i w roku zakończonym 31 grudnia 2024 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 2025	31 grudnia 2024
Oprocentowane obligacje i kredyty	1 285 609	1 234 764
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	169 934	135 329
A. Zadłużenie	1 455 543	1 370 093
B. Kapitał własny	1 575 264	1 593 351
Wskaźnik dźwigni (A/B)	0,92	0,86

35. Wpływ sytuacji makroekonomicznej, konfliktu zbrojnego w Ukrainie oraz kwestii klimatycznych na sprawozdanie finansowe

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.

Spółka obserwuje rosnące zainteresowanie inwestorów, instytucji finansowych, regulatorów oraz pozostałych użytkowników sprawozdań finansowych zagadnieniami związanymi z klimatem i ich potencjalnym wpływem na sytuację finansową i wyniki finansowe. Spółka jest narażona na ryzyko klimatyczne, w tym ryzyko wynikające ze zdarzeń pogodowych mogących mieć wpływ na harmonogram prac w realizowanych projektach deweloperskich, ryzyko związane z transformacją gospodarczą z przejściem niskoemisyjną gospodarkę oraz ryzyko prawne związane z koniecznością dostosowania do zmieniających się przepisów prawnych w zakresie zrównoważonego rozwoju w obszarze środowiskowym, społecznym i zarządczym.

W okresie sprawozdawczym zakończonym 30 czerwca 2025 roku opisane powyżej ryzyka nie miały istotnego wpływu na dane finansowe. W ocenie Spółki powyższe ryzyka, w szczególności te związane z transformacją gospodarczą oraz regulacyjne mogą wywierać wpływ na działalność Spółki w średnim i długim okresie. Spółka będzie podejmować odpowiednie działania w celu dostosowania się do zmieniającego się otoczenia. Kwestie związane z klimatem nie stanowią również zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę w okresie 12 miesięcy.

36. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

Po dniu bilansowym, tj. po 30 czerwca 2025 roku miały miejsce następujące zdarzenia:

- 1) W dniu 10 lipca 2025 r., w wykonaniu zawartej w dniu 29 kwietnia 2025 r. umowy przedwstępnej oraz wobec uzyskania w dniu 7 lipca 2025 r. zgody UOKiK na koncentrację, Emitent, działający jako kupujący zawarł z Bouygues Immobilier, société anonyme z siedzibą we Francji oraz SAS Reine Participations, société par actions simplifiée z siedzibą we Francji, przyrzeczoną umowę sprzedaży („Umowa Przyrzeczona”) dotyczącą nabycia przez Emitenta 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Bouygues Immobilier Polska spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie („Nabywana Spółka”) – spółki zależnej od Sprzedających („Transakcja”). Łączna cena sprzedaży udziałów Nabywanej Spółki wyniosła 65,9 mln EUR. Pierwotna cena wskazana w umowie przedwstępnej sprzedaży w wysokości 66,5 mln EUR została poddana korekcie na warunkach uzgodnionych przez strony. Struktura transakcji zakładała, że bieżące przepływy pieniężne od 1 stycznia 2025 roku przypadają Emitentowi. W przypadku pojawienia się niedozwolonych przepływów finansowych pomiędzy Nabywaną Spółką a Sprzedającymi i jego podmiotami powiązanymi w roku 2025, zdefiniowanych w Umowie Nabycia, wartość takich przepływów zostanie zwrócona przez Sprzedających Emitentowi. Cena została zapłacona w całości w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej.
- 2) W dniu 7 sierpnia 2025 r. sąd KRS dokonał rejestracji zmiany wysokości kapitału zakładowego Emitenta wynikających z objęcia akcji serii K w związku z uchwałą nr 35 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych z pozbawieniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy oraz warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego, ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji nowej emisji do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz związanej z tym zmiany Statutu Spółki. Nowa wysokość kapitału zakładowego Emitenta to 463.336.271 zł Ogólna liczba głosów wynikających ze wszystkich wyemitowanych akcji po dokonaniu rejestracji (pod warunkiem dopuszczenia akcji serii K do obrotu na GPW) wynosi obecnie 463.336.271
- 3) W dniu 12 sierpnia 2025 r. Emitent otrzymał od Generali Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A. zarządzającego Generali Otwartym Funduszem Emerytalnym z siedzibą w Warszawie zawiadomienie, że w wyniku rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w dniu 7 sierpnia 2025 r., zmniejszył

się udział Funduszu w ogólnej liczbie głosów w Spółce poniżej progu 10% ogólnej liczby głosów w Spółce. Po zwiększeniu kapitału Spółki Fundusz posiada 45.927.819 (słownie: czterdzieści pięć milionów dziewięćset dwadzieścia siedem tysięcy osiemset dziewiętnaście) akcji, co stanowi 9,91% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz 45.927.819 (słownie: czterdzieści pięć milionów dziewięćset dwadzieścia siedem tysięcy osiemset dziewiętnaście) głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki, co stanowi 9,91% udziału w ogólnej liczbie głosów.

- 4) W dniu 13 sierpnia 2025 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę nr 1049/2025 w sprawie dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu giełdowego na rynku podstawowym 5.608.484 akcji zwykłych na okaziciela serii K Spółki, o wartości nominalnej 1 zł (jeden złoty) każda, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem „PLLCCRP00256”. Jednocześnie Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. postanowił wprowadzić z dniem 20.08.2025 r. do obrotu giełdowego na rynku podstawowym powyższe akcje Spółki, pod warunkiem dokonania przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w dniu 20.08.2025 r. ich asymilacji z notowanymi akcjami Spółki oznaczonymi kodem "PLLCCRP00017". W dniu 13 sierpnia 2025 r. Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. wydał oświadczenie w sprawie asymilacji w dniu 20 sierpnia 2025 r. 5.608.484 akcji zwykłych Spółki oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem "PLLCCRP00256" z notowanymi akcjami Spółki emisji podstawowej oznaczonymi kodem "PLLCCRP00017"

Poza powyższymi zdarzeniami nie wystąpiły inne zdarzenia po dniu 30 czerwca 2025 roku, które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na wyniki finansowe Spółki.

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Andrzej Oślizło
Prezes Zarządu

Paweł Ruszczak
Wiceprezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Karol Dzieciół
Członek Zarządu

Lidia Kotowska
Dyrektor Departamentu
Rachunkowości

Anna Gremblewska-Nowak
Główny Księgowy

Wrocław, dnia 11 września 2025 roku