



GRUPA KAPITAŁOWA DEVELIA S.A.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

**SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2025 ROKU**

sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

ZAWIERAJĄCE KWARTALNĄ INFORMACJĘ FINANSOWĄ DEVELIA S.A.

(dane finansowe nieaudytowane)

Wrocław, 20 listopada 2025 roku

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

1. WYBRANE DANE FINANSOWE	5
2. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ DEVELIA S.A.	7
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	7
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	9
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	11
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	13
DODATKOWE INFORMACJE I NOTY OBJAŚNIAJĄCE	14
2.1 Informacje podstawowe dotyczące Grupy Kapitałowej Develia S.A.	14
2.2 Skład Grupy	14
2.3 Zmiany w strukturze Grupy	17
2.4 Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej jednostki dominującej	19
2.5 Zatwierdzenie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	20
2.6 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego	20
2.7 Informacja o istotnych wartościach szacunkowych i profesjonalnym osądzie	21
2.8 Istotne zasady (polityka) rachunkowości	25
2.9 Informacja dotycząca wprowadzonych zmian w prezentacji	25
2.10 Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie	25
2.11 Sezonowość lub cykliczność w działalności	26
2.12 Przychody ze sprzedaży	26
2.13 Koszty działalności operacyjnej	27
2.14 Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych	29
2.15 Pozostałe przychody oraz koszty operacyjne	30
2.16 Przychody i koszty finansowe	31
2.17 Podatek dochodowy	31
2.18 Wartość firmy	33
2.19 Wartości niematerialne	34
2.20 Rzeczowe aktywa trwałe	34
2.21 Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	35
2.22 Nieruchomości inwestycyjne oraz aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	37
2.23 Zapasy oraz grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych	39
2.24 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	40
2.25 Krótkoterminowe papiery wartościowe	41
2.26 Pozostałe aktywa finansowe	41
2.27 Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	42
2.28 Zobowiązania finansowe	43
2.28.1 Kredyty bankowe i obligacje	43
2.28.2 Aktywa i zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	45
2.28.3 Emisja, wykup kapitałowych papierów wartościowych	45
2.28.4 Zaciągnięcie, spłaty kredytów bankowych i pożyczek	46
2.28.5 Zabezpieczenia	47
2.28.6 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	48
2.28.7 Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych Grupy, niezależnie czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej czy w skorygowanej cenie nabycia (koszcie amortyzowanym)	48
2.28.8 Sytuacja płynnościowa	49
2.29 Zobowiązania z tytułu leasingu	49
2.30 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	50
2.31 Rezerwy	50
2.32 Zobowiązania z tytułu umów z klientami	51
2.33 Zobowiązania dotyczące aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	51
2.34 Instrumenty finansowe	51
2.35 Informacje o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych	52
2.36 Transakcje z podmiotami powiązаныmi	53
2.37 Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane	54
2.38 Wpływ sytuacji makroekonomicznej, konfliktu zbrojnego w Ukrainie oraz kwestii klimatycznych na sprawozdanie finansowe	54
2.39 Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu bilansowym, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Develia	55
2.40 Informacje dotyczące zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego	56

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

2.41 Przychody i wyniki przypadające na poszczególne segmenty operacyjne	57
3. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE DEVELIA S.A.	60
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	60
SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	61
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	62
SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	63
DODATKOWE INFORMACJE I NOTY OBJAŚNIAJĄCE	64
3.1. Informacje podstawowe dotyczące Emitenta	64
3.2. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego	64
3.3. Zatwierdzenie śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego	65
3.4. Informacja o istotnych wartościach szacunkowych i profesjonalnym osądzie	65
3.5. Istotne zasady (polityka) rachunkowości	68
3.6. Informacja dotycząca wprowadzonych zmian prezentacyjnych	68
3.7. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie	70
3.8. Sezonowość lub cykliczność w działalności Emitenta	71
3.9. Informacja o odpisach aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwróceniu odpisów z tego tytułu	71
3.10. Informacja o odpisach aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów oraz odwróceniu takich odpisów	71
3.11. Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	72
3.12. Informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych	72
3.13. Pożyczki i należności długoterminowe	72
3.14. Inwestycje długoterminowe	73
3.15. Zapasy	76
3.16. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	77
3.17. Pozostałe aktywa finansowe	78
3.18. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	80
3.19. Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego	80
3.20. Informacje o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych	81
3.21. Wykazanie korekt błędów poprzednich okresów	81
3.22. Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych Emitenta, niezależnie czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej czy w skorygowanej cenie nabycia (koszcie amortyzowanym)	81
3.23. 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	81
3.24. Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe	81
3.25. Transakcje Develia S.A. z podmiotami powiązanymi	82
3.26. Informacje o zmianie sposobu (metody) ustalania wartości godziwej dla instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej	86
3.27. Informacje dotyczące zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów	86
3.28. Zobowiązania finansowe	86
3.28.1 Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki, obligacje, pozostałe zobowiązania	86
3.28.2 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	91
3.28.3 Sytuacja płynnościowa	91
3.28.4 Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych	92
3.28.5 Zaciągnięcie, spłaty kredytów bankowych i pożyczek	92
3.28.6 Zobowiązania z tytułu leasingu	94
3.28.7 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	94
3.28.8 Zobowiązania dotyczące aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	95
3.29. Informacja o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw	95
3.30. Zabezpieczenia	96
3.31. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane	97
3.32. Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu bilansowym, nieuwjętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta	97
3.33. Informacje dotyczące zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego	97
3.34. Inne informacje, które zdaniem Emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta	97
3.35. Przychody i wyniki przypadające na poszczególne segmenty operacyjne	97
3.36. Przychody ze sprzedaży	99
3.37. Przychody z dywidend	99

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

3.38. Przychody finansowe	99
3.39. Pozostałe przychody operacyjne	100
3.40. Koszty działalności operacyjnej	100
3.41. Koszty finansowe	102
3.42. Pozostałe koszty operacyjne.....	103
3.43. Oczekiwane straty kredytowe	103
3.44. Instrumenty finansowe	103
4. KOMENTARZ ZARZĄDU DOTYCZĄCY DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ I EMITENTA	105
4.1 Główne osiągnięcia oraz niepowodzenia Grupy Kapitałowej Develia S.A.	105
4.1.1 Projekty deweloperskie w realizacji.....	106
4.1.2 Projekty deweloperskie w przygotowaniu (pozostające w banku ziemi)	108
4.2 Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.....	109
4.3 Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników za dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych	109
4.4 Struktura własności znaczących pakietów akcji Emitenta	110
4.5 Zestawienie zmian stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na dzień publikacji raportu za III kwartał 2025 roku, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego.....	111
4.6 Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	111
4.7 Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe.....	111
4.8 Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji.....	112
4.9 Inne informacje, które zdaniem Grupy są istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupę	112
4.10 Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	112

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

1. WYBRANE DANE FINANSOWE

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

		w tys. PLN		w tys. EUR	
		30 września 2025	31 grudnia 2024	30 września 2025	31 grudnia 2024
I.	Aktywa trwałe	560 352	447 814	131 255	104 801
II.	Aktywa obrotowe	4 455 959	3 643 590	1 043 745	852 701
III.	Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	190 505	-	44 583
IV.	Aktywa razem	5 016 311	4 281 909	1 175 000	1 002 085
V.	Kapitał własny	1 778 269	1 717 005	416 534	401 826
VI.	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1 776 897	1 715 291	416 213	401 425
VII.	Udziały niekontrolujące	1 372	1 714	321	401
VIII.	Zobowiązania długoterminowe	863 593	932 199	202 285	218 161
IX.	Zobowiązania krótkoterminowe	2 374 449	1 618 438	556 181	378 759
X.	Zobowiązania dotyczące aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	-	14 267	-	3 339
XI.	Wartość księgowa kapitału własnego przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję (w zł/EUR)	3,84	3,75	0,90	0,88
		Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024
XII.	Przychody ze sprzedaży	1 315 658	1 037 594	310 553	241 178
XIII.	Zysk brutto ze sprzedaży	497 299	336 431	117 384	78 200
XIV.	Zysk/(Strata) netto	306 531	215 557	72 355	50 104
XV.	Zysk/(Strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	307 123	216 393	72 495	50 298
XVI.	Zysk/(Strata) netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym	(592)	(836)	(140)	(194)
XVII.	Zysk/(Strata) na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (w PLN/EUR) - podstawowy	0,67	0,48	0,16	0,11

Dane dotyczące śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Develia S.A.

		w tys. PLN		w tys. EUR	
		30 września 2025	31 grudnia 2024	30 września 2025	31 grudnia 2024
XVIII.	Aktywa razem	4 275 317	3 730 683	1 001 433	873 083
XIX.	Kapitał własny	1 690 910	1 593 351	396 072	372 888
		Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024
XX.	Zysk/(Strata) netto	343 076	286 743	80 981	66 650

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Wybrane dane finansowe przeliczono na EUR wg następujących zasad:

- a) dane finansowe dotyczące wybranych pozycji aktywów i pasywów obliczono przyjmując średni kurs EUR/PLN ogłoszony przez Narodowy Bank Polski obowiązujący na dany dzień bilansowy. Na dzień 30 września 2025 roku wynosił on 4,2692 EUR/PLN, a na dzień bilansowy 31 grudnia 2024 roku wynosił on 4,2730 EUR/PLN,
- b) dane finansowe dotyczące wybranych pozycji sprawozdania z całkowitych dochodów za trzy kwartały 2025 roku oraz za trzy kwartały 2024 roku przeliczono wg kursu EUR/PLN będącego średnią arytmetyczną kursów średnich ogłaszanych przez Narodowy Bank Polski obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca okresu obrotowego, tj. odpowiednio: 4,2365 EUR/PLN oraz 4,3022 EUR/PLN.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	30 września 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024 (badane)
Aktywa			
A. Aktywa trwałe		560 352	447 814
1. Wartość firmy	2.18	121 968	66 858
2. Wartości niematerialne	2.19	2 124	4 561
3. Rzeczowe aktywa trwałe	2.20	37 479	30 276
4. Należności długoterminowe		-	612
5. Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	2.21	101 735	117 484
6. Nieruchomości inwestycyjne	2.22	90 379	90 379
7. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		368	306
8. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2.17	22 379	24 563
9. Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych	2.23	183 920	112 775
B. Aktywa obrotowe		4 455 959	3 643 590
1. Zapasy	2.23	3 722 416	2 689 069
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2.24	131 878	96 112
3. Należności z tytułu podatku dochodowego		2 185	8 851
4. Krótkoterminowe papiery wartościowe	2.25	-	28 042
5. Pozostałe aktywa finansowe	2.26	258 597	233 032
6. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2.27	328 596	579 535
7. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		12 287	8 949
C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	2.22	-	190 505
Aktywa razem		5 016 311	4 281 909
Kapitał własny i zobowiązania			
A. Kapitał własny		1 778 269	1 717 005
I. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		1 776 897	1 715 291
1. Kapitał podstawowy		463 336	457 678
2. Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		285 878	297 238
3. Kapitały zapasowy		553 807	478 560
4. Kapitał rezerwowy		8 739	9 623
5. Pozostałe kapitały		105 828	92 115
6. Niepodzielony wynik finansowy		359 309	380 077
II. Udziały niekontrolujące		1 372	1 714
B. Zobowiązania długoterminowe		863 593	932 199
1. Długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	2.28	735 254	855 936
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	2.29	12 512	6 978
3. Rezerwy	2.31	1 019	811
4. Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	2.30	22 862	-
5. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2.17	91 946	68 474
C. Zobowiązania krótkoterminowe		2 374 449	1 618 438
1. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	2.28	158 643	48 920
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	2.28	-	314
3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	2.29	60 608	71 962
4. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	2.30	327 664	331 984
5. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		41 238	47 594
6. Rezerwy	2.31	114 992	92 250
7. Zobowiązania z tytułu umów z klientami	2.32	1 671 304	1 025 414
D. Zobowiązania dotyczące aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	2.33	-	14 267
Kapitał własny i zobowiązania razem		5 016 311	4 281 909

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

	30 września 2025	31 grudnia 2024
Wartość księgowa kapitału własnego (w tys. zł)	1 778 269	1 717 005
Wartość księgowa kapitału własnego przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (w tys. zł)	1 776 897	1 715 291
Liczba akcji zarejestrowanych (w szt.)	463 336 271	457 677 787
Wartość księgowa kapitału własnego przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję (w zł)	3,84	3,75

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Nota	III kwartał 2025 okres od 01.07.2025 do 30.09.2025 (niebadane)	3 kwartały 2025 narastająco okres od 01.01.2025 do 30.09.2025 (niebadane)	III kwartał 2024 okres od 01.07.2024 do 30.09.2024 (niebadane)	3 kwartały 2024 narastająco okres od 01.01.2024 do 30.09.2024 (niebadane)
Działalność operacyjna					
Przychody ze sprzedaży	2.12	567 335	1 315 658	388 876	1 037 594
Przychody ze sprzedaży usług		2 610	6 771	2 609	10 057
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów		564 725	1 308 887	386 267	1 027 537
Koszt własny sprzedaży	2.13	(344 574)	(818 359)	(289 280)	(701 163)
Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży		222 761	497 299	99 596	336 431
Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych	2.14	(145)	(6 141)	535	7 245
Koszty sprzedaży	2.13	(17 044)	(45 105)	(10 167)	(31 474)
Koszty ogólnego zarządu	2.13	(37 030)	(93 498)	(16 614)	(60 227)
Pozostałe przychody operacyjne	2.15	3 351	10 145	1 029	10 971
Pozostałe koszty operacyjne	2.15	(2 884)	(11 676)	(3 225)	(14 660)
Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej		169 009	351 024	71 154	248 286
Przychody finansowe	2.16	2 118	14 066	5 098	16 810
Koszty finansowe	2.16	(2 516)	(11 448)	(1 199)	(10 460)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	2.21	778	15 971	7 747	16 540
Zysk/(Strata) brutto		169 389	369 613	82 800	271 176
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	2.17	(36 221)	(63 082)	(15 944)	(55 619)
Zysk/(Strata) netto		133 168	306 531	66 856	215 557
Inne całkowite dochody podlegające przeklasyfikowaniu do wyniku w kolejnych okresach sprawozdawczych					
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych		1 273	17	(1 192)	4
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów		(242)	(3)	226	(1)
Inne całkowite dochody (netto)		1 031	14	(966)	3
Całkowite dochody		134 199	306 545	65 890	215 560

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

	III kwartał 2025 okres od 01.07.2025 do 30.09.2025 (niebadane)	3 kwartały 2025 narastająco okres od 01.01.2025 do 30.09.2025 (niebadane)	III kwartał 2024 okres od 01.07.2024 do 30.09.2024 (niebadane)	3 kwartały 2024 narastająco okres od 01.01.2024 do 30.09.2024 (niebadane)
Zysk/(Strata) netto przypadający:	133 168	306 531	66 856	215 557
Akcjonariuszom jednostki dominującej	133 403	307 123	67 119	216 393
Akcjonariuszom niekontrolującym	(235)	(592)	(263)	(836)
Całkowite dochody przypadające:	134 199	306 545	65 890	215 560
Akcjonariuszom jednostki dominującej	134 434	307 137	66 153	216 396
Akcjonariuszom niekontrolującym	(235)	(592)	(263)	(836)
Zysk/(Strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję w zł (podstawowy)	0,29	0,67	0,15	0,48
Zysk/(Strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję w zł (rozwodniony)	0,29	0,67	0,15	0,48

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

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

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

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

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

	<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej</i>	<i>Kapitał zapasowy</i>	<i>Kapitał rezerwowy</i>	<i>Pozostałe kapitały **</i>	<i>Niepodzielony wynik finansowy</i>	<i>Razem kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej</i>	<i>Udziały akcjonariuszy niekontrolujących</i>	<i>Kapitał własny ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2024 roku (badane/przekształcone)	447 558	287 997	287 651	16 369	97 172	410 111	1 546 858	1 564	1 548 422
<i>Zysk/(Strata) netto za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 roku</i>	-	-	-	-	-	216 393	216 393	(836)	215 557
<i>Inne całkowite dochody za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 roku</i>	-	-	-	-	3	-	3	-	3
Całkowite dochody za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 roku	-	-	-	-	3	216 393	216 396	(836)	215 560
Przeniesienie zysku do kapitału zapasowego	-	-	190 909	-	-	(190 909)	-	-	-
Podwyższenie kapitałów w spółkach zależnych	-	-	-	-	(1 273)	-	(1 273)	1 279	6
Rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego *	4 722	5 595	-	-	(10 317)	-	-	-	-
Wycena programu motywacyjnego	-	-	-	-	3 837	-	3 837	-	3 837
Wypłata dywidendy	-	-	-	(6 746)	-	(219 394)	(226 140)	-	(226 140)
Na dzień 30 września 2024 roku (niebadane/przekształcone)	452 280	293 592	478 560	9 623	89 422	216 201	1 539 678	2 007	1 541 685

* - w dniu 12 stycznia 2024 roku nastąpiła rejestracja zmiany kapitału zakładowego wynikającego z objęcia akcji serii K

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

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 (niebadane)	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 (niebadane) (przekształcone)
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I. Zysk/(Strata) brutto		369 613	271 176
II. Korekty razem		(102 323)	(141 683)
1. Amortyzacja		6 325	4 687
2. Zysk/Strata z tytułu różnic kursowych		1 477	-
3. Odsetki i udziały w zyskach		48 709	45 951
4. Udział w zyskach/stratach jednostek ujmowanych metodą praw własności		(15 971)	(16 540)
5. Zysk/Strata z nieruchomości inwestycyjnych (w tym wycena do wartości godziwej)		(8 020)	1 589
6. Zmiana stanu rezerw		6 967	(29 256)
7. Zmiana stanu zapasów oraz gruntów pod zabudowę zaklasyfikowanych do aktywów trwałych		(557 850)	(581 938)
8. Zmiana stanu należności		1 272	57 375
9. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i obligacji		(45 260)	10 592
10. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		446 825	428 240
11. Zmiana stanu środków na rachunkach powierniczych		(2 139)	(65 965)
12. Inne korekty		15 342	3 582
III. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+II)		267 290	129 493
1. Podatek dochodowy zapłacony		(78 389)	(85 834)
IV. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		188 901	43 659
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy		303 450	89 828
1. Wpływy z tytułu zbycia inwestycji w nieruchomości oraz rzeczowych aktywów trwałych		160 991	4 875
2. Wpływy z tytułu aktywów finansowych		93 486	25 000
3. Wpływy z tytułu odsetek od lokat		10 874	13 662
4. Inne wpływy inwestycyjne (m.in. wycofanie wkładów/dywidendy od jednostek współzależnych)		38 099	46 291
II. Wydatki		(359 421)	(92 622)
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(5 336)	(10 363)
2. Inwestycje w nieruchomości		-	(6 515)
3. Wydatki na nabycie aktywów finansowych (m.in. nabycie obligacji i jednostek uczestnictwa)		(31 009)	(33 355)
4. Nabycie jednostek zależnych pomniejszone o przejęte środki pieniężne		(271 562)	-
5. Inne wydatki inwestycyjne (m.in. wkłady do jednostek współzależnych i stowarzyszonych)		(51 514)	(42 389)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)		(55 971)	(2 794)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy		337 197	229 849
1. Wpłaty na kapitał jednostki dominującej		6 197	-
2. Kredyty i pożyczki		171 000	129 849
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		160 000	100 000
II. Wydatki		(721 066)	(458 076)
1. Spłaty kredytów i pożyczek		(213 835)	(85 270)
2. Wykup dłużnych papierów wartościowych		(180 000)	(85 570)
3. Spłaty zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(2 662)	(672)
4. Odsetki		(59 087)	(60 424)
5. Dywidendy wypłacone akcjonariuszom jednostki dominującej		(265 482)	(226 140)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)		(383 869)	(228 227)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.IV+B.III+C.III)		(250 939)	(187 362)
E. Zmiana stanu środków pieniężnych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, w tym:		(250 939)	(187 362)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		-	-
F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		579 535	498 970
G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu (F+D)		328 596	311 608

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

DODATKOWE INFORMACJE I NOTY OBJAŚNIAJĄCE

2.1 Informacje podstawowe dotyczące Grupy Kapitałowej Develia S.A.

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

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

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

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

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Develia obejmuje okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku. Szczegółowy opis elementów skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiony został w nocy 2.6.

2.2 Skład Grupy

W skład Grupy Kapitałowej Develia S.A. na 30 września 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku wchodziły następujące spółki zależne konsolidowane metodą pełną oraz jednostki współzależne oraz stowarzyszone wyceniane metodą praw własności:

Nazwa spółki	Siedziba	Wysokość kapitału na dzień 30.09.2025 r. w zł *	Efektywny udział Develia S.A.	
			30 września 2025 Udział w kapitale	31 grudnia 2024 Udział w kapitale
Jednostki zależne				
Develia Południe S.A. (dawniej Arkady Wrocławskie S.A.) ¹⁾	Wrocław	113.700.000	100%	100%
Develia Wrocław S.A.	Wrocław	23.100.000	100%	100%
Develia Warszawa Sp. z o.o.	Wrocław	33.003.000	100%	100%
Kraków Zielony Złocię Sp. z o.o.	Wrocław	13.530.000	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	Wrocław	5.000	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	Wrocław	88.800.000	100%	100%
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	Wrocław	4.000.000	100%	100%
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	Wrocław	4.700.000	100%	100%
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	Wrocław	41.000.000	100%	100%

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	Wrocław	305.000	100%	100%
4resident Sp. z o.o.	Wrocław	5.000	100%	100%
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	Wrocław	5.000	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. k.	Wrocław	10.000	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k.	Wrocław	910.000	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k.	Wrocław	10.000	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k.	Wrocław	6.710.000	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	Wrocław	91.905.080	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
Develia Invest Sp. z o.o.	Wrocław	1.339.000	100%	100%
LC Corp Service S.A.	Wrocław	1.138.039	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
Flatte Sp. z o.o. ²⁾	Warszawa	31.000	64,41%	63,87%
Flatte Management Sp. z o.o. ³⁾	Warszawa	16.500	64,41% (pośrednio)	63,87% (pośrednio)
Develia Construction Sp. z o.o.	Warszawa	9.350.000	100%	100%
Develia 303 Sp. z o.o.	Warszawa	450.000	100%	100%
NP 7 Sp. z o.o.	Warszawa	30.055.000	100%	100%
NP 8 Sp. z o.o.	Warszawa	3.583.000	100%	100%
NP 9 Sp. z o.o.	Warszawa	14.153.000	100%	100%
NP 10 Sp. z o.o.	Warszawa	50.155.000	100%	100%
NP 11 Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	100%
NP 14 Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	100%
NP 15 Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	100%
NP 16 Sp. z o.o.	Warszawa	52.000	100%	100%
NP 17 Sp. z o.o.	Warszawa	95.000	100%	100%
NP 19 Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	100%
NP 20 Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	100%
Develia Land Development Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	100%
NP 8 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	5.000	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
NP 11 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	92.364.650	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
NP 14 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	7.331.038	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
NP 19 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	32.745.000	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
NP 20 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	17.362.369	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
NP Maintenance S.A.	Warszawa	300.000	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
Develia Vita Sp. z o.o. (dawniej: Bouygues Immobilier Polska Sp. z o.o.) ⁴⁾	Warszawa	38.000.000	100%	-
Jednostki współzależne				
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	80%	80%
Projekt Myśliborska Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	80%	80%

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Projekt Lizbońska Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	80%	80%
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	1.000	80% (bezpośrednio i pośrednio)	80% (bezpośrednio i pośrednio)
Projekt Myśluborska Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	5.682.482,07	80% (bezpośrednio i pośrednio)	80% (bezpośrednio i pośrednio)
Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	1.000	80% (bezpośrednio i pośrednio)	80% (bezpośrednio i pośrednio)
Malin Development 1 Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	25%	25%
Luisetaines Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	10%	10%
SPV Projekt A Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	80%	80%
SPV Projekt A Sp. z o.o. Sp. k. ⁵⁾	Warszawa	22.047.476,95	80% (bezpośrednio i pośrednio)	80% (bezpośrednio i pośrednio)
Jednostki stowarzyszone				
Morska Vita S.A.	Warszawa	2.000.400,30	50,01% (bezpośrednio)	50,01% (bezpośrednio)
Morska Vita 1 Sp. z o.o.	Warszawa	19.770.800	50,01% (pośrednio)	50,01% (pośrednio)
Morska Vita 2 Sp. z o.o.	Warszawa	114.305.910	50,01% (pośrednio)	50,01% (pośrednio)
Morska Vita 3 Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	50,01% (pośrednio)	50,01% (pośrednio)

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

¹⁾ W dniu 30 września 2025 r. zarejestrowana została w KRS zmiana statutu spółki Arkady Wrocławskie S.A. wskutek której spółka ta zmieniła nazwę na Develia Południe S.A.

²⁾ W dniu 19 marca 2025 r. 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 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. Powyższa zmiana została zarejestrowana w KRS w dniu 4 listopada 2025 r.

³⁾ 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. Podwyższenie kapitału nie zostało zarejestrowane jeszcze w KRS.

⁴⁾ W dniu 10 lipca 2025 r., 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 dotyczącą nabycia przez Emitenta 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Bouygues Immobilier Polska Sp. z o.o. W dniu 18 sierpnia 2025 r. została zarejestrowana w KRS zmiana umowy spółki Bouygues Immobilier Polska Sp. z o.o. wskutek której spółka ta zmieniła nazwę na Develia Vita Sp. z o.o.

⁵⁾ W dniu 24 września 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 z kwoty 16.247.229,74 zł do kwoty 17.637.937,74 zł tj. o kwotę 1.390.708,00 zł.

Na dzień 30 września 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.

2.3 Zmiany w strukturze Grupy

Rozliczenie transakcji nabycia spółki Bouygues Immobilier Polska Sp. z o.o. (obecnie Develia Vita Sp. z o.o.), zgodnie z MSSF 3 „Połączenia jednostek”

W dniu 10 lipca 2025 roku, w wykonaniu zawartej w dniu 29 kwietnia 2025 roku umowy przedwstępnej oraz wobec uzyskania w dniu 7 lipca 2025 roku 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, przyręczoną umowę sprzedaży („Umowa Przyręczona”) dotyczącą nabycia przez Emitenta 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Bouygues Immobilier Polska spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (obecnie Develia Vita Sp. z o.o.) 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, wartość takich przepływów zostanie zwrócona przez Sprzedających Emitentowi. Cena została zapłacona w całości w dniu zawarcia umowy przyręczonej.

W związku z tym, że cena zakupu udziałów była wyrażona w EUR, Grupa zdecydowała o zastosowaniu rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych.

Pozycją zabezpieczaną były przyszłe przepływy pieniężne w wysokości 66.500.000,00 EUR z tytułu ceny zakupu udziałów płatne do sprzedającego, natomiast instrumentem zabezpieczającym przyszłe przepływy pieniężne były 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. Wpływ rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych dotyczących ceny zakupu udziałów został ujęty jako składnik ceny nabycia.

Umowa przyręczona odwołująca się do umowy przedwstępnej zawiera następujące istotne, typowe dla tego rodzaju transakcji postanowienia, w tym zakaz prowadzenia przez Sprzedających i ich podmiotów zależnych działalności konkurencyjnej na terenie Polski po zamknięciu Transakcji, podlegający pewnym wyjątkom oraz ograniczeniom, w tym czasowym.

Umowa przyręczona odwołująca się do umowy przedwstępnej zawiera standardowe dla tego typu transakcji postanowienia dotyczące oświadczeń i zapewnień Sprzedających i Emitenta oraz zasady dotyczące odpowiedzialności Stron i zabezpieczenia ryzyk. W związku z Transakcją, w celu zabezpieczenia odpowiedzialności Sprzedających za naruszenia oświadczeń i zapewnień, Emitent uzyskał polisę ubezpieczeniową pokrywającą odpowiedzialność Sprzedających z tytułu złożonych oświadczeń i zapewnień.

W dniu zamknięcia transakcji nastąpiły zmiany w zarządzie przejętej spółki – odwołane z zarządu zostały osoby desygnowane do niego przez sprzedającego, a w ich miejsce powołany został czteroosobowy zarząd desygnowany przez Emitenta jako jedyne go wspólnika (obecnie zarząd spółki jest trzyosobowy).

Nabywana spółka spółek według stanu na dzień 10 lipca 2025 roku posiadała potencjał inwestycyjny obejmujący:

- i. ok. 50,4 tys. m kw. PUM w projektach na różnych etapach realizacji,
- ii. bank ziemi – projekty w przygotowaniu – ok. 21,7 tys. m kw. PUM w Warszawie,
- iii. grunty zabezpieczone umowami przedwstępnymi – ok. 76,4 tys. m kw. PUM.

Transakcja jest spójna z długoterminową Strategią Develii (wzrost przez M&A, rozwój na kluczowych rynkach), a przejęcie projektów Bouygues Immobilier Polska Sp. z o.o. (obecnie Develia Vita Sp. z o.o.) umożliwi w opinii Zarządu skokowy wzrost skali działalności oraz umocnienie pozycji Develii wśród top 3 deweloperów w Polsce pod względem sprzedaży. Nabyta spółka była jednym z największych, instytucjonalnych deweloperów mieszkaniowych z kapitałem zagranicznym, obecnym w 3 miastach z 24-letnią historią aktywności na rynku polskim. W ramach transakcji dotychczasowy zespół Develia został wzmocniony o doświadczony i kompetentny 84-osobowy zespół, z dużym doświadczeniem w nabywaniu gruntów w „modelu francuskim”, tj. z zapłatą po uzyskaniu pozwolenia na budowę. Know-how w zakresie akwizycji gruntów pozwoli generować bardzo dobre zwroty na kapitale. Grupa sfinansowała zakup ze środków własnych z opcją refinansowania kredytem bankowym.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Grupa przeprowadziła analizę, w wyniku której stwierdziła, że przeprowadzona transakcja jest nabyciem przedsięwzięcia w rozumieniu MSSF 3 „Połączenia jednostek”. Nabyte nieruchomości są w pełni operacyjne, transakcja objęła co do zasady nabycie całości działalności i procesów funkcjonujących w spółce (m.in. akwizycji gruntów, sprzedaży oraz realizacji inwestycji deweloperskich). Biorąc pod uwagę powyższe, spełnione są warunki uznania przedmiotu transakcji za przedsięwzięcie w rozumieniu MSSF 3 „Połączenia jednostek”. Zgodnie z MSSF 3 „Połączenia jednostek” transakcja podlega rozliczeniu metodą przejęcia. Przejęcie kontroli nad w/w spółkami nastąpiło wraz z nabyciem udziałów tj. 10 lipca 2025 roku, tym samym od tego dnia Grupa Develia będzie prezentowała wyniki w/w spółek w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Na 30 września 2025 r. Grupa nie pozyskała wszystkich informacji niezbędnych do zakończenia identyfikacji i wyceny do wartości godziwej przejmowanych aktywów oraz zobowiązań, a dokonane rozliczenie nie jest rozliczeniem ostatecznym. Grupa nie zakończyła procesu wyceny do wartości godziwej nabytych aktywów netto. W związku powyższym, w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupa prezentuje wartości godziwe nabytych aktywów i zobowiązań i dokonuje wstępnego rozliczenia transakcji. Ostateczne rozliczenie transakcji nabycia zostanie ujęte na 31 grudnia 2025 roku po zakończeniu procesu weryfikacji dotyczącego wystąpienia niedozwolonych umownie przepływów finansowych pomiędzy Nabywaną Spółką a Sprzedającymi. W wyniku wyceny do wartości godziwej aktywów netto, Grupa rozpoznała wzrost wartości zapasów o kwotę 188.297 tys. zł wraz z rezerwą na podatek odroczony w wysokości 35.776 tys. zł oraz wzrost wartości rezerw o kwotę 2.199 tys. zł wraz z aktywem na podatek odroczony w wysokości 418 tys. zł.

Wartości godziwe nabytych na dzień objęcia kontroli aktywów i zobowiązań przedstawia poniższa tabela:

Wartość godziwa nabytych aktywów		
Aktywa trwałe		9 972
Rzeczowe aktywa trwałe		9 227
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		745
Aktywa obrotowe		662 182
Zapasy		560 368
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		36 426
Pozostałe aktywa finansowe		55 656
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		9 225
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		507
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		-
Aktywa razem	A	672 154
Wartość godziwa nabytych zobowiązań		
Zobowiązania		446 477
Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji		50 223
Zobowiązania z tytułu leasingu		7 549
Rezerwy		15 983
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		42 015
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		41 462
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		44 976
Zobowiązania z tytułu umów z klientami		244 269
Zobowiązania razem	B	446 477
Wartość godziwa aktywów netto	C	225 677
Cena nabycia przedsięwzięcia (EUR)	D	65 899
Cena nabycia przedsięwzięcia (PLN) z uwzględnieniem rachunkowości zabezpieczeń	E	280 787
Wartość firmy	F=E-C	55 110

Na dzień przejęcia, kwota ustalonej wartości możliwych do zidentyfikowania nabytych aktywów i przejętych zobowiązań jest niższa niż wartość przekazanej przez Grupę Develia zapłaty, w związku z czym rozpoznana została wartość firmy

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

w kwocie 55.110 tys. zł. Rozpoznana wartość firmy to składnik reprezentujący przyszłe korzyści ekonomiczne powstające z nabytych aktywów, które nie kwalifikują się do osobnego ujęcia i można powiązać je z spodziewanymi synergiami kosztowymi, wartością doświadczonego zespołu specjalistów (m.in. w zakresie akwizycji gruntów, realizacji inwestycji deweloperskich, zespołu IT) oraz potencjalne zyski z projektów będących na wstępnych etapach analizy.

W związku z transakcją Grupa poniosła w bieżącym okresie koszty związane z przejęciem udziałów w spółce w wysokości 10.781 tys. zł, z czego kwota 2.794 tys. zł to kwota PCC związanego z zakupem udziałów. Koszty zostały ujęte jako koszty okresu w pozycji „Koszty ogólnego zarządu” w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów.

W prezentowanym okresie od dnia objęcia kontroli do dnia bilansowego podmiot przejmowany wykazał przychody ze sprzedaży w kwocie 9,1 mln zł oraz stratę netto w kwocie 5,0 mln zł. W okresie 9 miesięcy 2025 roku podmiot przejmowany wykazał przychody ze sprzedaży w wysokości 405,6 mln zł oraz zysk netto w kwocie 45,3 mln zł.

Pozostałe zmiany

Oprócz zdarzeń opisanych w nocy 2.2. powyżej, w okresie od 1 stycznia 2025 roku do dnia 30 września 2025 roku nie nastąpiły inne istotne zmiany w składzie Grupy.

2.4 Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej jednostki dominującej

Skład Zarządu Spółki Develia S.A. na dzień 1 stycznia 2025 roku oraz na dzień 30 września 2025 roku nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

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

Skład Rady Nadzorczej na dzień 1 stycznia 2025 roku przedstawiał się następująco:

- Jacek Osowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Piotr Kaczmarek – Członek Rady Nadzorczej
- Robert Pietryszyn – Członek Rady Nadzorczej
- Michał Hulbój – Członek Rady Nadzorczej
- Filip Gorczyca – Członek Rady Nadzorczej
- Adam Chabior – Członek Rady Nadzorczej
- Robert Wąchała – Członek Rady Nadzorczej

W dniu 2 lipca 2025 roku wobec upływu kadencji i wygaśnięcia mandatów całej Rady Nadzorczej, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało z dniem 2 lipca 2025 roku do składu Rady Nadzorczej Emitenta na nową trzyletnią kadencję, wspólną dla całej Rady Nadzorczej, nowy skład: Pana Jacka Osowskiego, powierzając mu jednocześnie funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej, Pana Piotra Kaczmarka, powierzając mu jednocześnie funkcję Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, Pana Michała Hulbója, Panią Izabelę Olszewską, Pana Filipa Gorczycę, Pana Roberta Wąchałę oraz Panią Annę Kubicę.

Począwszy od dnia 2 lipca 2025 roku i na dzień 30 września 2025 roku skład Rady Nadzorczej przedstawia się następująco:

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

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

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Skład Komitetu Audytu Rady Nadzorczej na dzień 1 stycznia 2025 roku przedstawiał się następująco:

- Filip Gorczyca – Przewodniczący Komitetu
- Piotr Kaczmarek – Członek Komitetu
- Michał Hulbój – Członek Komitetu

W związku z powołaniem Rady Nadzorczej na nową kadencję, w dniu 2 lipca 2025 roku zmianie uległ skład Komitetu Audytu wyłoniony przez Radę Nadzorczą nowej kadencji w dniu 2 lipca 2025 roku i od tego dnia przedstawia się następująco:

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

Skład Komitetu Nominacji i Wynagrodzeń Rady Nadzorczej na dzień 1 stycznia 2025 roku przedstawiał się następująco:

- Jacek Osowski – Przewodniczący Komitetu
- Piotr Kaczmarek – Członek Komitetu
- Robert Pietryszyn – Członek Komitetu

W związku z powołaniem Rady Nadzorczej na nową kadencję, w dniu 2 lipca 2025 roku zmianie uległ skład Komitetu Nominacji i Wynagrodzeń wyłoniony przez Radę Nadzorczą nowej kadencji w dniu 2 lipca 2025 roku i od tego dnia przedstawia się następująco:

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

2.5 Zatwierdzenie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku zostało przez Zarząd zatwierdzone w dniu 20 listopada 2025 roku.

2.6 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Develia zawiera:

- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2025 roku oraz dane porównywalne na dzień 31 grudnia 2024 roku;
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za trzy kwartały 2025 r. tj. okres 9 miesięcy narastająco od 1 stycznia 2025 roku do 30 września 2025 roku oraz dane porównywalne za analogiczny okres roku poprzedniego tj. od 1 stycznia 2024 roku do 30 września 2024 roku;
- skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym na dzień 30 września 2025 roku oraz dane porównywalne na dzień 30 września 2024 roku;
- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za trzy kwartały 2025 r. tj. okres 9 miesięcy narastająco od 1 stycznia 2025 roku do 30 września 2025 roku oraz dane porównywalne za analogiczny okres roku poprzedniego tj. od 1 stycznia 2024 roku do 30 września 2024 roku;
- informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

Załączone śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Develia oraz skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Develia S.A. zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez UE („MSSF”), w szczególności zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34.

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

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

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

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

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku opublikowanym w dniu 4 kwietnia 2025 roku.

Informacja o zasadach rachunkowości przyjętych przez Grupę została zaprezentowana w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Develia za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku opublikowanym w dniu 4 kwietnia 2025 roku.

2.7 Informacja o istotnych wartościach szacunkowych i profesjonalnym osądzie

Zarząd jednostki dominującej wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowanych standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji załączonego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnego z MSSF wymagało od Zarządu Spółki dokonania pewnych szacunków i założeń, które znajdują odzwierciedlenie w tym sprawozdaniu. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków. Zaprezentowane dane finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku oraz III kwartał 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 ryzyka i korzyści na klienta przy sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych

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

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

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

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNYWartość firmy w segmencie deweloperskim

Transakcja zakupu Nexity oraz Bouygues Immobilier Polska Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (obecnie Develia Vita Sp. z o.o.) dała możliwość zwiększenia i umocnienia pozycji w segmencie deweloperskim poprzez poszerzenie działalności na rynku polskim o nowe lokalizacje. W wyniku transakcji nabycia Nexity Zarząd oczekuje wygenerowania synergii w postaci redukcji kosztów ogólnego zarządu w segmencie deweloperskim oraz optymalizacji kosztów w segmencie działalności deweloperskiej związanych z nabyciem kompetencji prowadzenia budowy w systemie pakietowania robót oraz land development. W wyniku transakcji nabycia Bouygues Immobilier Polska Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (obecnie Develia Vita Sp. z o.o.) Zarząd oczekuje wygenerowania synergii kosztowych, związanych m.in. z wartością doświadczonego zespołu specjalistów (m.in. w zakresie akwizycji gruntów, realizacji inwestycji deweloperskich, zespołu IT) oraz potencjalnych zysków z projektów będących na wstępnym etapie analizy. W ocenie Zarządu zintegrowana grupa spółek Nexity stanowiąca całość jej operacji w Polsce oraz Bouygues Immobilier Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (obecnie Develia Vita Sp. z o.o.) spełniły definicję przedsięwzięcia zgodną z MSSF 3 ze względu na pozyskane w ramach transakcji m.in. procesy operacyjne związane z pozyskiwaniem gruntów, projektowaniem, zarządzaniem oraz realizacją inwestycji deweloperskiej, a także procesy zarządzania zasobami. Rozpoznana wartość firmy to składnik aktywów reprezentujący przyszłe korzyści ekonomiczne dotyczące segmentu działalności deweloperskiej, a wartość firmy została przypisana do segmentu deweloperskiego Grupy Kapitałowej Develia S.A. Coroczny obligatoryjny test utraty wartości został wykonany na 31 grudnia 2024 roku i nie wykazał utraty wartości. W ocenie Zarządu na dzień 30 września 2025 roku Grupa realizuje oczekiwane korzyści związane z nabyciem Nexity oraz Develia Vita Sp. z o.o. Zarząd nie stwierdził istnienia przesłanek do wykonania testu na utratę wartości.

Klasyfikacja umów leasingowych

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

Metoda wyceny jednostek ujmowanych metodą praw własności

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

Wycena programu motywacyjnego na lata 2025-2028

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

Niepewność szacunków

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

Utrata wartości firmy

Na dzień 30 września 2025 roku Grupa nie zidentyfikowała przesłanek wskazujących na konieczność przeprowadzenia testu na utratę wartości firmy. Na dzień 31 grudnia 2025 roku Grupa przeprowadzi test na utratę wartości firmy poprzez oszacowanie wartości użytkowej ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego przypisana została wartość firmy - segment deweloperski. Kalkulacja wartości użytkowej będzie polegała na ustaleniu przyszłych przepływów pieniężnych generowanych przez ośrodki wypracowujące środki pieniężne, a następnie ustaleniu ich wartości bieżącej przy zastosowaniu odpowiedniej stopy dyskontowej.

Stawki amortyzacyjne

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

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych oraz aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży

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

Na dzień 30 września 2025 roku nieruchomości inwestycyjne wycenione są w oparciu o wyceny rzeczoznawców. Nieruchomości inwestycyjne oraz Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży zostały przedstawione w notcie 2.22.

Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward

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

Cykl operacyjny

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

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

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

Odpisy aktualizujące wartość zapasów

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Zarząd dokonuje oceny utraty wartości realizowanych inwestycji deweloperskich poprzez analizę raportów sprzedażowych, badania rynku oraz innych dostępnych dowodów. Dla każdego projektu deweloperskiego przygotowywane są budżety, które obejmują zarówno rzeczywiste jak i przyszłe przepływy środków pieniężnych dla każdego realizowanego projektu. Dla celów badania utraty wartości budżety projektów obejmują wszelkie przeszłe i przewidywane przychody netto pomniejszone o bezpośrednie koszty. Przyjęte przez Zarząd szacowane ceny sprzedaży netto uwzględniają uzyskiwane bieżące ceny rynkowe z uwzględnieniem parametrów jakościowych i funkcjonalnych lokali, a także przewidywane tendencje cenowe na rynku nieruchomości. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów jest wielkością oszacowaną na dzień sprawozdawczy i może ulec

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

zmianie w zależności od wahań cen rynkowych gruntów, sprzedaży mieszkań, kosztów budowy, harmonogramów realizacji projektów oraz kalkulacji stopy dyskonta w przyszłości. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków, które zostały skalkulowane na podstawie danych dostępnych na dzień ich sporządzenia. Jest to również związane z niepewnością dotyczącą właściwej estymacji warunków rynkowych w następnych latach. W konsekwencji wartości odpisów aktualizujących mogą ulegać zmianie w kolejnych okresach obrotowych. Odpisy aktualizujące wartość zapasów zaprezentowane są w notce 2.23.

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

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

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

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

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

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

W poniższej tabeli zaprezentowano stany bilansowe pozycji opisanych powyżej na dzień 30 września 2025 roku oraz na 31 grudnia 2024 roku:

	30 września 2025	31 grudnia 2024
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	22 379	24 563
Nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg wartości godziwej	90 379	90 379
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży wyceniane w wartości godziwej	-	190 505
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	-	(314)
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	(91 946)	(68 474)
Odpis aktualizujący wartość zapasów	(18 465)	(19 442)

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

2.8 Istotne zasady (polityka) rachunkowości

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

2.9 Informacja dotycząca wprowadzonych zmian w prezentacji

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

Zmiany w prezentacji wprowadzone w poprzednich okresach sprawozdawczych, w celu zwiększenia czytelności, a mające wpływ na dane za okres porównawczy w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych, zostały przedstawione poniżej:

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 (dane publikowane)	Zmiana prezentacji	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 (dane przekształcone)
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I. Zysk/(Strata) brutto	271 176	-	271 176
II. Korekty razem	(141 683)	-	(141 683)
9. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i obligacji	13 622	(3 030)	10 592
10. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	425 210	3 030	428 240
III. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+II)	129 493	-	129 493
IV. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	43 659	-	43 659
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy	89 828	-	89 828
II. Wydatki	(92 622)	-	(92 622)
3. Wydatki na nabycie aktywów finansowych (m.in. nabycie obligacji i jednostek uczestnictwa)	(75 744)	42 389	(33 355)
5. Inne wydatki inwestycyjne (m.in. wkłady do jednostek współzależnych i stowarzyszonych)	-	(42 389)	(42 389)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)	(2 794)	-	(2 794)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy	229 849	-	229 849
II. Wydatki	(458 076)	-	(458 076)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)	(228 227)	-	(228 227)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.IV+B.III+C.III)	(187 362)	-	(187 362)
E. Zmiana stanu środków pieniężnych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	(187 362)	-	(187 362)
F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	498 970	-	498 970
G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu (F+D)	311 608	-	311 608

Ponadto wprowadzone zostały zmiany w sposobie prezentacji w skonsolidowanym sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym na dzień 30 września 2024 roku (dane porównywalne).

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

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

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów oraz zmian do

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

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) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później;
- Coroczne poprawki, tom 11 (opublikowano dnia 18 lipca 2024 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający 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) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający 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.

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

2.11 Sezonowość lub cykliczność w działalności

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

2.12 Przychody ze sprzedaży

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024
Przychody z tytułu najmu powierzchni biurowych i centrum handlowo-usługowego oraz usług powiązanych	-	2 218
Pozostałe (m.in. usługi pośrednictwa finansowego, usługi najmu powierzchni do czasu rozpoczęcia budowy)	6 771	7 839
Przychody ze sprzedaży usług	6 771	10 057
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych	1 250 606	1 022 701

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Pozostałe (m.in. sprzedaż gruntów, odsprzedaż infrastruktury) *	58 281	4 836
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów (MSSF 15)	1 308 887	1 027 537
Przychody razem	1 315 658	1 037 594

* Kwota 54.145 tys. zł dotyczy sprzedaży gruntu przy ulicy Krakowskiej w Warszawie

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

2.13 Koszty działalności operacyjnej

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024
Koszt własny sprzedaży, w tym:	818 359	701 163
- zmiana wysokości odpisów aktualizujących wartość zapasów	-	(25 500)
Koszt sprzedaży	45 105	31 474
Koszty ogólnego zarządu	93 498	60 227
Razem	956 962	792 864

Program akcji pracowniczych

Program na lata 2021-2024

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

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

Program w każdym roku podzielony był na dwie części: 75% puli przyznawana była 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 była po spełnieniu warunku związanego ze stopą zwrotu z akcji Spółki (dominującej).

Poziom, jaki musiał osiągnąć skorygowany zysk skonsolidowany w rozumieniu programu, aby warranty zostały wydane, określony był 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 miała 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 miała być wyższa od wyrażonej w procentach i powiększonej o 10 (dziesięć) punktów procentowych rocznie zmiany poziomu indeksu WIG, aby wydane zostały warranty bazujące na tym warunku.

Cena zamiany warrantu na akcję określona była 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, następuje 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.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

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, odbywa się 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 r. Prawa z warrantów, z których nie zostanie zrealizowane prawo objęcia akcji w terminie wskazanym w zdaniu poprzedzającym wygasają z upływem tego terminu. Zgodnie z regulaminem programu, Spółka składa wnioski o rejestrację akcji wynikających z nabytych warrantów raz na koniec kwartału kalendarzowego, przy czym wnioskami objęte będą dokumenty objęcia akcji, które wpłyną na 15 dni przed upływem danego kwartału kalendarzowego. Dokumenty objęcia akcji, które wpłyną po tym terminie będą objęte kolejnym wnioskiem o rejestrację akcji. Akcje obejmowane są przez posiadaczy warrantów wyłącznie za wkłady pieniężne wniesione w pełni przed przyznaniem akcji.

Zmiany w zakresie liczby przyznanych uprawnień przedstawiają się następująco:

	Liczba uprawnień
Aktywne w dniu 31 grudnia 2024	12 008 444
Przyznane w roku 2025	290 000
Umorzone w roku 2025	(535 542)
Wykonane w roku 2025	(5 608 484)
Wygasłe w roku 2025	-
Aktywne w dniu 30 września 2025	6 154 418

Uprawnienia aktywne w dniu 30 września 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 3 miesiące (wszystkie mają ten sam kontraktowy termin zapadalności w dniu 31.12.2026 r.).

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku z tytułu przyznanego programu motywacyjnego Grupa Kapitałowa ujęła, na zasadach określonych w MSSF 2, w kosztach ogólnego zarządu (koszty wynagrodzeń) kwotę 4.800 tys. PLN. W latach 2021-2024 Grupa Kapitałowa 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 akcje Spółki (dominującej) po określonej cenie pod warunkiem spełnienia odpowiednich warunków nabycia uprawnień. W każdym roku maksymalna ilość warrantów do przyznania zostanie podzielona w ten sposób, że maksymalnie 45% warrantów możliwych do przyznania w ramach programu może zostać przyznane Członkom Zarządu Spółki. Maksymalna liczba akcji przeznaczona na realizację całego programu motywacyjnego za cztery lata nie może przekroczyć 5% liczby akcji w kapitale zakładowym Spółki.

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

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

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

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

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

Zmiany w zakresie liczby przyznanych uprawnień przedstawiają się następująco:

	Liczba uprawnień
Aktywne w dniu 31 grudnia 2024	-
Przyznane w roku 2025	5 039 075
Umorzone w roku 2025	(145 000)
Wykonane w roku 2025	-
Wygaste w roku 2025	-
Aktywne w dniu 30 września 2025	4 894 075

Uprawnienia aktywne w dniu 30 września 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 3 miesiące (wszystkie mają ten sam kontraktowy termin zapadalności w dniu 31.12.2030 r.).

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

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku z tytułu przyznanego programu motywacyjnego Grupa Kapitałowa ujęła, na zasadach określonych w MSSF 2, w kosztach ogólnego zarządu (koszty wynagrodzeń) kwotę 8.983 tys. PLN.

2.14 Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych

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

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	181 733	4 875
Wartość sprzedanych nieruchomości	(181 733)	(4 875)
Zmiany wartości nieruchomości w PLN w okresie	-	3 112
Zmiana wyceny nieruchomości z tytułu zmiany kursu EUR/PLN w okresie	988	(770)
Zmiana wyceny nieruchomości z tytułu nakładów poniesionych w okresie	(256)	(1 530)
Koszty sprzedaży oraz aktualizacja wartości rezerw związanych ze sprzedażą nieruchomości (w tym korekta z tytułu VAT)	(6 873)	6 028
Korekta z tytułu linearyzacji przychodów z najmu	-	405
Razem	(6 141)	7 245

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Poniższa tabela przedstawia szczegóły dotyczące zmian w zakresie pozycji Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku:

Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025	Arkady Wrocławskie	Sky Tower	Silesia Star	Wola Retro	Malin	RAZEM
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	181 733	-	-	-	-	181 733
Wartość sprzedanych nieruchomości	(181 733)	-	-	-	-	(181 733)
Zmiana wyceny nieruchomości z tytułu zmiany kursu EUR/PLN w okresie	988	-	-	-	-	988
Zmiana wyceny nieruchomości z tytułu nakładów poniesionych w okresie	-	-	-	-	(256)	(256)
Koszty sprzedaży oraz aktualizacja wartości rezerw związanych ze sprzedażą nieruchomości (w tym korekta z tytułu VAT)	(6 492)	41	167	(589)	-	(6 873)
Korekta z tytułu linearyzacji przychodów z najmu	-	-	-	-	-	-
Razem	(5 504)	41	167	(589)	(256)	(6 141)

2.15 Pozostałe przychody oraz koszty operacyjne

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024
Rozwiązanie rezerw pozostałych	-	8 259
Wynik na sprzedaży środków trwałych	5 196	-
Otrzymane odszkodowania i kary	1 101	1 746
Wynik na odsprzedaży mediów	1 104	538
Rozwiązanie rezerw	-	71
Rozliczenie przychodów z tytułu partycypacji najemców w wykończeniu powierzchni	-	88
Partycypacja generalnych wykonawców w usunięciu szkód	44	11
Prowizja z tytułu realizacji usługi "mieszkanie pod klucz"	362	239
Pozostałe	2 338	19
Pozostałe przychody operacyjne	10 145	10 971

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024
Zmiana w zakresie oczekiwanych strat kredytowych	91	1 076
Utworzenie rezerw na sprawy sporne i sądowe, netto	1 213	1 987
Utworzenie rezerw pozostałych	2 840	9 272
Zapłacone kary i odszkodowania oraz koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego	274	353
Spisanie nakładów lub utworzenie odpisów aktualizujących wartość wartości niematerialnych	4 924	-
Pozostałe (obejmuje m.in. likwidację środków trwałych, koszty partycypacji w usuwaniu szkód i remontów)	2 334	1 972
Pozostałe koszty operacyjne	11 676	14 660

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

2.16 Przychody i koszty finansowe

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024
Przychody z tytułu odsetek bankowych	11 336	14 715
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	138	-
Wycena instrumentów pochodnych	-	1
Wycena i zyski z instrumentów finansowych (nabyte obligacje oraz jednostki uczestnictwa w TFI)	2 498	1 701
Pozostałe	94	393
Przychody finansowe	14 066	16 810

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024
Odsetki, prowizje od obligacji (część nieskapitalizowana)	6 293	3 083
Odsetki, prowizje od kredytów (część nieskapitalizowana)	3 464	5 810
Odsetki od leasingu	1 061	599
Wycena i straty z instrumentów finansowych	-	59
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	-	496
Koszt podatku od podwyższenia kapitałów w jednostkach zależnych	2	9
Pozostałe	628	404
Koszty finansowe	11 448	10 460

2.17 Podatek dochodowy

Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku i 30 września 2024 roku przedstawiają się następująco:

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024
Ujęte w zysku lub stracie		
Bieżący podatek dochodowy		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	(78 530)	(85 928)
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	(169)	174
Odroczony podatek dochodowy		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych i strat podatkowych	15 617	30 135
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym zysku lub stracie	(63 082)	(55 619)
Ujęte w innych całkowitych dochodach		
Podatek od zysku/(straty) netto z tytułu zmiany efektywnej części zabezpieczeń przepływów pieniężnych	(3)	(1)
Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe) ujęta/e w innych całkowitych dochodach	(3)	(1)

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym licznym według efektywnej stawki podatkowej Grupy za okres zakończony 30 września 2025 roku i 30 września 2024 roku przedstawiają się następująco:

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024
Zysk/(Strata) brutto przed opodatkowaniem	369 613	271 176
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce (19%)	70 226	51 523
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	8 320	5 619
Straty podatkowe, na które w latach ubiegłych nie zostało utworzone aktywo	(405)	(40)
Nieujęte/Skorygowane straty podatkowe	1 746	7 713
Nieujęte/Skorygowane inne niż straty podatkowe różnice przejściowe, od których nie utworzono podatku odroczonego *	(13 424)	(7 478)
Korekty podatku za lata poprzednie	149	127
Pozostałe	(3 530)	(1 845)
Podatek według efektywnej stawki podatkowej: 17,1% (2024: 20,5 %)	63 082	55 619

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

Odroczonego podatek dochodowy

Odroczonego podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Sprawozdanie z sytuacji finansowej			Obciążenia z tytułu odroczonego podatku dochodowego za okres zakończony	
	30 września 2025	31 grudnia 2024	1 stycznia 2024	30 września 2025	31 grudnia 2024
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego					
Naliczone odsetki, dyskonta od pożyczek, obligacji oraz lokat	(19 872)	(15 520)	(8 700)	(4 352)	(6 820)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	-	(273)	(400)	273	127
Różnica pomiędzy wynikiem podatkowym a księgowym dotycząca przychodów oraz kosztów sprzedanych wyrobów gotowych (lokalii) *	(48 032)	(62 373)	(56 410)	14 341	(5 963)
Nierozliczona wycena zapasów (Nexity oraz Develia Vita) na dzień nabycia do wartości godziwej	(49 649)	(19 240)	(26 746)	(30 409)	7 506
Pozostałe	(7)	(240)	(430)	233	190
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	(117 560)	(97 646)	(92 686)		
Aktywa z tytułu podatku odroczonego					
Różnica w wartości środków trwałych (amortyzacja podatkowa i bilansowa)	4 752	953	755	3 799	198
Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	6 992	8 057	7 373	(1 065)	684
Naliczone odsetki, dyskonta od pożyczek, obligacji	7 272	6 404	4 866	868	1 538
Różnice kursowe	-	-	6	-	(6)
Różnica w wartości innych aktywów (podatkowa i bilansowa)	18 294	8 681	9 156	9 613	(475)
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania (w tym poprzez PGK)	7 974	24 425	25 844	(16 451)	(1 419)
Koszty finansowania dłużnego możliwe do rozliczenia w okresie 5 lat	970	5 013	5 427	(4 043)	(414)
Pozostałe	1 739	202	-	1 537	202

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	47 993	53 735	53 427
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego		(25 656)	(4 652)
Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego	22 379	24 563	34 377
Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	(91 946)	(68 474)	(73 636)

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

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

Na dzień 30 września 2025 roku Grupa przeprowadziła analizę odzyskiwalności zawiązanego i potencjalnego aktywa na podatek odroczony i nie utworzyła aktywa z tytułu podatku odroczonego m.in. z tytułu strat podatkowych w spółkach w kwocie 10.390 tys. zł (odpowiednio 8.613 tys. zł na 31 grudnia 2024 roku) oraz kosztów finansowania dłużnego w kwocie 2.194 tys. zł (odpowiednio 4.428 tys. zł na 31 grudnia 2024 roku), które mogą być wykorzystane w okresie maksymalnie do pięciu lat od końca okresu sprawozdawczego, w którym powstały. Dodatkowo Grupa nie utworzyła aktywa z tytułu podatku odroczonego w kwocie 8.614 tys. zł dotyczącego przejściowych różnic w wartości bilansowej i podatkowej poszczególnych pozycji aktywów i pasywów (odpowiednio 31.988 tys. zł na dzień 31 grudnia 2024 roku), które powstały głównie w spółkach Develia Construction Sp. z o.o., Develia Południe S.A., LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A., oraz LC Corp Invest II Sp. z o.o.

Podatkowa Grupa Kapitałowa Develia

W dniu 27 lutego 2025 roku Emitent otrzymał decyzję wydaną przez Naczelnika Pierwszego Mazowieckiego Urzędu Skarbowego w Warszawie o dokonaniu rejestracji umowy o utworzeniu podatkowej grupy kapitałowej pod nazwą Podatkowa Grupa Kapitałowa Develia („PGK”), zawartej 12 lutego 2025 roku na okres trzech lat podatkowych, tj. od 1 kwietnia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r., od 1 stycznia 2026 r. do 31 grudnia 2026 r., od 1 stycznia 2027 r. do 31 grudnia 2027 r. pomiędzy Develia S.A. (jako spółka reprezentująca PGK w zakresie obowiązków wynikających z ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz z przepisów ordynacji podatkowej) oraz spółkami: Arkady Wrocławskie S.A., 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 r. Poszczególne spółki co kwartał ustalają i przekazują spółce dominującej (która działa jako pośrednik we wpłacie do Urzędu Skarbowego zaliczki na poczet CIT), kalkulacje dochodów/strat podatkowych, a następnie uzgadniany jest dochód/strata dla całej Podatkowej Grupy Kapitałowej. Spółki ujmują zobowiązania i ustalają aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w związku z przejściowymi różnicami pomiędzy wartością bilansową a podatkową aktywów i zobowiązań z uwzględnieniem planów rozliczenia różnic przejściowych na poziomie Podatkowej Grupy Kapitałowej.

2.18 Wartość firmy

W dniu 26 lipca 2023 roku, Develia S.A. zawarła z Nexity S.A. z siedzibą w Paryżu przyrzeczoną umowę zakupu 100% udziałów w kapitale zakładowym 19 polskich spółek z ograniczoną odpowiedzialnością, zależnych od Nexity S.A. Łączna cena sprzedaży udziałów nabywanych spółek wyniosła 99,8 mln EUR, a w przeliczeniu na PLN wyniosła łącznie 451,7 mln zł. Kwota ustalonej wartości możliwych do zidentyfikowania nabytych aktywów i przejętych zobowiązań jest niższa niż wartość przekazanej przez Grupę Develia zapłaty, w związku z czym rozpoznana została wartość firmy w kwocie 66.858 tys. zł.

W dniu 10 lipca 2025 roku, Develia S.A. zawarła z Bouygues Immobilier, société anonyme z siedzibą we Francji oraz SAS Reine Participations, société par actions simplifiée z siedzibą we Francji, przyrzeczoną umowę zakupu 100%

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

udziałów w kapitale zakładowym spółki Bouygues Immobilier Polska spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (obecnie Develia Vita Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie. Łączna cena sprzedaży udziałów Nabywanej Spółki wyniosła 65,9 mln EUR. Kwota ustalonej wartości możliwych do zidentyfikowania nabytych aktywów i przejętych zobowiązań jest niższa niż wartość przekazanej przez Grupę Develia zapłaty, w związku z czym rozpoznana została wartość firmy w kwocie 55.110 tys. zł.

W ocenie Zarządu Spółki transakcje dały możliwość zwiększenia i umocnienia pozycji w segmencie deweloperskim, rozpoczęcia działalności na rynku poznańskim, a także możliwość wygenerowania synergii w postaci redukcji kosztów ogólnego zarządu w segmencie deweloperskim oraz optymalizacji kosztów w segmencie działalności deweloperskiej związanych z nabyciem kompetencji prowadzenia budowy w systemie pakietowania robót oraz doświadczeniem w nabywaniu gruntów w „modelu francuskim”, tj. z zapłatą po uzyskaniu pozwolenia na budowę. Rozpoznana wartość firmy to składnik aktywów reprezentujący przyszłe korzyści ekonomiczne dotyczące segmentu działalności deweloperskiej, a wartość firmy została przypisana do segmentu deweloperskiego Grupy Kapitałowej Develia S.A. Biorąc powyższe pod uwagę, w ocenie Zarządu test na utratę wartości firmy powinien być przeprowadzany na poziomie segmentu deweloperskiego. Na dzień 30 września 2025 roku Grupa nie zidentyfikowała przesłanek wskazujących na konieczność przeprowadzenia testu na utratę wartości firmy.

2.19 Wartości niematerialne

	30 września 2025	31 grudnia 2024
Na początek okresu sprawozdawczego	4 561	4 775
Zwiększenia – zakup	3 206	3 762
Zmniejszenia – sprzedaż, likwidacja	(4 923)	-
Odpis amortyzacyjny za rok obrotowy	(720)	(1 672)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości w okresie	-	(2 304)
Na koniec okresu sprawozdawczego	2 124	4 561
Na początek okresu sprawozdawczego		
Wartość brutto	11 566	8 672
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(7 005)	(3 897)
Wartość netto	4 561	4 775
Na koniec okresu sprawozdawczego		
Wartość brutto	11 000	11 566
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(8 876)	(7 005)
Wartość netto	2 124	4 561

2.20 Rzeczowe aktywa trwałe

	30 września 2025	31 grudnia 2024
Środki trwałe własne	20 785	21 399
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	16 694	8 877
Rzeczowe aktywa trwałe ogółem	37 479	30 276

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

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Rok zakończony 30 września 2025	Grunty i budynki	Środki transportu	Maszyny i urządzenia	Środki trwałe w budowie	Ogółem
Na początek okresu sprawozdawczego	19 290	1 468	7 963	1 555	30 276
Zwiększenia – zakup	-	-	-	2 129	2 129
Zwiększenia – leasing	2 122	897	-	-	3 019
Zwiększenia - ze środków trwałych w budowie	1 704	-	1 619	(3 323)	-
Objęcie kontroli nad spółkami zależnymi	8 914	283	31	-	9 228
Zmniejszenia – sprzedaż, likwidacja	(1 445)	(29)	(94)	-	(1 568)
Odpis amortyzacyjny w okresie	(3 168)	(515)	(1 922)	-	(5 605)
Na koniec okresu sprawozdawczego	27 417	2 104	7 597	361	37 479
Na początek okresu sprawozdawczego					
Wartość brutto	26 270	3 149	11 993	1 555	42 967
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(6 980)	(1 681)	(4 030)	-	(12 691)
Wartość netto	19 290	1 468	7 963	1 555	30 276
Na koniec okresu sprawozdawczego					
Wartość brutto	36 871	4 150	15 454	361	56 836
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(9 454)	(2 046)	(7 857)	-	(19 357)
Wartość netto	27 417	2 104	7 597	361	37 479

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

2.21 Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności

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

	30 września 2025	31 grudnia 2024
Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp. k.	1 324	1 336
Projekt Lizbońska Sp. z o.o.	55	110
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp. k.	2 975	24 712
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o.	-	-
Projekt Myśluborska Sp. z o.o. Sp. k.	4 371	3 220
Projekt Myśluborska Sp. z o.o.	-	-
SPV Projekt A Sp. z o.o. Sp. k.	17 474	12 234
SPV Projekt A Sp. z o.o.	-	-
Malin Development 1 Sp. z o.o.	767	778
Luisetaines Sp. z o.o.	522	495
Morska Vita S.A.	74 247	74 599
RAZEM	101 735	117 484

Wybrane dane finansowe wspólnych przedsięwzięć dotyczące rachunku zysków i strat za okres 9 miesięcy 2025 roku

	Przychody ze sprzedaży [100%]	Zysk (Strata) netto [przypisany Develia S.A.]
Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp. k.	10 009	1 201
Projekt Lizbońska Sp. z o.o.	-	(55)
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp. k.	149 212	15 149

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o.	-	-
Projekt Myśluborska Sp. z o.o. Sp. k.	-	(7)
Projekt Myśluborska Sp. z o.o.	-	-
SPV Projekt A Sp. z o.o. Sp. k.	-	(20)
SPV Projekt A Sp. z o.o.	-	-
Malin Development 1 Sp. z o.o.	-	(8)
Luisetaines Sp. z o.o.	-	27
Morska Vita S.A.	-	(316)
RAZEM	159 221	15 971

Wybrane dane finansowe wspólnych przedsięwzięć dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej na 30 września 2025 roku

	Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp. k.	Projekt Lizbońska Sp. z o.o.	Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp. k.	Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o.	Projekt Myśluborska Sp. z o.o. Sp. k.	Projekt Myśluborska Sp. z o.o.
Aktywa trwałe	-	-	427	-	1 239	-
Aktywa obrotowe, w tym:	2 951	68	22 725	33	4 225	31
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 260	68	5 542	32	527	30
AKTYWA RAZEM	2 951	68	23 152	33	5 464	31
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	-	-	5 815	139	-	139
- długoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	-	139	-	139
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	744	-	12 379	-	-	-
- krótkoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania RAZEM	744	-	18 194	139	-	139
Kapitał własny	2 207	68	4 958	(106)	5 464	(108)
Udział % Grupy Develia S.A.	80% / 60% *	80%	80% / 60% *	80%	80%	80%
Udział Grupy Develia S.A. w aktywach netto	1 324	55	2 975	(85)	4 371	(86)
Korekty, w tym:	-	-	-	85	-	86
Alokacja ceny nabycia	-	-	-	-	-	-
Udzielone pożyczki	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa inwestycji wycenianej metodą praw własności na 30 września 2025	1 324	55	2 975	-	4 371	-

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

	SPV Projekt A Sp. z o.o. Sp. k.	SPV Projekt A Sp. z o.o.	Malin Development 1 Sp. z o.o.	Luisetaines Sp. z o.o.	Dane skonsolidowane Morska Vita S.A.
Aktywa trwałe	33	-	1 949	5 138	63 142
Aktywa obrotowe, w tym:	21 814	28	1 096	261	180 420
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 016	27	801	176	8 286
AKTYWA RAZEM	21 847	28	3 045	5 399	243 562
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	-	34	2 889	5 824	90 483
- długoterminowe zobowiązania finansowe	-	34	2 877	5 824	65 311
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	95	-	7	191	15 642
- krótkoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	-	-	7 432
Zobowiązania RAZEM	95	34	2 896	6 015	106 125

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Kapitał własny	21 752	(6)	149	(616)	137 437
Udział % Grupy Develia S.A.	80%	80%	25%	10%	50,01%
Udział Grupy Develia S.A. w aktywach netto	17 402	(5)	37	(62)	68 733
Korekty, w tym:	72	5	730	584	5 514
Alokacja ceny nabycia	-	-	-	-	5 550
Udzielone pożyczki	-	-	700	584	-
Wartość bilansowa inwestycji wycenianej metodą praw własności na 30 września 2025	17 474	-	767	522	74 247

Umowa JV z Grupo Lar

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

Umowa JV z Hillwood

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

Umowa JV z IAM

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

Umowa JV dotycząca realizacji inwestycji Morska Park w Gdyni

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

2.22 Nieruchomości inwestycyjne oraz aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Nieruchomości inwestycyjne

Na dzień 30 września 2025 roku nieruchomości inwestycyjne w Grupie stanowi grunt inwestycyjny w miejscowości Malin k/Wrocławia.

30 września 2025	Wartość EUR	Wartość PLN	Korekta wartości PWUG według MSSF 16	RAZEM
Nieruchomości inwestycyjne w przygotowaniu				
Malin	N/D	90 379	-	90 379
				90 379

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

31 grudnia 2024	Wartość EUR	Wartość PLN	Korekta wartości PWUG według MSSF 16	RAZEM
Nieruchomości inwestycyjne w przygotowaniu				
Malin	N/D	90 379	-	90 379
				90 379

Na dzień 30 września 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 roku wartość gruntu w Malinie została zaprezentowana w wartości z wyceny rzeczoznawcy, oszacowanej w podejściu porównawczym metodą porównania nieruchomości parami. Wycena nieruchomości została określona na poziomie 2 hierarchii wartości godziwej zgodnie z MSSF 13.

Uzgodnienie zmian wartości bilansowych nieruchomości inwestycyjnych w okresie zakończonym 30 września 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 roku zaprezentowano w tabeli poniżej:

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025	Rok zakończony 31 grudnia 2024
Na początek okresu sprawozdawczego	90 379	147 488
Rozpoznanie i rozliczenie prawa wieczystego użytkowania zgodnie z MSSF 16	-	(6)
Poniesione nakłady inwestycyjne	256	5 012
Reklasyfikacja do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży*	-	(64 679)
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości (m.in.: z tytułu zmian wyceny nieruchomości w EUR, prac wykończeniowych oraz kosztów sprzedaży)	(256)	2 564
Na koniec okresu sprawozdawczego	90 379	90 379

* dotyczy nieruchomości Kolejowa we Wrocławiu

Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

W związku ze sprzedażą nieruchomości Arkady Wrocławskie, opisaną poniżej, Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży nie występują na dzień 30 września 2025 roku.

Poniżej przedstawiono stan aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży na dzień 31 grudnia 2024 roku:

31 grudnia 2024	Wartość EUR	Wartość PLN	Korekta wartości PWUG według MSSF 16	Koszty sprzedaży nieruchomości	RAZEM
Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży					
Arkady Wrocławskie	42 900	183 311	14 266	(7 072)	190 505
					190 505

Uzgodnienie zmian wartości bilansowych aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży w okresie zakończonym 30 września 2025 roku oraz roku 31 grudnia 2024 roku zaprezentowano w tabeli poniżej:

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025	Rok zakończony 31 grudnia 2024
Na początek okresu sprawozdawczego	190 505	194 305
Rozpoznanie i rozliczenie prawa wieczystego użytkowania zgodnie z MSSF 16	(14 267)	(15 365)
Poniesione nakłady inwestycyjne	-	84
Reklasyfikacja z nieruchomości inwestycyjnych*	-	64 679
Sprzedaż nieruchomości	(181 733)	(55 375)
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości (zmiana kursu EUR/PLN)	(1 537)	(1 048)

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości (m.in.: z tytułu zmian wyceny nieruchomości w EUR, prac wykończeniowych oraz kosztów sprzedaży) **

7 032

3 225

Na koniec okresu sprawozdawczego

-

190 505

* dotyczy nieruchomości Kolejowa we Wrocławiu

** kwota zaprezentowana w roku 2025 dotyczy przede wszystkim kosztów dodatkowych związanych ze sprzedażą nieruchomości Arkady Wrocławskie we Wrocławiu. Szczegóły zostały zaprezentowane w notce 2.14.

Sprzedaż nieruchomości Arkady Wrocławskie we Wrocławiu

W dniu 30 czerwca 2025 r., Emitent oraz spółka zależna od Emitenta – Arkady Wrocławskie S.A., zawarła z Vastint Poland Sp. z o.o. przyrzeczoną umowę sprzedaży w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej w dniu 19 grudnia 2023 r. (z późn. zm.) dotyczącą sprzedaży przez: (i) spółkę Arkady Wrocławskie S.A. prawa użytkowania wieczystego i prawa własności nieruchomości zabudowanej budynkiem wielofunkcyjnym o nazwie „Arkady Wrocławskie” położonym we Wrocławiu („Nieruchomość 1”) oraz sprzedaży przez (ii) Emitenta prawa własności nieruchomości zabudowanej budynkiem handlowo-usługowym położonym we Wrocławiu przy ul. Komandorskiej 7-11 („Nieruchomość 2”). Sprzedaż została rozpoznana w dniu 30 czerwca 2025 roku.

Cena bazowa za Nieruchomość 1 wynosiła 38.690.409,00 EUR i zgodnie z postanowieniami umowy sprzedaży została pomniejszona o koszty składek na ubezpieczenia tytułu oraz oświadczeń i zapewnień i powiększona o rozliczenie podatku od nieruchomości i opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste i po obniżeniach oraz podwyższeniach, o których mowa powyżej wyniosła finalnie 38.766.934,00 EUR i podlegała zwolnieniu z podatku VAT („Cena 1”). Cena bazowa za Nieruchomość 2 wynosiła 4.209.591,00 EUR i zgodnie z postanowieniami Umowy Przedwstępnej została pomniejszona o koszty składek na ubezpieczenia tytułu oraz oświadczeń i zapewnień i powiększona o rozliczenie podatku od nieruchomości i opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste i po obniżeniach oraz podwyższeniach, o których mowa powyżej wyniosła finalnie 4.200.343,00 EUR netto i została powiększona o należny podatek VAT („Cena 2”).

W związku z zawarciem umowy przyrzeczonej, wygasła udzielona przez Emitenta gwarancja korporacyjna do kwoty 12.000.000 EUR na zabezpieczenie roszczeń Kupującego względem spółki Arkady Wrocławskie S.A. o zwrot kwot wypłaconych zaliczek oraz zapłatę kar umownych.

Ponadto z zapłaconych cen sprzedaży nieruchomości spłacony został w całości tj. w łącznej kwocie 26.000.000 EUR kredyt bankowy wynikający z umowy zawartej przez Emitenta z mBank S.A. zaciągnięty na refinansowania istniejącego zadłużenia spółki Arkady Wrocławskie S.A. oraz prefinansowania kwoty, która miała zostać zapłacona za nieruchomości zbywane przez sprzedających.

2.23 Zapasy oraz grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych

Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych

Na dzień 30 września 2025 roku w pozycji tej zostały zaprezentowane grunty, które przeznaczone są do dewelopowania w okresie przekraczającym normalny cykl operacyjny zdefiniowany przez Grupę. Poniższa tabela przedstawia zestawienie gruntów:

	30 września 2025	31 grudnia 2024
Centralna Vita III, Kraków (etapy 7-8)	44 059	44 059
Aroniowa, Warszawa (etapy 4-8)	35 946	35 946
Przy Parku Vita, Wrocław (etap 5)	33 519	32 770
Sochaczewskiego, Warszawa (etap 3)	29 331	-
Bracka, Katowice (etapy 4-7)	41 065	-
Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych ogółem	183 920	112 775

Zapasy

	30 września 2025	31 grudnia 2024
Przedwstępne umowy zakupu gruntów rozpoznane w ramach zakupu Develia Vita	45 629	-
Produkcja w toku	3 315 790	2 502 347
Produkty gotowe	322 086	135 880

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Korekta wartości PWUG zgodnie z MSSF 16	56 017	69 153
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	(18 465)	(19 442)
Pozostałe zapasy	1 359	1 131
Zapasy ogółem	3 722 416	2 689 069

Zmiany odpisów aktualizujących wartość zapasów były następujące:

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025	Rok zakończony 31 grudnia 2024
Na początek okresu sprawozdawczego	19 442	47 999
Zwiększenie	-	5 572
Wykorzystanie	(977)	(5 763)
Objęcie kontroli nad spółkami zależnymi	-	-
Zmniejszenie	-	(28 366)
Na koniec okresu sprawozdawczego	18 465	19 442

Na dzień 30 września 2025 roku oraz na 31 grudnia 2024 roku żaden ze składników zapasów nie był przedmiotem zastawu, ani nie był objęty hipoteką, za wyjątkiem hipoteki opisanej w punkcie 2.28.5.

2.24 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	30 września 2025	31 grudnia 2024
Należności z tytułu dostaw i usług	9 062	21 550
Należności budżetowe (bez podatku dochodowego)	41 903	19 680
Należności wynikające z blokady środków pieniężnych na rachunkach związanych z zakupami gruntu	34 233	10 072
Należności wynikające z blokady środków pieniężnych na rachunkach związanych z umowami sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych *	6 251	11 397
Należności wynikające z blokady środków pieniężnych na rachunkach związanych z realizowanymi inwestycjami (przede wszystkim w infrastrukturę komunalną)	38 395	27 704
Pozostałe należności od osób trzecich	2 034	5 709
Należności ogółem (netto)	131 878	96 112
Odpis aktualizujący należności z tytułu dostaw i usług	(6 844)	(7 155)
Odpis aktualizujący pozostałe należności	(211)	(128)
Należności brutto	138 933	103 395

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

Należności z tytułu dostaw i usług (wartość brutto) na dzień 30 września 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku o terminie wymagalności do 1 roku, według daty zapadalności zostały przedstawione poniżej:

	30 września 2025	31 grudnia 2024
do 1 miesiąca	14 429	26 616
od 1 do 3 miesięcy	307	968
od 3 do 12 miesięcy	1 170	1 121
Krótkoterminowe należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, ogółem	15 906	28 705

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

Zmiany oczekiwanych strat kredytowych w zakresie należności były następujące:

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025	Rok zakończony 31 grudnia 2024
Na początek okresu	7 283	7 913
Zwiększenie	612	1 927
Objęcie kontroli nad spółkami zależnymi	481	-
Wykorzystanie	(677)	(886)
Zmniejszenie	(644)	(1 671)
Na koniec okresu	7 055	7 283

2.25 Krótkoterminowe papiery wartościowe

	Stopa procentowa	Termin spłaty	30 września 2025	31 grudnia 2024
Obligacje komercyjne (Santander Factoring Sp. z o.o.)	WIBOR 1M + 0,0%	23-06-2025	-	19 025
Obligacje komercyjne (Santander Factoring Sp. z o.o.)	WIBOR 1M + 0,0%	19-02-2025	-	9 017
Obligacje komercyjne (Santander Factoring Sp. z o.o.)	WIBOR 1M + 0,0%	20-06-2025	-	-
Obligacje komercyjne (Santander Factoring Sp. z o.o.)	WIBOR 1M + 0,0%	23-06-2025	-	-
Krótkoterminowe papiery wartościowe ogółem			-	28 042

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

Krótkoterminowe papiery wartościowe - zmiany w okresie	31 grudnia 2024	Nabycie	Wykup / Wypłata odsetek	Wynik w okresie	30 września 2025
Obligacje komercyjne (Santander Factoring Sp. z o.o.)	19 025	-	(19 569)	544	-
Obligacje komercyjne (Santander Factoring Sp. z o.o.)	9 017	-	(9 275)	258	-
Obligacje komercyjne (Santander Factoring Sp. z o.o.)	-	9 000	(9 000)	-	-
Obligacje komercyjne (Santander Factoring Sp. z o.o.)	-	10 000	(10 070)	70	-
RAZEM	28 042	19 000	(47 914)	872	-

2.26 Pozostałe aktywa finansowe

	30 września 2025	31 grudnia 2024
Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	12 602	44 832
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych	245 995	188 200
Pozostałe aktywa finansowe ogółem	258 597	233 032

Fundusze inwestycyjne

Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	31 grudnia 2024	Nabycie	Wykup / Umorzenie	Wynik w okresie	30 września 2025
Subfundusz QUERCUS Dłużny Krótkoterminowy	7 189	5 009	(7 429)	261	5 030
Subfundusz QUERCUS Ochrony Kapitału	2	-	(2)	-	-
Allianz Specjalistyczny FIO / Allianz Trezor	3 498	-	(3 584)	86	-

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Allianz SFIO Stabilnego Dochodu (d. Aviva)	8 027	-	(8 241)	214	-
GAMMA PARASOL BIZNES SFIO	11 233	-	(10 000)	270	1 503
Generali Korona Obligacji Uniwersalny	3 011	3 000	(3 132)	138	3 017
Generali Obligacji Krótkoterminowy	3 017	3 000	(3 130)	130	3 017
Allianz Specjalistyczny FIO / Allianz Trezor	5 584	-	(5 700)	138	22
VIG/ C-QUADRAT Konserwatywny	3 271	1 000	(4 354)	96	13
RAZEM	44 832	12 009	(45 572)	1 333	12 602

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

Rachunki powiernicze

Rachunki powiernicze - zmiany	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025	Rok zakończony 31 grudnia 2024
Na początek okresu sprawozdawczego	188 200	143 923
Wpłaty klientów w okresie	1 714 738	1 973 594
Zwolnienia środków w okresie	(1 712 599)	(1 929 317)
Objęcie kontroli nad spółkami zależnymi	55 656	-
Na koniec okresu sprawozdawczego	245 995	188 200

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

2.27 Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

	30 września 2025	31 grudnia 2024
Środki pieniężne w banku i w kasie	124 317	78 946
Lokaty bankowe	204 279	500 589
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty ogółem, w tym:	328 596	579 535

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

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

Lokaty terminowe - terminy zapadalności	30 września 2025	31 grudnia 2024
do 1 miesiąca	204 279	500 589
od 1 do 3 miesięcy	-	-
Lokaty bankowe ogółem	204 279	500 589

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

2.28 Zobowiązania finansowe

2.28.1 Kredyty bankowe i obligacje

Długoterminowe	Podmiot	Stopa procentowa	Termin spłaty	30 września 2025	31 grudnia 2024
Kredyt bankowy w PLN (a)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	30-11-2026	-	-
Kredyt bankowy w PLN (b)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	30-04-2026	-	-
Kredyt bankowy w PLN (c)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	12-11-2026	-	-
Kredyt bankowy w PLN (d)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	13-07-2028	79 282	108 899
Kredyt bankowy w PLN (e)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	05-05-2025	-	-
Kredyt bankowy w EUR (f)	Develia S.A.	Euribor 3M+marża	30-06-2025	-	110 635
Kredyt bankowy w PLN (g)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	31-12-2026	-	-
Kredyt bankowy w PLN (h)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	13-11-2027	-	-
Kredyt bankowy w PLN (i)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	31-10-2026	-	-
Kredyt bankowy w PLN (j)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	31-12-2027	-	-
Kredyt bankowy w PLN (k)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	15-12-2026	-	-
Kredyt bankowy w PLN (l)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	30-06-2030	139 280	-
Program obligacji (m)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	27-03-2025	-	179 425
Program obligacji (n)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	06-07-2026	-	99 686
Program obligacji (o)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	08-12-2027	159 375	159 005
Program obligacji (p)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	19-05-2028	99 374	99 196
Program obligacji (q)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	30-10-2028	99 268	99 090
Program obligacji (r)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	16-02-2029	158 675	-
				735 254	855 936

Krótkoterminowe	Podmiot	Stopa procentowa	Termin spłaty	30 września 2025	31 grudnia 2024
Kredyt bankowy w PLN (a)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	30-09-2026	-	-
Kredyt bankowy w PLN (b)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	30-04-2026	-	-
Kredyt bankowy w PLN (c)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	30-09-2026	-	-
Kredyt bankowy w PLN (d)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	30-09-2026	41 692	42 351
Kredyt bankowy w PLN (e)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	05-05-2025	-	-
Kredyt bankowy w EUR (f)	Develia S.A.	Euribor 3M+marża	30-06-2025	-	1 135
Kredyt bankowy w PLN (g)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	30-09-2026	-	-
Kredyt bankowy w PLN (h)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	30-09-2026	-	-
Kredyt bankowy w PLN (i)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	30-09-2026	-	-
Kredyt bankowy w PLN (j)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	30-09-2026	-	-
Kredyt bankowy w PLN (k)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	30-09-2026	-	-
Kredyt bankowy w PLN (l)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	30-09-2026	11 082	-
Program obligacji (m)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	27-03-2025	-	143
Program obligacji (n)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	06-10-2025 / 06-07-2026	101 906	2 165
Program obligacji (o)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	08-12-2025	509	751
Program obligacji (p)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	20-11-2025	843	967
Program obligacji (q)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	30-10-2025	1 236	1 408
Program obligacji (r)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	17-11-2025	1 375	-
				158 643	48 920

- (a) 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.
- (b) 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 100 mln PLN.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

- (c) 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.
- (d) 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.
- (e) 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.
- (f) 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.
- (g) 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.
- (h) 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.
- (i) 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, w wyniku upływu okresu wykorzystania umowa uległa rozwiązaniu z dniem 2 września 2025 r.
- (j) 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.
- (k) 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.
- (l) 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.
- (m) Obligacje kuponowe seria PLO112300044, emisja z dnia 27 marca 2023 r., wartość emisji 180 mln PLN, data wykupu 27 marca 2026 r. W dniu 27 marca 2025 r. Develia S.A. dokonała przedterminowego wykupu obligacji.
- (n) Obligacje kuponowe seria PLO112300051, emisja z dnia 6 lipca 2023 r., wartość emisji 100 mln PLN.
- (o) Obligacje kuponowe seria PLO112300069, emisja z dnia 8 grudnia 2023 r., wartość emisji 160 mln PLN.
- (p) Obligacje kuponowe seria PLO112300077, emisja z dnia 20 maja 2024 r., wartość emisji 100 mln PLN.
- (q) Obligacje kuponowe seria PLLCCRP00207, emisja z dnia 30 października 2024 r., wartość emisji 100 mln PLN.
- (r) Obligacje kuponowe seria PLLCCRP00249, emisja z dnia 17 lutego 2025 r., wartość emisji 160 mln PLN.

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

Przypisanie poszczególnych kredytów, obligacji do segmentów operacyjnych zaprezentowano w nocie 2.41.

Średnie ważone oprocentowanie obligacji w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku oraz w roku 2024 wyniosło odpowiednio: 8,71% oraz 9,14%.

Średnie ważone oprocentowanie kredytów w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku oraz w roku 2024 wyniosło odpowiednio: 7,37% oraz 7,49%.

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

	<1 miesiąca	1-3 miesiące	3-12 miesiące	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje (WIBOR)	3 393	3 050	100 000	-	260 000	260 000	-	-	626 443
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	11 692	1 707	39 375	77 500	77 500	37 500	28 125	-	273 399
	15 085	4 756	139 375	77 500	337 500	297 500	28 125	-	899 842

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

2.28.2 Aktywa i zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych

Na dzień 30 września 2025 roku występują kontrakty typu forward. W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku miały miejsce następujące transakcje:

	Nominał transakcji w walucie [w tys.]	Wartość bilansowa (godziwa) instrumentów		Termin realizacji	
		Aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe	Od	Do
FX forward [EUR]	2 000	-	-	3.06.2024	2.07.2025
FX forward [EUR]	2 000	-	-	11.06.2024	2.07.2025
FX forward [EUR]	2 000	-	-	8.10.2024	5.08.2025
FX forward [EUR]	2 000	-	-	24.10.2024	5.08.2025
Razem		-	-		

Wycena instrumentów zabezpieczających traktowana jest jako poziom 2 hierarchii określania i wykazywania w wartości godziwej. W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku oraz w roku 2024 roku nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1 a poziomem 3 hierarchii wartości godziwej.

Rachunkowość zabezpieczeń przyszłych 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 z transakcją nabycia 100% udziałów spółki Bouygues Immobilier Polska Sp. z o.o. (obecnie Develia Vita Sp. z o.o.), której cena jest wyrażona w EUR, Grupa zdecydowała o zastosowaniu rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych. Pozycją zabezpieczaną były przyszłe przepływy pieniężne w wysokości 66.500.000,00 EUR z tytułu ceny zakupu udziałów płatne do sprzedającego, natomiast instrumentem zabezpieczającym przyszłe przepływy pieniężne były środki pochodzące z zakupu waluty poprzez zawarcie transakcji wymiany walutowej FX spot (posiadane środki w EUR były 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.

2.28.3 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 r. (z późn. zmianami) ("Umowa Programowa"), na podstawie którego podwyższona została kwota programu wielokrotnych emisji obligacji ustanowionego 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 nieumorzonych ani niepozostających własnością Emitenta obligacji o kodzie ISIN: PLO112300044. Wcześniej 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

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

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%.

2.28.4 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 dniu 9 lipca 2025 r. spółka Develia S.A. dokonała uruchomienia kredytu udzielonego przez Powszechną Kasą 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.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

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.

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 dniu 12 września 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 zapisy w zakresie możliwości lokowania nadwyżek finansowych.

W dniu 26 września 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 podwyższono do wysokości 37.650 tys. PLN.

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 r. spółka Develia S.A. dokonała spłaty kredytu zawartego na podstawie umowy kredytu z 14 lipca 2023 r. zgodnie z harmonogramem spłaty w kwocie 30.000 tys. PLN.

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 r. spółka Develia S.A. dokonała zaciągnięcia oraz spłaty kredytu zawartego na podstawie umowy kredytu z 28 czerwca 2024 r. w kwocie 21.000 tys. PLN.

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 r. spółka Develia S.A. dokonała zaciągnięcia kredytu zawartego na podstawie umowy kredytu z 27 czerwca 2025 r. w kwocie 150.000 tys. PLN.

Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 31 października 2025 r. spółka Develia S.A. złożyła wniosek o rozwiązanie umowy kredytu z dnia 23 grudnia 2024 r. zawartej z Alior Bank S.A. Rozwiązanie umowy nastąpi po upływie umownego okresu wypowiedzenia.

2.28.5 Zabezpieczenia

Zmiany w zakresie zabezpieczeń spłaty kredytów dokonane w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku zostały przedstawione poniżej:

Zabezpieczenia kredytów udzielonych Develia S.A.

1. Zabezpieczenia do umowy kredytu odnawialnego zawartej dnia 3 grudnia 2020 roku przez Develia S.A. z mBank S.A.:
 - 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,

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

- 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.
 6. Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zawartej 27 czerwca 2025 r. przez Develia S.A. z mBank S.A. i PKO Bank Polski S.A.:
 - zastawy rejestrowe i finansowe na rachunkach bankowych Develia S.A.,
 - pełnomocnictwa i blokady dotyczące rachunków bankowych Develia S.A.,
 - zastaw rejestrowy i finansowy na udziałach Develia Vita Sp. z o.o.,
 - zastawy rejestrowe i finansowe na rachunkach bankowych Develia Vita Sp. z o.o.,
 - pełnomocnictwa i blokady dotyczące rachunków bankowych Develia Vita Sp. z o.o.,
 - zastaw rejestrowy na zbiorze aktywów Develia Vita Sp. z o.o.,
 - przelew wierzytelności na zabezpieczenie Develia Vita Sp. z o.o.,
 - podporządkowanie oraz przelew wierzytelności na zabezpieczenie Develia Vita Sp. z o.o. i Develia S.A.,
 - oświadczenie o poddaniu spółki Develia Vita Sp. z o.o. egzekucji,
 - oświadczenie o ustanowieniu hipoteki umownej łącznej Develia Vita Sp. z o.o. i Develia Warszawa Sp. z o.o. do kwoty 300 mln zł.

Poręczenie weksłowe umowy kredytowej spółki Derby Investment Sp. z o.o. przez spółkę Morska Vita S.A.

W wyniku nabycia grupy spółek Morska Vita S.A. Grupa Develia stała się stroną umowy poręczenia weksłowego na kwotę pozostałego do spłaty kredytu w spółce Derby Investment Sp. z o.o. (3,5 mln zł plus odsetki). Grupa posiada wierzytelność regresową w stosunku do Derby Investment Sp. z o.o. w zakresie tego zobowiązania, w postaci poddania się Derby egzekucji na podstawie art. 777 par. 1 KPC z całego majątku spółki Derby Investment Sp. z o.o. do kwoty 3.657.729,00 zł. Poręczenie weksłowe wygasło w dniu 17 lutego 2025 roku.

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

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku takie zdarzenia nie wystąpiły.

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

Duże fluktuacje kursu EUR przekładają się na istotne zmiany wartości wycen aktywów/pasywów w EUR (tj. aktywów dostępnych do sprzedaży oraz kredytów) przeliczanych na PLN według średniego kursu NBP na koniec każdego okresu obrotowego.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

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

	Wzrost/spadek kursu waluty w PLN	Wpływ na wynik finansowy netto w tys. PLN	Wpływ na kapitał własny w tys. PLN
30 września 2025 roku	+ 0,20	-	-
	- 0,20	-	-
31 grudnia 2024 roku	+ 0,20	2 554	2 554
	- 0,20	(2 554)	(2 554)
30 września 2024 roku	+ 0,20	4 493	4 493
	- 0,20	(4 493)	(4 493)

2.28.8 Sytuacja płynnościowa

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

2.29 Zobowiązania z tytułu leasingu

	30 września 2025	31 grudnia 2024
Zobowiązania z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów	55 432	69 158
Zobowiązania z tytułu najmu powierzchni biurowej	15 547	8 325
Zobowiązania z tytułu leasingu samochodów	2 141	1 457
Razem, w tym:	73 120	78 940
Długoterminowe	12 512	6 978
Krótkoterminowe	60 608	71 962

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

	30 września 2025	31 grudnia 2024
do 1 miesiąca	465	177
od 1 do 3 miesięcy	936	497
od 3 do 12 miesięcy	7 402	7 454
od 1 roku do 2 lat	7 870	6 040
od 2 do 3 lat	7 724	5 858
od 3 do 4 lat	5 226	5 402

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

od 4 do 5 lat	3 682	4 753
powyżej 5 lat	39 815	48 759
Razem	73 120	78 940

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

2.30 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	30 września 2025	31 grudnia 2024
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	272 180	187 969
Zobowiązania budżetowe (bez podatku dochodowego)	10 076	20 863
Zobowiązania z tytułu kaucji	43 424	38 761
Zobowiązania z tytułu podwyższenia kapitału w spółce stowarzyszonej	-	44 991
Zobowiązanie z tytułu wynagrodzeń	18 272	28 047
Zobowiązania z tytułu kosztów ekwiwalentów urlopowych	5 992	3 604
Zobowiązanie z tytułu badania sprawozdania finansowego	336	1 225
Pozostałe zobowiązania	246	6 524
RAZEM, w tym:	350 526	331 984
- długoterminowe	22 862	-
- krótkoterminowe	327 664	331 984

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

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

Poniżej zostało przedstawione wiekowanie zobowiązań z tytułu dostaw i usług na dzień 30 września 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku o terminie wymagalności do 1 roku, według daty zapadalności:

	30 września 2025	31 grudnia 2024
do 1 miesiąca	134 824	126 505
od 1 do 3 miesięcy	24 987	34 915
od 3 do 12 miesięcy	89 507	26 549
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	249 318	187 969

2.31 Rezerwy

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

	Na odprawy emerytalne, rentowe, pośmiertne	Na sprawy sporne i sądowe	Rezerwy związane ze sprzedażą nieruchomości inwestycyjnych	Pozostałe	Ogółem
Na dzień 1 stycznia 2025 roku	1 114	4 186	5 145	82 616	93 061
Utworzone	-	2 033	1 703	7 678	11 414
Reklasyfikacja	-	-	-	5 804	5 804
Objęcie kontroli nad spółkami zależnymi	238	6 619	-	9 126	15 983
Wykorzystanie	-	(190)	(5 927)	(2 260)	(8 377)
Rozwiązane	-	(824)	(763)	(287)	(1 874)

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Na dzień 30 września 2025 roku, w tym:	1 352	11 824	158	102 677	116 011
-długoterminowe	1 019	-	-	-	1 019
-krótkoterminowe	333	11 824	158	102 677	114 992

Rezerwy pozostałe obejmują przede wszystkim koszty związane z pracami budowlanymi dotyczącymi zakończonych projektów deweloperskich, w przypadku których realizacja jeszcze się nie rozpoczęła.

	<i>Na odprawy emerytalne, rentowe, pośmiertne</i>	<i>Na sprawy sporne i sądowe</i>	<i>Rezerwy związane ze sprzedażą nieruchomości inwestycyjnych</i>	<i>Pozostałe</i>	<i>Ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2024 roku	867	2 182	24 247	82 711	110 007
Utworzone	273	2 739	2 106	14 377	19 495
Reklasyfikacja	-	-	-	10 118	10 118
Wykorzystanie	-	(333)	(15 558)	(21 817)	(37 708)
Rozwiązane	(26)	(402)	(5 650)	(2 773)	(8 851)
Na dzień 31 grudnia 2024 roku, w tym:	1 114	4 186	5 145	82 616	93 061
-długoterminowe	782	-	29	-	811
-krótkoterminowe	332	4 186	5 116	82 616	92 250

2.32 Zobowiązania z tytułu umów z klientami

	30 września 2025	31 grudnia 2024
Wpłaty na poczet ceny sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	25 742
Wpłaty na poczet sprzedaży mieszkań/lokalii	1 670 800	998 306
Wpłaty pozostałe	504	1 366
Zobowiązania z tytułu umów z klientami ogółem	1 671 304	1 025 414

2.33 Zobowiązania dotyczące aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży

Zobowiązania dotyczące aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży na 31 grudnia 2024 roku dotyczyły zobowiązań z tytułu wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości inwestycyjnych Arkady Wrocławskie.

W dniu 30 czerwca 2025 roku nastąpiła sprzedaż nieruchomości Arkady Wrocławskie. Szczegóły opisano w nocie 2.22.

2.34 Instrumenty finansowe

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

	30 września 2025	31 grudnia 2024
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie	664 566	872 821
Należności długoterminowe	-	612
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	89 975	76 432
Obligacje skarbowe / komercyjne	-	28 042
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych	245 995	188 200
Lokaty bankowe powyżej 3 miesięcy	-	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	328 596	579 535
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	12 602	44 832
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	-	-
Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych	12 602	44 832

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Instrumenty finansowe zabezpieczające	-	-
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	-	-
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	1 307 467	1 294 917
Zobowiązania z tytułu kredytów	271 336	263 020
Zobowiązania z tytułu obligacji	622 561	641 836
Zobowiązania z tytułu leasingu	73 120	78 940
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	340 450	311 121
Zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-
Instrumenty finansowe zabezpieczające	-	314
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	-	314

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

	30 września 2025		Hierarchia wartości godziwej		
	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie	-	-	-	-	-
Należności długoterminowe	-	-	-	-	-
Obligacje skarbowe / komercyjne	-	-	-	-	-
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	12 602	12 602	-	12 602	-
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	-	-	-	-	-
Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych	12 602	12 602	-	12 602	-
Instrumenty finansowe zabezpieczające	-	-	-	-	-
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	-	-	-	-	-
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	893 897	913 912	-	913 912	-
Zobowiązania z tytułu kredytów	271 336	282 071	-	282 071	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	622 561	631 841	-	631 841	-
Zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	-	-
Instrumenty finansowe zabezpieczające	-	-	-	-	-
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	-	-	-	-	-

Zgodnie z MSSF 13 poziomy hierarchii są definiowane następująco:

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

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

2.35 Informacje o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych

Na dzień 30 września 2025 roku ani obecnie nie toczą się postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Develia S.A. lub jednostek zależnych, których wartość byłaby istotna dla sytuacji finansowej spółek Grupy. Spółki zależne od Develia S.A. są stroną postępowań sądowych i administracyjnych, których wartość nie ma materialnego wpływu na ich działalność lub kondycję finansową.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Pozostałe sprawy w znaczącej większości dotyczą roszczeń spółek zależnych od Develia S.A. dochodzonych od ich dłużników. Rezerwy na sprawy sądowe zostały zaprezentowane w nocie 2.31.

2.36 Transakcje z podmiotami powiązanymi

30 września 2025 roku

<i>Podmiot powiązany</i>	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Należności od podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Przychody finansowe (odsetki)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)
Akcjonariusze	-	-	-	-	-	-
Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza						
Zarząd jednostki dominującej i spółek zależnych	2 905 (***)	13 530 (*)	-	-	-	-
		78 (**)				
Rada Nadzorcza	2 948 (****)	869 (*)	-	-	-	-

(*) Wynagrodzenia wypłacone

(**) Pozostałe zakupy

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

(****) w tym podmioty powiązane z Radą Nadzorcą na kwotę 2.948 tys. zł

31 grudnia 2024 roku

<i>Podmiot powiązany</i>	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Należności od podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Przychody finansowe (odsetki)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)
Akcjonariusze	-	-	-	-	-	-
Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza						
Zarząd jednostki dominującej i spółek zależnych	1 712 (***)	11 155 (*)	-	-	-	-
		87 (**)				
Rada Nadzorcza	-	953 (*)	-	-	-	-

(*) Wynagrodzenia wypłacone

(**) Pozostałe zakupy

(***) w tym podmioty powiązane z Zarządem na kwotę 1.712 tys. zł

30 września 2024 roku

<i>Podmiot powiązany</i>	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Należności od podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Przychody finansowe (odsetki)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)
Akcjonariusze	-	-	-	-	-	-
Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza						
Zarząd jednostki dominującej i spółek zależnych	-	10 422 (*)	-	-	-	-
	-	87 (**)	-	-	-	-
Rada Nadzorcza	-	698 (*)	-	-	-	-

(*) Wynagrodzenia wypłacone

(**) Pozostałe zakupy

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

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

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

W dniu 10 czerwca 2025 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Develia S.A. podjęło uchwałę w przedmiocie wypłaty dywidendy za 2024 rok na następujących zasadach:

- a) Wysokość dywidendy: 265.482.116,46 zł
- b) Wartość dywidendy przypadającej na jedną akcję: 0,58 zł
- c) Liczba akcji objętych dywidendą: 457.727.787 akcje
- d) Dzień dywidendy: 16 czerwca 2025 r.
- e) Dzień wypłaty dywidendy: 30 czerwca 2025 r.

Zgodnie z postanowieniami powyższej uchwały w dniu 30 czerwca 2025 r. Spółka dokonała wypłaty dywidendy w kwocie 265.482.116,46 zł.

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

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

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

Wskazane powyżej czynniki ryzyka miały największy wpływ na działanie Grupy Develia w początkowej fazie wojny. Zarząd nie widzi możliwości oszacowania wpływu konfliktu na przyszłe wyniki finansowe, natomiast nie stwierdza istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Grupę. Zarząd na bieżąco monitoruje potencjalny wpływ konfliktu na działalność Grupy, rynek deweloperski i budowlany.

Grupa obserwuje rosnące zainteresowanie inwestorów, instytucji finansowych, regulatorów oraz pozostałych użytkowników sprawozdań finansowych zagadnieniami związanymi z klimatem i ich potencjalnym wpływem na sytuację finansową i wyniki finansowe spółek. Grupa jest narażona na ryzyko klimatyczne, w tym ryzyko wynikające ze zdarzeń pogodowych mogących mieć wpływ na harmonogram prac w realizowanych projektach deweloperskich oraz inne ryzyka związane z nasileniem częstotliwości/intensywności ulewnych deszczów, wzrostem średnich temperatur lub przedłużające się okresy wysokich temperatur, nasileniem częstotliwości/intensywności silnych wiatrów.

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

Wpływ finansowy wyżej opisanych ryzyk może dotyczyć większych kosztów i odszkodowań, większych kosztów związanych z koniecznością zastosowania rozwiązań minimalizujących wpływ wysokiej temperatury, zwiększenia opłat

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

za energię elektryczną, konieczności wypłacania odszkodowań pracownikom w razie wypadków, wzrostu kosztów rozwiązań zapobiegających skutkom czynników niepożądanych.

W prezentowanym okresie opisane powyżej ryzyka nie miały istotnego wpływu na dane finansowe, w tym na zaprezentowane w bilansie stany zapasów, wykazane przychody ze sprzedaży oraz koszty, prezentację instrumentów finansowych, założenia do testów na utratę wartości, okresy ekonomicznej użyteczności, konieczność tworzenia rezerw oraz inne istotne założenia do sporządzenia sprawozdania finansowego. W ocenie Grupy powyższe ryzyka, w szczególności te związane z transformacją gospodarczą oraz regulacyjne mogą wywierać wpływ na działalność Grupy w średnim i długim okresie. Grupa będzie podejmować odpowiednie działania w celu dostosowania się do zmieniającego się otoczenia. Kwestie związane z klimatem nie stanowią również zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Grupę w okresie 12 miesięcy.

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

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

Po dniu bilansowym, tj. po 30 września 2025 roku nie odnotowano istotnych zdarzeń, nie uwjętych w tym sprawozdaniu, które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na prezentowane wyniki finansowe, natomiast miały miejsce inne zdarzenia:

- 1) W dniu 3 października 2025 roku, Emitent zawarł z podmiotem niepowiązanym z Emitentem, tj. z PFI Global Sp. z o.o. („PFI”) umowę w przedmiocie współpracy w ramach joint venture („Umowa JV”) z zamiarem realizacji za pośrednictwem spółki projektowej („Spółka JV”) wspólnej, wieloetapowej inwestycji polegającej na budowie i komercjalizacji lokali mieszkalnych i usługowych o powierzchni użytkowej około 29.191 m² na nieruchomości we Wrocławiu przy ul. Lotniczej („Wspólna Inwestycja”). W związku z transakcją, Emitent będzie posiadać łącznie 50,01% akcji w Spółce JV, a PFI będzie posiadać łącznie 49,99% akcji w Spółce JV. PFI nie jest podmiotem powiązanym z Emitentem w rozumieniu definicji podmiotu powiązanego wskazanej w międzynarodowych standardach rachunkowości. Wstępne zaangażowanie kapitałowe Emitenta w związku z inwestycją wyniesie ok. 44 mln zł. Emitent jako podmiot zarządzający Wspólną Inwestycją, zarówno na poziomie zarządu Spółki JV jak i na podstawie osobnych umów o zarządzanie Wspólną Inwestycją, będzie odpowiedzialny za całokształt czynności związanych z realizacją Wspólnej Inwestycji, w tym będzie świadczył odpłatne usługi, zarządzania procesem budowy i komercjalizacji lokali mieszkalnych i usługowych na nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Lotniczej. Pozostałe warunki Umowy JV, w tym odnoszące się do warunków realizacji transakcji, nie odbiegają od postanowień powszechnie stosowanych dla tego typu dokumentów. Warunkiem utworzenia joint venture objętej Umową JV jest między innymi uzyskanie właściwej zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zgodnie z ustawą z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów.
- 2) W dniu 6 października 2025 r. została wybrana wspólna oferta Emitenta oraz spółki zależnej od Emitenta – NP 11 Sp. z o.o. Sp. k., działających w ramach konsorcjum w postępowaniu o zawarcie umowy partnerstwa publiczno-prywatnego, prowadzonego w trybie dialogu konkurencyjnego pod nazwą: „Nowy Port 2030+”, ogłoszonego przez Prezydenta Miasta Gdańska. Zawarcie umowy konsorcjum nastąpiło w dniu 9 października 2025 r. Zgodnie z warunkami umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym zawarcie przyrzeczonych umów sprzedaży Nieruchomości oraz umów przenoszących prawo własności Nieruchomości nastąpi w terminie ustalonym przez strony tej umowy. W przypadku niektórych Nieruchomości ich nabycie będzie uzależnione od niewykonania przez uprawniony podmiot przysługującego mu prawa pierwokupu. Celem Przedsięwzięcia jest kompleksowe zagospodarowanie i zabudowa obszaru dzielnicy Nowy Port w Gdańsku, obejmujące realizację zarówno obiektów celu publicznego („OCP”), jak i obiektów celu komercyjnego („OCK”). W ramach projektu przewidziano m.in. budowę i sprzedaż na rzecz Gminy Miasta Gdańsk („Gmina”) lokali mieszkalnych i użytkowych, przebudowę i remont wybranych kamienic, realizację infrastruktury publicznej (w tym żłobka, terenów rekreacyjnych, basenu, układu komunikacyjnego), a także rozwój komunalnego zasobu mieszkaniowego. Przedsięwzięcie będzie realizowane etapami, zgodnie z uzgodnionym harmonogramem, jednak nie dłużej niż do 2037 roku. Wynagrodzenie Konsorcjum składa się z dwóch części: (i) prawa do wyłącznej eksploatacji OCK (w tym pobierania pożytków z OCK) oraz (ii) wynagrodzenie od Gminy za zagospodarowanie, wybudowanie i utrzymanie OCP, które wyniesie 108 943 826,00 zł netto (tj. 131 523 593,70 zł brutto). Dodatkowo, na zasadach i warunkach uwjętych w Umowie i umowie konsorcjum, nabyciu na rzecz Konsorcjum będą podlegały nieruchomości w dzielnicy Nowy Port

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

w Gdańsku (obręb 45, 46, 59, 60, 61, „Nieruchomości”), za cenę określoną w operatach szacunkowych. Według operatów szacunkowych aktualnych na datę niniejszego raportu cena Nieruchomości wynosi 175.537.854,69 zł brutto. Na przedmiotowych nieruchomościach planowana jest realizacja projektu inwestycyjnego z szacowaną łączną ilością ok 942 lokali mieszkalnych i ok. 104 lokali usługowych o łącznej powierzchni użytkowej 64.227 m². Planowany termin rozpoczęcia sprzedaży pierwszego etapu w ramach tego projektu to I kwartał 2027 roku. Zgodnie z warunkami Umowy, zawarcie przyrzeczonych umów sprzedaży Nieruchomości oraz umów przenoszących prawo własności Nieruchomości nastąpi w terminie ustalonym przez strony Umowy. W przypadku niektórych Nieruchomości ich nabycie będzie uzależnione od niewykonania przez uprawniony podmiot przysługującego mu prawa pierwokupu. Emitent poinformuje w osobnych raportach bieżących o zawarciu umów przenoszących własność Nieruchomości. Całkowity koszt przedsięwzięcia, jakie ma być zrealizowane na podstawie Umowy rozumiany jako suma kosztów zrealizowania OCP i OCK wynosi: 1.375.039.105,48 zł brutto.

- 3) W dniu 8 października 2025 r. spółka zależna od Emitenta tj. Develia Warszawa Sp. z o.o. jako kupujący zawarła w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży, na podstawie której nabyła od podmiotów niepowiązanych z Emitentem prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Objazdowej, stanowiącej działkę o nr 24/10, obręb ewidencyjny 11406, 4-14-06, dzielnica Praga-Północ, o obszarze 4.703,00 m² wraz z własnością budowli i urządzeń na niej posadowionych oraz innymi świadczeniami za łączną cenę netto 45.000.000,00 zł powiększoną o podatek VAT tj. łączną cenę brutto 55.350.000,00 zł. Na przedmiotowej nieruchomości planowana jest realizacja projektu inwestycyjnego w dwóch etapach, z szacowaną łączną ilością ok. 155 lokali mieszkalnych i 5 lokali usługowych. Planowany termin rozpoczęcia sprzedaży pierwszego etapu w ramach tego projektu to II kwartał 2026 roku.
- 4) W dniu 17 października 2025 r. spółka zależna od Emitenta Develia Vita sp. z o.o. jako kupujący zawarła w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży, na podstawie której nabyła od podmiotu niepowiązanego z Emitentem nieruchomości położone w Warszawie w dzielnicy Ursus, obręb 2-11-08, stanowiące działki o nr 161/7, 162/4 oraz 162/6 o łącznej powierzchni 0,86 ha (dalej: „Nieruchomość”). Cena za Nieruchomość została określona na łączną kwotę 23.221.333,33 zł netto, powiększoną o podatek VAT tj. 28.562.240,00 zł brutto. Strony ustaliły dodatkowo, że cena Nieruchomości podlegać może zwiększeniu w przypadku uzyskania pozwolenia na budowę o wyższych parametrach w zakresie powierzchni użytkowej niż założono w umowie sprzedaży. Spółka zamierza zrealizować na Nieruchomości projekt inwestycyjny z szacowaną ilością ok. 172 lokali mieszkalnych oraz ok. 5 lokali usługowych. Planowany termin rozpoczęcia sprzedaży w ramach tego projektu inwestycyjnego to ok. III kwartału 2026 roku.
- 5) W dniu 31 października 2025 r. spółka stowarzyszona z Emitentem Morska Vita Spółka Akcyjna jako kupujący zawarła w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży, na podstawie której nabyła od podmiotu niepowiązanego z Emitentem prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdyni przy ulicy Leszczynki nr 156, obręb ewidencyjny 0018, Leszczynki - stanowiącej działkę gruntu nr 1011 (jeden tysiąc jedenaście), o łącznej powierzchni 2.909,00 (dwa tysiące dziewięćset dziewięć) metrów kwadratowych (dalej: „Nieruchomość”). Cena za Nieruchomość została określona na łączną kwotę 13.364.700,00 PLN zł netto, powiększoną o podatek VAT tj. 16.438.581,00 PLN zł brutto. Nabycie Nieruchomości umożliwia poszerzenie szacunkowo o dodatkowe 100 mieszkań inwestycji Morska Vita, której sprzedaż pierwszego etapu rozpoczęła się w 2025 r.
- 6) W dniu 31 października 2025 r. Emitent zawarł z podmiotami niepowiązanymi z Emitentem, tj. m.in. z funduszami inwestycyjnymi zarządzanymi przez Rockbridge TFI S.A., aneks do umowy z dnia 11 marca 2024 r. w przedmiocie współpracy w ramach joint venture z zamiarem realizacji za pośrednictwem spółki projektowej Morska Vita S.A. oraz jej poszczególnych spółek zależnych, wspólnej, wieloetapowej inwestycji polegającej na budowie i komercjalizacji lokali mieszkalnych i usługowych o powierzchni użytkowej około 95 000,00 m² (dziewięćdziesiąt pięć tysięcy metrów kwadratowych) na nieruchomości w Gdyni Leszczynki („Umowa JV”) („Aneks”) („Wspólna Inwestycja”). W wyniku zawarcia Aneksu Wspólna Inwestycja obejmie również nieruchomość położoną w Gdyni przy ul. Morskiej, stanowiącą działkę nr 1011, o powierzchni 0,2909 ha, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze GD1Y/00028400/4, o nabyciu której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 99/2025 z dnia 31 października 2025 roku.

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

Zmiany w zakresie aktywów i zobowiązań warunkowych dokonane w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku zostały przedstawione poniżej:

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

- 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.
- W wyniku nabycia grupy spółek Morska Vita S.A. Grupa Develia stała się stroną umowy poręczenia wekslowego na kwotę pozostałego do spłaty kredytu w spółce Derby Investment Sp. z o.o. (3,5 mln PLN plus odsetki). Grupa posiada wierzytelność regresową w stosunku do Derby Investment Sp. z o.o. w zakresie tego zobowiązania, w postaci poddania się egzekucji na podstawie art. 777 par. 1 KPC z całego majątku spółki Derby Investment Sp. z o.o. do kwoty 3.657.729,00 PLN. Poręczenie wekslowe wygasło w dniu 17 lutego 2025 roku.
- 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:
 - spółce Morska Vita 1 Sp. z o.o. – w łącznej kwocie udzielonego poręczenia 2.700.000,00 PLN,
 - spółce NP 16 Sp. z o.o. – w łącznej kwocie udzielonego poręczenia 1.980.000,00 PLN.
 - spółce Morska Vita 1 Sp. z o.o. – w łącznej kwocie udzielonego poręczenia 370.000,00 PLN,
 - spółce NP 14 Sp. z o.o. Sp. k. – w łącznej kwocie udzielonego poręczenia 1.800.000,00 PLN,
 - spółce Develia Warszawa Sp. z o.o. – w łącznej kwocie udzielonego poręczenia 245.000,00 PLN.
- Łączna wysokość zobowiązań warunkowych wynikających z działalności deweloperskiej, a dotyczących opłat warunkowych za wycinkę drzew, zwiększyła się z kwoty 1.875 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2024 r. do kwoty 1.916 tys. PLN na dzień 30 września 2025 r.

Poza zobowiązaniami warunkowymi stanowiącymi zabezpieczenia do kredytów bankowych opisanymi szczegółowo w nocie 2.28.5 oraz powyżej opisanymi opłatami warunkowymi z tytułu wycinki drzew i w związku z zawartymi umowami sprzedaży nieruchomości, na dzień 30 września 2025 roku spółki Grupy nie posiadają innych istotnych zobowiązań warunkowych.

2.41 Przychody i wyniki przypadające na poszczególne segmenty operacyjne

Dla celów zarządczych Grupa wyróżnia trzy sprawozdawcze segmenty operacyjne zidentyfikowane w oparciu o kryterium zróżnicowanych produktów i usług:

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

W poniższych tabelach przedstawione zostały dane dotyczące przychodów i zysków poszczególnych segmentów Grupy za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku oraz 30 września 2024 roku oraz aktywów i zobowiązań na dzień 30 września 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 roku.

Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025	Usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	RAZEM
Działalność operacyjna				
Przychody ze sprzedaży	133	1 309 829	5 696	1 315 658
Przychody ze sprzedaży usług	133	942	5 696	6 771
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	-	1 308 887	-	1 308 887
Koszt własny sprzedaży (przed alokacją ceny nabycia)	-	(788 529)	(1 584)	(790 113)
Koszt własny sprzedaży (alokacja ceny nabycia) *	-	(28 246)	-	(28 246)
Koszt własny sprzedaży, RAZEM	-	(816 775)	(1 584)	(818 359)
Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży	133	493 054	4 112	497 299
Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych	(6 141)	-	-	(6 141)

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Koszt sprzedaży	-	(45 105)	-	(45 105)
Koszty ogólnego zarządu	(3 895)	(80 961)	(8 642)	(93 498)
Pozostałe przychody operacyjne	418	4 775	4 952	10 145
Pozostałe koszty operacyjne	(42)	(5 554)	(6 080)	(11 676)
Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej	(9 527)	366 209	(5 658)	351 024
Przychody finansowe	1 615	10 839	1 612	14 066
Koszty finansowe	(464)	(2 074)	(8 910)	(11 448)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	(8)	15 979	-	15 971
Zysk/(Strata) brutto	(8 384)	390 953	(12 956)	369 613
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	-	(59 588)	(3 494)	(63 082)
Zysk/(Strata) netto	(8 384)	331 365	(16 450)	306 531
Inne całkowite dochody podlegające przeklasyfikowaniu do wyniku w kolejnych okresach sprawozdawczych				
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych	-	-	17	17
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów	-	-	(3)	(3)
Inne całkowite dochody (netto)	-	-	14	14
Całkowite dochody	(8 384)	331 365	(16 436)	306 545

Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024	Usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	RAZEM
Działalność operacyjna				
Przychody ze sprzedaży	2 638	1 029 690	5 266	1 037 594
Przychody ze sprzedaży usług	2 638	2 153	5 266	10 057
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	-	1 027 537	-	1 027 537
Koszt własny sprzedaży (przed alokacją ceny nabycia Nexity)	(7 277)	(662 478)	(1 459)	(671 214)
Koszt własny sprzedaży (alokacja ceny nabycia Nexity) *	-	(29 949)	-	(29 949)
Koszt własny sprzedaży	(7 277)	(692 427)	(1 459)	(701 163)
Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży	(4 639)	337 263	3 807	336 431
Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych	7 245	-	-	7 245
Koszty sprzedaży	(759)	(30 713)	(2)	(31 474)
Koszty ogólnego zarządu	(2 029)	(54 832)	(3 366)	(60 227)
Pozostałe przychody operacyjne	145	10 026	800	10 971
Pozostałe koszty operacyjne	(433)	(13 234)	(993)	(14 660)
Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej	(470)	248 510	246	248 286
Przychody finansowe	(117)	4 695	12 232	16 810
Koszty finansowe	(1 721)	(123)	(8 616)	(10 460)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	(102)	16 642	-	16 540
Zysk/(Strata) brutto	(2 410)	269 724	3 862	271 176
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	(135)	(52 229)	(3 255)	(55 619)
Zysk/(Strata) netto	(2 545)	217 495	607	215 557
Inne całkowite dochody podlegające przeklasyfikowaniu do wyniku w kolejnych okresach sprawozdawczych				
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych	-	-	4	4
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów	-	-	(1)	(1)
Inne całkowite dochody (netto)	-	-	3	3
Całkowite dochody	(2 545)	217 495	610	215 560

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Na dzień 30 września 2025	Usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	RAZEM
Aktywa i zobowiązania				
Aktywa ogółem, w tym:	101 136	4 744 203	170 972	5 016 311
Wartość firmy	-	121 968	-	121 968
Należności długoterminowe	-	-	-	-
Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	767	100 968	-	101 735
Nieruchomości inwestycyjne	90 379	-	-	90 379
Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych	-	183 920	-	183 920
Zapasy	-	3 722 416	-	3 722 416
Aktywa z tytułu instrumentów pochodnych	-	-	-	-
Krótkoterminowe papiery wartościowe	-	-	-	-
Pozostałe aktywa finansowe	-	246 030	12 567	258 597
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 617	234 780	91 199	328 596
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-
Zobowiązania ogółem, w tym:	662	3 189 851	47 529	3 238 042
Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	-	892 255	1 642	893 897
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	56	1 671 248	-	1 671 304

Na dzień 31 grudnia 2024	Usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	RAZEM
Aktywa i zobowiązania				
Aktywa ogółem, w tym:	285 757	3 615 204	380 948	4 281 909
Wartość firmy	-	66 858	-	66 858
Należności długoterminowe	-	-	612	612
Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	778	116 706	-	117 484
Nieruchomości inwestycyjne	90 379	-	-	90 379
Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych	-	112 775	-	112 775
Zapasy	-	2 689 069	-	2 689 069
Aktywa z tytułu instrumentów pochodnych	-	-	-	-
Krótkoterminowe papiery wartościowe	-	28 042	-	28 042
Pozostałe aktywa finansowe	-	197 054	35 978	233 032
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7 071	323 875	248 589	579 535
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	170 228	-	20 277	190 505
Zobowiązania ogółem, w tym:	67 025	2 407 648	90 231	2 564 904
Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	29 641	869 123	6 092	904 856
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	-	-	314	314
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	8 541	999 063	17 810	1 025 414

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

3. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE DEVELIA S.A.

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	30 września 2025 (niebadane)	31 grudnia 2024 (badane)
Aktywa			
A. Aktywa trwałe		2 337 607	1 819 713
1. Wartości niematerialne		1 748	3 187
2. Rzeczowe aktywa trwałe	3.11	24 273	25 144
3. Pożyczki i należności długoterminowe	3.13	715 958	498 844
4. Inwestycje długoterminowe	3.14	1 523 280	1 220 289
5. Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych	3.15	72 249	72 249
6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		99	-
B. Aktywa obrotowe		1 937 710	1 890 693
1. Zapasy	3.15	1 684 481	1 444 509
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3.16	40 357	66 292
3. Pozostałe aktywa finansowe	3.17	114 893	150 769
4. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	3.18	88 748	221 734
5. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		9 231	7 389
C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	3.15	-	20 277
Aktywa razem		4 275 317	3 730 683
Kapitał własny i zobowiązania			
A. Kapitał własny		1 690 910	1 593 351
1. Kapitał podstawowy		463 336	457 678
2. Kapitał zapasowy		839 685	775 798
3. Pozostałe kapitały rezerwowe		8 739	9 623
4. Pozostałe kapitały		36 074	10 407
5. Zyski zatrzymane / (Niepokryte straty)		343 076	339 845
B. Zobowiązania długoterminowe		1 372 574	1 201 859
1. Długoterminowe zobowiązania finansowe	3.28	1 354 963	1 179 443
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	3.28.6	7 673	6 978
3. Rezerwy	3.29	728	728
4. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3.19	9 210	14 710
C. Zobowiązania krótkoterminowe		1 211 833	933 011
1. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	3.28	158 643	55 320
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	3.28.6	36 726	43 679
3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia udziałów		-	44 991
4. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	3.28.7	120 682	135 329
5. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		2 816	37 475
6. Rezerwy	3.29	30 851	24 948
7. Zobowiązania z tytułu umów z klientami		862 115	591 269
D. Zobowiązania dotyczące aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży		-	2 462
Kapitał własny i zobowiązania razem		4 275 317	3 730 683

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Nota	30 września 2025 (niebadane)	01.07.2025- 30.09.2025 (niebadane)	30 września 2024 (niebadane, przekształcone)	01.07.2024- 30.09.2024 (niebadane, przekształcone)
Przychody ze sprzedaży	3.36	626 956	219 833	434 664	104 645
Przychody ze sprzedaży usług		39 023	12 909	27 326	7 733
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów		587 933	206 924	407 338	96 912
Koszt własny sprzedaży	3.40	(404 511)	(142 475)	(310 368)	(76 663)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży		222 445	77 358	124 296	27 982
Koszt sprzedaży i dystrybucji	3.40	(22 623)	(7 920)	(18 629)	(5 248)
Koszty ogólnego zarządu	3.40	(60 140)	(16 419)	(45 143)	(13 627)
Pozostałe przychody operacyjne	3.39	6 677	755	4 450	(214)
Pozostałe koszty operacyjne	3.42	(6 541)	(814)	(910)	(654)
Oczekiwane straty kredytowe	3.43	(2 643)	1 592	(9 358)	5 348
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej		137 175	54 552	54 706	13 587
Przychody z dywidend	3.37	205 033	-	274 327	92 312
Przychody finansowe	3.38	73 862	46 249	55 202	19 574
Koszty finansowe	3.41	(59 088)	4 884	(80 356)	(34 465)
Zysk/(strata) brutto		356 982	105 685	303 879	91 008
Podatek dochodowy	3.19	(13 906)	(2 219)	(17 136)	(2 860)
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej		343 076	103 466	286 743	88 148
Zysk/(strata) netto		343 076	103 466	286 743	88 148
Inne całkowite dochody					
Inne składniki całkowitych dochodów		17	1 273	4	(485)
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów		(3)	(242)	(1)	92
Inne całkowite dochody (netto)		14	1 031	3	(393)
Całkowity dochód		343 090	104 497	286 746	87 755
Zysk/(strata) na jedną akcję					
- podstawowy z zysku/(straty) za rok obrotowy w zł		0,74	0,22	0,63	0,20
- rozwodniony z zysku/(straty) za rok obrotowy w zł		0,74	0,23	0,63	0,20

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Na dzień 1 stycznia 2025 roku		457 678	775 798	9 623	10 407	339 845	1 593 351
Zysk netto za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku		-	-	-	-	343 076	343 076
Inne całkowite dochody za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku (zabezpieczenie przepływów pieniężnych)		-	-	-	14	-	14
Całkowity dochód za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku		-	-	-	14	343 076	343 090
Rejestracja podwyższenia kapitału podstawowego		5 658	594	-	(84)	-	6 168
Przeznaczenie zysku na kapitał zapasowy		-	75 247	-	-	(75 247)	-
Pokrycie strat z lat ubiegłych		-	(11 954)	-	11 954	-	-
Wypłata dywidendy		-	-	(884)	-	(264 598)	(265 482)
Wycena programu motywacyjnego		-	-	-	13 783	-	13 783
Na dzień 30 września 2025 roku		463 336	839 685	8 739	36 074	343 076	1 690 910
Na dzień 1 stycznia 2024 roku		447 558	575 648	16 369	14 192	410 303	1 464 070
Zysk/(Strata) netto za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 roku		-	-	-	-	286 743	286 743
Inne całkowite dochody za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 roku		-	-	-	3	-	3
Całkowity dochód za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 roku		-	-	-	3	286 743	286 746
Rejestracja podwyższenia kapitału		4 722	5 595	-	(10 317)	-	-
Przeznaczenie na kapitał zapasowy i rezerwowy		-	190 909	-	-	(190 909)	-
Wypłata dywidendy		-	-	(6 746)	-	(219 394)	(226 140)
Wycena programu motywacyjnego		-	-	-	3 836	-	3 836
Na dzień 30 września 2024 roku		452 280	772 152	9 623	7 714	286 743	1 528 512

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	Okres zakończony 30 września 2025 (niebadane)	Okres zakończony 30 września 2024 (niebadane, przekształcone)
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I. Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej		356 982	303 879
II. Korekty razem		(117 983)	(295 322)
1. Amortyzacja		5 874	4 479
2. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		(156 310)	(237 482)
3. Zysk (Strata) z nieruchomości inwestycyjnych (w tym wycena do wartości godziwej)		219	262
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej dot. akcji i udziałów (w tym wycena)		(34 665)	29 465
5. Zmiana stanu rezerw		5 903	(14 996)
6. Zmiana stanu zapasów		(247 126)	(302 255)
7. Zmiana stanu należności		25 935	(61 810)
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterm., z wyjątkiem kredytów i obligacji		(14 648)	10 209
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		285 656	302 962
10. Zmiana stanu środków na rachunkach powierniczych		(2 026)	(29 964)
11. Inne korekty		13 205	3 790
III. Podatek dochodowy zapłacony		(54 064)	(32 325)
IV. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		184 935	(23 768)
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy		412 144	708 203
1. Wpływy ze zbycia inwestycji w nieruchomości oraz rzeczowych aktywów trwałych		5 849	-
2. Wpływy z tytułu aktywów finansowych (pożyczki, obligacje i fundusze inwestycyjne)		157 468	342 991
3. Wpływy z tytułu odsetek		17 108	15 418
4. Inne wpływy inwestycyjne (dywidendy, zbycie udziałów, obniżenie wkładów)		231 719	349 794
II. Wydatki		(666 298)	(559 356)
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(5 171)	(8 682)
2. Wydatki na nabycie aktywów finansowych (pożyczki, jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych)		(321 125)	(506 285)
3. Inne wydatki inwestycyjne (nabycie akcji, udziałów)		(340 002)	(44 389)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)		(254 154)	148 847
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy		981 987	370 700
1. Wpłata na kapitał		6 197	-
2. Kredyty i pożyczki		815 790	270 700
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		160 000	100 000
II. Wydatki		(1 045 754)	(537 401)
1. Spłaty kredytów i pożyczek		(528 012)	(153 195)
2. Wykup dłużnych papierów wartościowych		(180 000)	(85 570)
3. Spłaty zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(2 128)	(1 230)
4. Odsetki		(70 132)	(71 266)
5. Wypłata dywidendy		(265 482)	(226 140)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)		(63 767)	(166 701)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.IV+B.III+C.III)		(132 986)	(41 622)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		-	-
E. Zmiana stanu środków pieniężnych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej		(132 986)	(41 622)
F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		221 734	119 948
G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu (F+D)		88 748	78 326

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

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

Na dzień 30 września 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:

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

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Develia S.A. obejmuje okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku. Szczegółowy opis elementów sprawozdania finansowego przedstawiony został w nocie 3.2.

3.2. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego

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

- sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2025 roku oraz dane porównywalne na dzień 31 grudnia 2024 roku;
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za trzy kwartały 2025 roku tj. okres 9 miesięcy narastająco od 1 stycznia 2025 roku do 30 września 2025 roku oraz dane porównywalne za analogiczny okres roku poprzedniego tj. od 1 stycznia 2024 roku do 30 września 2024 roku,
- sprawozdanie z przepływów pieniężnych za trzy kwartały 2025 roku tj. okres 9 miesięcy narastająco od 1 stycznia 2025 roku do 30 września 2025 roku oraz dane porównywalne za analogiczny okres roku poprzedniego tj. od 1 stycznia 2024 roku do 30 września 2024 roku;
- sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym na dzień 30 września 2025 roku oraz dane porównywalne na dzień 30 września 2024 roku;
- informacje objaśniające do sprawozdania finansowego

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

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

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

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

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Develia S.A. nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym jednostkowym i należy je czytać łącznie z rocznym sprawozdaniem finansowym Develia S.A. za rok zakończony 31 grudnia 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 Develia S.A. zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia tych sprawozdań nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności Spółkę.

Informacja o zasadach rachunkowości przyjętych przez Emitenta została zaprezentowana w rocznym sprawozdaniu finansowym Develia S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku opublikowanym w dniu 4 kwietnia 2025 roku.

Informacja o nowych standardach i interpretacjach została ujęta w nocie 3.7.

3.3. Zatwierdzenie śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Develia S.A zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji w dniu 20 listopada 2025 roku.

3.4. Informacja o istotnych wartościach szacunkowych i profesjonalnym osądzie

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

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

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

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

Klasyfikacja umów leasingowych

Spółka dokonuje klasyfikacji leasingu zgodnie z MSSF16.

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

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

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

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNYWycena 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. Odroczonego podatek dochodowy przedstawiony jest w nocie 3.19.

Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward

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

Odpisy aktualizujące wartość udziałów w spółkach zależnych

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

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

Wartość użytkowa jest szacowana metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych, uwzględniając udział w aktywach netto danej spółki zależnej. Metoda DCF oparta jest na zdyskontowanych przepływach finansowych, generowanych przez spółki zależne przy założonych harmonogramach inwestycyjnych i wpływach ze sprzedaży lokali, uwzględniających cenę sprzedaży 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 września 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 3.14.

Stawki amortyzacyjne

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

Wycena wartości pożyczek udzielonych spółkom zależnym

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.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

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

Oczekiwane straty kredytowe

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

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

Cykl operacyjny

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

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

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

Odpisy aktualizujące wartość zapasów zaprezentowane są w notcie 3.15.

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

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

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

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

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

W poniższej tabeli zaprezentowano wielkości szacunkowe na dzień 30 września 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku.

	30 września 2025	31 grudnia 2024
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 210	14 710
Odpis aktualizujący wartość udziałów i akcji	75 647	110 315
Odpis aktualizujący wartość zapasów	-	940
Oczekiwane straty kredytowe z tyt. należności z dostaw i usług	1 274	1 658
Oczekiwane straty kredytowe z tyt. należności z pożyczek	3 191	298

Podatkowa Grupa Kapitałowa Develia

W dniu 27 lutego 2025 r. Emitent otrzymał decyzję wydaną przez Naczelnika Pierwszego Mazowieckiego Urzędu Skarbowego w Warszawie o dokonaniu rejestracji umowy o utworzeniu podatkowej grupy kapitałowej pod nazwą Podatkowa Grupa Kapitałowa Develia („PGK”), zawartej 12 lutego 2025 roku na okres trzech lat podatkowych, tj. od 1 kwietnia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r., od 1 stycznia 2026 r. do 31 grudnia 2026 r., od 1 stycznia 2027 r. do 31 grudnia 2027 r. pomiędzy Develia S.A. (jako spółka reprezentująca PGK w zakresie obowiązków wynikających z ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz z przepisów ordynacji podatkowej) oraz spółkami: Develia Południe S.A. (poprzednia nazwa: Arkady Wrocławskie S.A.), Develia Wrocław S.A., Develia Warszawa Sp. z o.o., Kraków Zielony Złocię Sp. z o.o., LC Corp Invest I Sp. z o.o., LC Corp Invest II Sp. z o.o., LC Corp Invest VII Sp. z o.o., LC Corp Invest IX Sp. z o.o., LC Corp Invest XI Sp. z o.o., LC Corp Invest XV Sp. z o.o., 4resident Sp. z o.o., LC Corp Invest XVII Sp. z o.o., Develia Invest Sp. z o.o., LC Corp Service S.A., Develia Construction Sp. z o.o., Develia Land Development Sp. z o.o., Develia 303 Sp. z o.o., NP 7 Sp. z o.o., NP 8 Sp. z o.o., NP 9 Sp. z o.o., NP 10 Sp. z o.o., NP 11 Sp. z o.o., NP 14 Sp. z o.o., NP 15 Sp. z o.o., NP 16 Sp. z o.o., NP 17 Sp. z o.o., NP 19 Sp. z o.o., NP 20 Sp. z o.o., NP Maintenance S.A.

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

3.5. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

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

3.6. 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

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

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 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku w stosunku do uprzednio sporządzonego i opublikowanego sprawozdania finansowego za ten okres.

Obecna nazwa	Poprzednia nazwa	Okres zakończony 30 września 2024 po zmianie prezentacji	Okres zakończony 30 września 2024 wg opublikowanego sprawozdania
Przychody			
Przychody ze sprzedaży usług		27 326	
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów		407 338	
	Przychody ze sprzedaży usług, wyrobów i towarów		434 664
		434 664	434 664
Przychody finansowe (przesunięcie z działalności operacyjnej do finansowej)		55 202	
	Przychody z odsetek i dyskont		53 674
	Inne przychody finansowe		1 528
		55 202	55 202
Koszty			
Koszt własny sprzedaży		(310 368)	
Koszt sprzedaży i dystrybucji		(18 629)	
Koszty ogólnego zarządu		(45 143)	
	Koszty działalności operacyjnej, wartość sprzedanych wyrobów, towarów		(374 140)
		(374 140)	(374 140)
Koszty finansowe (przesunięcie z działalności operacyjnej do finansowej)		(80 356)	
	Koszty odsetek i dyskont		(45 819)
	Inne koszty finansowe		(34 537)
		(80 356)	(80 356)

Poniższa tabela przedstawia dokonane zmiany prezentacji w danych porównywalnych w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 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 września 2024 po zmianie prezentacji	Okres zakończony 30 września 2024 wg opublikowanego sprawozdania
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej:			
Amortyzacja		4 497	-
	Zmiana stanu środków trwałych i wartości niematerialnych	-	(6 733)

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		(237 482)	-
Zysk (Strata) z nieruchomości inwestycyjnych (wycena do wartości godziwej)		262	-
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej dot. akcji i udziałów	Inne korekty	29 465	-
Zmiana stanu rezerw	Zmiana stanu rezerw	(14 996)	405
Zmiana stanu zapasów	Zmiana stanu zapasów	(302 255)	(302 255)
Zmiana stanu należności	Zmiana stanu należności	(61 810)	(50 369)
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	10 209	(45 512)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	302 962	298 039
	Zmiana stanu zobowiązań finansowych		116 518
	Zmiana stanu aktywów finansowych z tytułu pożyczek i weksli	-	(192 359)
	Zmiana stanu aktywów finansowych z tytułu udziałów	-	60 542
Zmiana stanu środków na rachunkach powierniczych		(29 964)	(29 964)
Inne korekty	Inne korekty	3 790	5 213
		(295 322)	(146 475)

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej:**Wpływy**

Wpływy z tytułu aktywów finansowych (pożyczki udzielone, obligacje inwestycyjne)	342 991
Wpływy z tytułu odsetek	15 418
Inne wpływy inwestycyjne (otrzymane dywidendy, zbycie udziałów)	349 794

Wydatki

Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(8 682)
Wydatki na nabycie aktywów finansowych (udzielone pożyczki, jednostki uczestnictwa)	(506 285)
Inne wydatki inwestycyjne (nabycie akcji, udziałów)	(44 389)

148 847**3.7. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie**

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

- MSSF 14 *Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe* (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

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.

3.8. Sezonowość lub cykliczność w działalności Emitenta

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

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

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

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2024 roku Spółka dokonała odpisu aktualizującego wartość zapasów - wyrobów gotowych zrealizowanych w ramach projektu Ujeścisko Vito.

Wartość odpisu na dzień 30 września 2024 roku wyniosła 1.308 tys. zł.

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

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku nie wystąpiły istotne zmiany w stosunku do roku poprzedniego w zakresie odpisów aktualizujących dotyczących rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych, aktywów finansowych, należności i innych aktywów za wyjątkiem odpisów aktualizujących wartość udziałów i akcji, których zmiana przedstawiona została w tabeli poniżej:

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025	Rok zakończony 31 grudnia 2024
Na początek okresu sprawozdawczego	(110 315)	(85 758)
Zwiększenie	-	(60 708)
Wykorzystanie	-	17 422
Zmniejszenie	34 668	18 730
Na koniec okresu sprawozdawczego	(75 647)	(110 315)

3.11. Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku, Spółka nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 7.910 tys. zł (w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2024 roku 4.787 tys. zł).

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku Spółka zawarła umowę najmu powierzchni biurowej oraz nowe umowy leasingu samochodów osobowych.

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku oraz w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2024 roku Spółka nie dokonała istotnej sprzedaży składników rzeczowych aktywów trwałych.

3.12. Informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 30 września 2025 roku nie wystąpiły istotne zobowiązania z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych i żaden ze składników środków trwałych nie stanowił zabezpieczenia, nie był przedmiotem zastawu, ani nie był objęty hipoteką.

3.13. Pożyczki i należności długoterminowe

	30 września 2025	31 grudnia 2024
Pożyczki długoterminowe (wraz z naliczonymi odsetkami)	719 149	498 529
Oczekiwane straty kredytowe z tyt. pożyczek	(3 191)	(298)
Kaucje i zabezpieczenia długoterminowe	-	613
Razem	715 958	498 844

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 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 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku Spółka utworzyła odpis aktualizujący wartość pożyczek w wysokości 2.893 tys. zł, który zaprezentowany został w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji Oczekiwane straty kredytowe (w okresie zakończonym 30 września 2024 roku: 8.934 tys. zł)

Straty kredytowe w odniesieniu do pożyczek udzielonych spółkom zależnym: Develia Land Development Sp. z o.o., Develia Construction Sp. z o.o., NP 17 Sp. z o.o., LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. oraz NP Maintenance S.A. zostały rozpoznane z uwagi na ujemną wartość aktywów netto w tych spółkach.

Zmiany oczekiwanych strat kredytowych z tytułu udzielonych pożyczek w okresie zakończonym 30 września 2025 roku:

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

	30 września 2025	31 grudnia 2024
Na początek okresu	298	-
Zwiększenie	4 372	15 368
Wykorzystanie	-	-
Rozwiązanie	(1 479)	(15 070)
Na koniec okresu	3 191	298

Odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych wartości udzielonych pożyczek zaprezentowany został w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji Oczekiwane straty kredytowe.

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2024 roku odpis z tego tytułu nie wystąpił.

3.14. Inwestycje długoterminowe

Akcje i udziały

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

		30 września 2025		31 grudnia 2024	
Nazwa spółki	Siedziba	Wartość bilansowa	Udział w kapitale	Wartość bilansowa	Udział w kapitale
Jednostki zależne					
Develia Południe S.A. (poprzednia nazwa: Arkady Wrocławskie S.A.)	Wrocław	128 652	100%	128 652	100%
Develia Wrocław S.A.	Wrocław	231 198	100%	231 198	100%
Develia Warszawa Sp. z o.o.	Wrocław	46 367	100%	46 367	100%
Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o.	Wrocław	29 963	100% (pośrednio i bezpośrednio)	29 963	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest I Sp. z o.o. 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%

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

NP 9 Sp. z o.o.	Warszawa	15 860	100%	15 860	100%
NP 10 Sp. z o.o.	Warszawa	47 677	100%	47 677	100%
NP 11 Sp. z o.o.	Warszawa	1 188	100%	1 188	100%
NP 14 Sp. z o.o.	Warszawa	728	100%	728	100%
NP 15 Sp. z o.o.	Warszawa	9 549	100%	9 549	100%
NP 16 Sp. z o.o.	Warszawa	5	100%	5	100%
NP 17 Sp. z o.o.	Warszawa	1 375	100%	1 375	100%
NP 19 Sp. z o.o.	Warszawa	138	100%	138	100%
NP 20 Sp. z o.o.	Warszawa	424	100%	424	100%
Develia Land Development Sp. z o.o.	Warszawa	5	100%	5	100%
NP Maintenance S.A.	Warszawa	802	100% (pośrednio i bezpośrednio)	802	100% (pośrednio i bezpośrednio)
Develia Vita Sp. z o.o. ⁷⁾	Warszawa	287 799	100%	-	-
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. ⁵⁾	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. ⁶⁾	Warszawa	17 637	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		1 598 927		1 330 604	
Odpis aktualizujący wartość udziałów		(75 647)		(110 315)	
Wartość bilansowa udziałów		1 523 280		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 r. 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 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. Powyższa zmiana została zarejestrowana w KRS w dniu 4 listopada 2025 r.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

- 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 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.
- 6) 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.
- W dniu 24 września 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 17.637.937,74 zł.
- 7) W dniu 10 lipca 2025 r., 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 dotyczącą nabycia przez Emitenta 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Bouygues Immobilier Polska Sp. z o.o. W dniu 18 sierpnia 2025 r. została zarejestrowana w KRS zmiana umowy spółki Bouygues Immobilier Polska Sp. z o.o. wskutek której spółka ta zmieniła nazwę na Develia Vita Sp. z o.o.

Na dzień 30 września 2025 roku Zarząd dokonał aktualizacji odpisów aktualizujących wartość udziałów do wartości odzyskiwalnej. Łączna wysokość odpisów aktualizujących wartość udziałów na dzień 30 września 2025 roku wyniosła 75.647 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 września 2025
Develia Południe S.A. (poprzednia nazwa: Arkady Wrocławskie S.A.)	(52 716)	-	52 716		-
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	-	(110)			(110)
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	(6 844)	(893)			(7 737)
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	(6 844)	(555)			(7 399)
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	(7 927)	(4 018)			(11 945)
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	(13 754)	(11 861)			(25 615)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	(5)				(5)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k.	(4 920)	(596)			(5 516)
Develia Invest Sp. z o.o.	(4 989)		451		(4 538)
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)	(102)			(709)
NP 17 Sp. z o.o.	(1 374)				(1 374)
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o.	(6)				(6)
Projekt Myśliborska Sp. z o.o.	(6)				(6)
SPV Projekt A Sp. z o.o.	(4)				(4)
NP Maintenance S.A.	(779)		155		(624)
	(110 315)	(18 654)	53 322	-	(75 647)

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Zmiany utworzonych odpisów aktualizujących wartość udziałów w spółkach zależnych i współzależnych w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 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 84.051 tys. zł. i została określona w oparciu o wartość godziwą posiadanych przez tą spółkę aktywów;
- aktualizacji odpisów w związku ze zmniejszeniem aktywów netto po wypłacie dywidend w ciągu okresu 9 miesięcy zakończonym 30 września 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: 5.151 tys. zł., 60.320 tys. zł. i 4.835 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 planów finansowych spółki Develia Południe S.A. w oparciu o zakup w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku gruntu przy ul. Brackiej w Katowicach i planowanym rozpoczęciem nowego projektu. Wartość odzyskiwalna określona w oparciu o spodziewane przepływy pieniężne przekroczyła wartość bilansową w związku z czym Zarząd podjął decyzję o rozwiązaniu odpisu w pełnej wysokości.

Wartość utworzonego i rozwiązanego odpisu Spółka ujmuje w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Przychody finansowe” / „Koszty finansowe”. W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku ujęto z tego tytułu w pozycji Przychody finansowe 34.668 tys. zł. (w okresie zakończonym 30 września 2024 roku w pozycji Koszty finansowe: 30.369 tys. zł)

W testach przeprowadzonych za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku przyjęto stopę dyskonta na poziomie 11,50% (za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 roku: 10,08%).

3.15. Zapasy

	30 września 2025	31 grudnia 2024
Towary i produkcja w toku	1 552 453	1 397 367
Produkty gotowe	108 550	24 830
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	(940)
Wpłaty na poczet zakupu gruntów	23 478	23 252
Zapasy ogółem	1 684 481	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 września 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 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku Spółka zakończyła realizację inwestycji mieszkaniowych i uzyskała prawomocne decyzje Pozwolenia na użytkowanie budynków:

- Ogrody Wojszyce (etap 1 i 2) przy ul. Buforowej we Wrocławiu,
- Orawska Vita przy ul. Orawskiej we Wrocławiu,

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

- Aleje Praskie (etap 3 i 5) przy ul. Podskarbińskiej w Warszawie.

Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych (lokalii mieszkalnych, niemieszkalnych i miejsc postojowych) powstałych w ramach zrealizowanych inwestycji zaprezentowane zostały w notcie 3.36.

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

W okresie zakończonym 30 września 2024 roku Spółka dokonała odpisu aktualizującego wartość zapasów - wyrobów gotowych zrealizowanych w ramach projektu Ujeścisko Vita, w wysokości 1.308 tys. zł.

Na dzień 30 września 2025 roku w wartości zapasów zostały skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 112.776 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 września 2025 roku w pozycji Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych zostały zaprezentowane grunty o wartości 72.249 tys. zł (bez zmian w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku), które przeznaczone są do projektów deweloperskich w okresie przekraczającym normalny cykl operacyjny zdefiniowany przez Grupę.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie gruntów:

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

3.16. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	30 września 2025	31 grudnia 2024
Należności z tytułu dostaw i usług	16 747	38 267
Należności budżetowe (bez podatku dochodowego)	768	3 068
Należności z tytułu kwot zablokowanych na rachunkach depozytowych z przeznaczeniem na zakup nieruchomości	18 995	10 439
Kaucje, zabezpieczenia	3 810	12 932
Pozostałe należności od osób trzecich	37	1 586
Należności ogółem (netto)	40 357	66 292
Oczekiwane straty kredytowe z tyt. należności z tytułu dostaw i usług	(1 274)	(1 658)
Należności brutto	41 631	67 950

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

	30 września 2025	31 grudnia 2024
Na początek okresu	1 658	972
Zwiększenie/zmniejszenie	(336)	720
Wykorzystanie	(48)	(34)
Rozwiązanie	-	-
Na koniec okresu	1 274	1 658

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

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

W okresie zakończonym 30 września 2025 roku z tytułu oczekiwanych strat kredytowych z tytułu należności z tytułu dostaw i usług ujęto kwotę minus 384 tys. zł., a w okresie zakończonym 30 września 2024 roku ujęto z tego tytułu kwotę 424 tys. zł.

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

	Nieprzeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne				Razem
		< 30 dni	30 – 90 dni	90 – 180 dni	>180 dni	
30 września 2025 roku	15 255	947	193	264	1 362	18 021 ^{*)}
31 grudnia 2024 roku	37 230	631	194	360	1 510	39 925 ^{*)}

^{*)} brutto (bez odpisu)

Wiekowanie należności z tytułu dostaw i usług na dzień 30 września 2025 roku i na dzień 31 grudnia 2024 o terminie wymagalności do 1 roku według daty zapadalności:

	<1 miesiąca	1-3 miesięcy	3-12 miesięcy	Ogółem do 1 roku
30 września 2025 roku	17 376	17	627	18 021
31 grudnia 2024 roku	33 142	5 715	1 068	39 925 ^{*)}

^{*)} brutto (bez odpisu)

3.17. Pozostałe aktywa finansowe

	30 września 2025	31 grudnia 2024
Należności krótkoterminowe z tytułu pożyczek	-	14 680
Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych:	12 567	35 978
• Subfundusz QUERCUS Dłużny Krótkoterminowy	5 030	7 189
• Subfundusz QUERCUS Ochrony Kapitału	-	2
• Allianz Specjalistyczny FIO / Allianz Trezor	-	3 498
• Allianz SFIO Stabilnego Dochodu (wcześniej Aviva)	-	8 028
• GAMMA PARASOL BIZNES SFIO	1 503	11 233
• Generali Korona Obligacji Uniwersalny	3 017	3 011
• JU Generali Obligacji Krótkoterminowy	3 017	3 017
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	102 135	100 108
Inne aktywa finansowe (wycena FX, pozostałe aktywa finansowe)	191	3
	114 893	150 769

Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych

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

Poniższa tabela przedstawia zmiany wartości jednostek uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych w okresie zakończonym 30 września 2025 roku:

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych:	31 grudnia 2024	Nabycie	Wykup /umorzenie	Wynik w okresie	30 września 2025
• Subfundusz QUERCUS Dłużny Krótkoterminowy	7 189	5 009	(7 429)	261	5 030
• Subfundusz QUERCUS Ochrony Kapitału	2	-	(2)	-	-
• Allianz Specjalistyczny FIO / Allianz Trezor	3 498	-	(3 583)	85	-
• GAMMA PARASOL BIZNES SFIO	11 233	-	(10 000)	270	1 503
• Allianz SFIO Stabilnego Dochodu (wcześniej Aviva)	8 028	-	(8 241)	213	-
• Generali Korona Obligacji Uniwersalny	3 011	3 000	(3 132)	138	3 017
• JU Generali Obligacji Krótkoterminowy	3 017	3 000	(3 130)	130	3 017
	35 978	11 009	(35 517)	1 096	12 567

Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych

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

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

	31 grudnia 2024	Wpłaty klientów	Zwolnienia środków	30 września 2025
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	100 108	853 795	(851 768)	102 135
	100 108	853 795	(851 768)	102 135

Inne aktywa finansowe

W pozycji Inne aktywa finansowe w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku prezentowane były kontrakty forward na zakup waluty. Na dzień 30 września 2025 roku kontrakty forward nie występują:

	Nominał transakcji w EUR [w tys.]	Wartość bilansowa (godziwa) instrumentów		Termin realizacji	
		Aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe	Od	Do
FX forward [EUR]	2 000	-	-	3.06.2024	02.07.2025
FX forward [EUR]	2 000	-	-	11.06.2024	02.07.2025
FX forward [EUR]	2 000	-	-	8.10.2024	05.08.2025
FX forward [EUR]	2 000	-	-	24.10.2024	05.08.2025
RAZEM na dzień 30 września 2025 roku		-	-		

Wycena instrumentów zabezpieczających traktowana jest jako poziom 2 hierarchii określania i wykazywania w wartości godziwej. W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku oraz w roku 2024 roku nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1 a poziomem 3 hierarchii wartości godziwej.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY**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 z transakcją nabycia 100% udziałów spółki Bouygues Immobilier Polska Sp. z o.o. (obecnie Develia Vita Sp. z o.o.), której cena jest wyrażona w EUR, Grupa zdecydowała o zastosowaniu rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych. Pozycją zabezpieczaną były przyszłe przepływy pieniężne w wysokości 66.500.000,00 EUR z tytułu ceny zakupu udziałów płatne do sprzedającego, natomiast instrumentem zabezpieczającym przyszłe przepływy pieniężne były środki pochodzące z zakupu waluty poprzez zawarcie transakcji wymiany walutowej FX spot (posiadane środki w EUR były 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.

3.18. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30 września 2025	31 grudnia 2024
Środki pieniężne w banku i w kasie	41 640	10 487
Lokaty krótkoterminowe	47 108	211 247
	88 748	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.

3.19. Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Sprawozdanie z sytuacji finansowej		Zmiany ujęte w wyniku okresu sprawozdawczego zakończonego	
	30 września 2025	31 grudnia 2024	30 września 2025	30 września 2024
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego				
Naliczone odsetki od pożyczek i lokat	(13 191)	(9 434)	(3 757)	(7 080)
Różnica w wartości środków trwałych (amortyzacja podatkowa i bilansowa)	(351)	-	(351)	-
Przychody przejściowe ze sprzedaży wyrobów gotowych *)	(35 928)	(65 540)	29 612	89 036
Pozostałe różnice przejściowe	(574)	(1 181)	607	(785)
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	(50 044)	(76 155)		
Aktywa z tytułu podatku odroczonego				
Różnica w wartości środków trwałych (amortyzacja podatkowa i bilansowa)		124	(124)	(134)
Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	9 107	13 088	(3 981)	(1 881)

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Naliczone odsetki od pożyczek i obligacji, dyskonto weksli	7 281	3 844	3 437	(84)
Koszt sprzedanych wyrobów gotowych *)	23 406	43 669	(20 263)	(56 732)
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	-	-	-	(1 317)
Pozostałe	1 040	717	322	559
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	40 834	61 442		
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego			(5 502)	(21 582)
Aktywo z tytułu podatku odroczonego dla pozycji niewynikowych	-	3		
Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego	-	-		
Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	(9 210)	(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.

3.20. Informacje o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych

Na dzień 30 września 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.

3.21. Wykazanie korekt błędów poprzednich okresów

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku korekty błędów poprzednich okresów nie wystąpiły.

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

Opis przedstawiono w nocie 2.38.

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

Nie wystąpiły.

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

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku Emitent nie zawierał z podmiotami powiązanymi transakcji, które nie byłyby transakcjami zawieranymi na warunkach rynkowych.

Transakcje z podmiotami powiązanymi dla Develia S.A zostały zaprezentowane w nocie 3.25.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

3.25. Transakcje Develia S.A. z podmiotami powiązanymi

Podmiot powiązany	01.01.2025 – 30.09.2025				30.09.2025			
	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 zobowiązania	Pożyczki i należności długoterminowe oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe
Akcjonariusze	-	-	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone:								
Develia Południe S.A. (poprzednia nazwa: Arkady Wrocławskie S.A.)	2 506	(1)	3 008	1 179	2 023	-	-	13 646
Develia Wrocław S.A.	6 642	-	11 965	-	2 630	-	271 276	-
Develia Warszawa Sp. z o.o.	3 315	-	16 993	5 216	1 069	-	195 242	73 394
Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o.	241	-	54 541	2 725	71	-	-	54 577
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	21	-	100	875	2	-	2 600	-
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	34	-	367	-	9	-	7 086	-
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	163	-	1 386	256	39	-	-	6 222
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	98	-	4 470	-	24	-	-	-
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	12	-	15 004	2 545	1	-	-	48 854
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	14	-	425	-	4	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp.k	655	339	-	153	113	-	-	11 026
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	5 552	-	12 497	904	1 884	-	9 995	52 904
4resident Sp. z o.o.	12	-	13	-	-	-	252	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	16	-	5	-	1	-	108	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k	13	-	4 874	-	2	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp.k	11	-	-	-	1	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k	17	-	-	-	3	-	-	-
LC Corp Service S.A.	709	-	-	1 050	192	-	-	17 550
Develia Invest Sp. z o.o.	15	-	-	559	1	-	-	8 510
Projekt Myśluborska Sp. z o.o. Sp.k.	-	-	-	-	-	-	-	-
Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp.k.	-	-	1 213	-	-	-	-	-
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp.k.	-	-	10 200	-	-	-	-	-
Flatte Sp. z o.o.	62	597	-	-	18	-	-	-
Malin Development 1 Sp. z o.o.	-	-	27	3	-	-	700	-
NP 8 Sp. z o.o. Sp.k.	191	-	-	63	-	297	-	10 119
NP 11 Sp. z o.o. Sp.k.	494	-	-	792	36	-	-	94 508
Develia Construction sp. z o.o.	941	407	121	-	213	-	-	-
Develia Land Development Sp. z o.o.	267	21	169	-	58	-	2 767	-
Develia 303 Sp. z o.o.	720	-	-	195	145	-	-	20 156
NP 7 Sp. z o.o.	24	-	74 692	855	3	-	-	7 326
NP 8 Sp. z o.o.	13	-	-	453	2	-	-	14 647
NP 9 Sp. z o.o.	20	-	6 114	557	5	-	-	20 907
NP 10 Sp. z o.o.	24	-	5 341	3 422	6	-	-	60 698

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

NP 11 Sp. z o.o.	11	-	64	-	1	-	1 063	-
NP 14 Sp. z o.o.	12	-	25	-	2	-	455	-
NP 14 Sp. z o.o. Sp.k.	3 324	-	-	-	1 355	-	5	-
NP 15 Sp. z o.o.	1 610	-	8 722	533	565	-	-	20 033
NP 16 Sp. z o.o.	1 514	-	3 764	-	888	-	68 626	-
NP 17 Sp. z o.o.	11	-	17	-	1	-	267	-
NP 19 Sp. z o.o. Sp.k.	1 011	-	-	1 073	135	-	-	54 450
NP 19 Sp. z o.o.	16	-	26	-	8	-	424	-
NP 20 Sp. z o.o.	18	-	10	-	4	-	240	-
NP 20 Sp. z o.o. Sp.k.	4 677	-	-	181	1 750	-	-	30 181
Morska Vita S.A.	84	-	-	-	19	-	-	-
Morska Vita 1 Sp. z o.o.	116	-	-	-	73	-	-	-
Morska Vita 2 Sp. z o.o.	23	-	-	-	8	-	-	-
Morska Vita 3 Sp. z o.o.	12	-	-	-	1	-	-	-
NP Maintenance S.A.	34	-	157	-	-	-	678	-
Develia Vita Sp. z o.o.	14	-	571	-	17	-	156 749	-
Zarząd i Rada Nadzorcza								
Zarząd	555 13 510*)	78 **)	-	-	-	-	-	-
Rada Nadzorcza	869*)	-	-	-	-	-	-	-

*) Wynagrodzenia wypłacone

**) Pozostałe zakupy

	01.01.2024 – 30.09.2024				30.09.2024			
Podmiot powiązany	Sprzedaz	Zakupy	Przychody finansowe (odsetki, dywidendy)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Pożyczki i należności długoterminowe oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe
Akcjonariusze	-	-	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone:								
Develia Południe S.A. (poprzednia nazwa: Arkady Wrocławskie S.A.)	1 717	554	3 014	-	318	-	79 477	-
Develia Wrocław S.A.	4 014	15	13 851	-	1 121	-	241 377	-
Develia Warszawa Sp. z o.o.	2 557	24	13 602	4 697	453	-	140 359	83 270
Kraków Zielony Złocięć Sp. z o.o.	305	4	54 175	-	35	-	-	36 045
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	42	-	2 051	-	5	-	15 783	-
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	159	-	325	-	18	-	5 702	-
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	229	-	13 770	1 263	24	-	-	5 994
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	554	-	35 555	0	18	-	-	-
LC Corp Invest X Sp. z o.o.	184	-	-	469	41	-	-	-
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	24	-	19 037	5 339	2	-	-	45 563
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	189	-	-	1 261	45	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	24	-	489	-	2	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. k.	1 625	40	-	-	331	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	2 339	35	-	-	679	-	-	-
4resident Sp. z o.o.	36	-	14	-	4	-	236	-

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	24	-	1	-	2	-	52	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k.	51	-	-	-	6	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k.	24	-	-	-	2	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k.	218	-	-	14	637	6	-	2 323
LC Corp Service S.A.	568	21	-	1 261	104	-	-	18 139
Develia Invest Sp. z o.o.	93	-	2 083	-	6	-	34 453	-
Projekt Mysłiborska Sp. z o.o. Sp. k.	0	-	-	-	-	-	-	-
Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp. k.	16	-	13 440	-	-	-	-	-
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp. k.	29	-	29	-	-	-	-	-
Flatte Sp. z o.o.	0	-	0	-	-	-	-	-
Malin Development 1 Sp. z o.o.	0	-	21	-	-	-	792	-
Develia Construction Sp. z o.o.	403	165	1 134	-	64	821	-	-
Develia Land Development Sp. z o.o.	151	-	102	551	42	-	-	-
Develia 303 Sp. z o.o.	945	1	-	93	252	-	-	-
NP 7 Sp. z o.o.	45	-	121 670	3 198	15	-	-	19 192
NP 8 Sp. z o.o.	15	-	-	-	2	-	-	-
NP 9 Sp. z o.o.	63	-	-	-	9	-	-	-
NP 10 Sp. z o.o.	140	-	9 301	812	76	-	-	42 762
NP 11 Sp. z o.o.	16	-	4	-	1	-	86	-
NP 14 Sp. z o.o.	16	-	21	-	1	-	372	-
NP 15 Sp. z o.o.	830	-	2 051	-	421	-	-	-
NP 16 Sp. z o.o.	157	10	4 626	-	59	-	70 308	-
NP 17 Sp. z o.o.	37	-	18	-	1	-	250	-
NP 19 Sp. z o.o.	16	-	22	-	1	-	408	-
NP 20 Sp. z o.o.	16	-	5	-	2	-	107	-
NP 8 Sp. z o.o. Sp. k.	801	-	-	-	116	-	-	-
NP 8 Sp. z o.o. Bogucicka Sp. k.	9	-	-	-	-	-	-	-
NP 11 Sp. z o.o. Sp. k.	1 364	-	-	589	397	-	-	8 976
NP 17 Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k. (wcześniej NP 12 Sp. z o.o. Sp. k.)	46	-	-	-	25	-	-	-
NP 14 Sp. z o.o. Sp. k.	1 243	-	46	-	434	-	5	-
NP 17 Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k. (wcześniej NP 18 Sp. z o.o. Sp. k.)	14	-	-	-	1	-	-	-
NP 19 Sp. z o.o. Sp. k.	894	-	-	-	254	-	-	-
NP 20 Sp. z o.o. Sp. k.	2 147	9	-	-	520	-	-	-
NP 17 Sp. z o.o. Projekt 3 Sp. k. (wcześniej NP 21 Sp. z o.o. Sp. k.)	31	-	-	-	6	-	-	-
NP 17 Sp. z o.o. Projekt 4 Sp. k. (wcześniej NP 23 Sp. z o.o. Sp. k.)	38	-	-	-	13	-	-	-
Morska Vita S.A.	2	-	118	-	-	-	-	-
Morska Vita 1 Sp. z o.o.	2	-	-	-	-	-	-	-
Morska Vita 2 Sp. z o.o.	2	-	-	-	-	-	-	-
Morska Vita 3 Sp. z o.o.	3	-	-	-	3	-	-	-

Zarząd i Rada Nadzorcza

Zarząd	10 422 *)	87 **)	-	-	-	-	-	-
Rada Nadzorcza	698 *)	-	-	-	-	-	-	-

*) Wynagrodzenia wypłacone

**) Pozostałe zakupy

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

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 zobowiązania	Pożyczki i należności długoterminowe oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe
Akcjonariusze	-	-	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone:								
Develia Południe S.A. (poprzednia nazwa: Arkady Wrocławskie S.A.)	2 006	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 Złocięć 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 Mysłiborska 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. z o.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	-	-	-
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	-

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

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 Maintenance S.A., tj.: NP 17 Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k. (wcześniej NP 12 Sp. z o.o. Sp. k.), NP 17 Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k. (wcześniej NP 18 Sp. z o.o. Sp. k.), NP 17 Sp. z o.o. Projekt 3 Sp. k. (wcześniej NP 21 Sp. z o.o. Sp. k.), NP 17 Sp. z o.o. Projekt 4 Sp. k. (wcześniej NP 23 Sp. z o.o. Sp. k.).
- Pozostałe zakupy
- Podmiot powiązany z Zarządem: 1.063 tys. zł

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

Nie wystąpiły.

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

Nie wystąpiły.

3.28. Zobowiązania finansowe

3.28.1 Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki, obligacje, pozostałe zobowiązania

Długoterminowe	Termin spłaty	Stopa procentowa	30 września 2025	31 grudnia 2024
Program obligacji (1)	27.03.2025	Wibor 3M+marża	-	179 425
Program obligacji (2)	06.07.2026	Wibor 3M+marża	-	99 686
Program obligacji (3)	08.12.2027	Wibor 3M+marża	159 375	159 005
Program obligacji (4)	19.05.2028	Wibor 3M+marża	99 374	99 196
Program obligacji (5)	30.10.2028	Wibor 3M+marża	99 268	99 090
Program obligacji (6)	16.02.2029	Wibor 3M+marża	158 675	-
Pożyczka (7)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	18 492	26 878
Pożyczka (8)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	28 068	39 126
Pożyczka (9)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	9 378	10 797
Pożyczka (10)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	6 265	-

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Pożyczka (11)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	48 854	46 309
Pożyczka (12)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	8 129	7 701
Pożyczka (13)	16.09.2028	Wibor 6M+marża	30 064	20 625
Pożyczka (14)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	46 207	43 700
Pożyczka (15)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	39 228	36 852
Pożyczka (16)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	26 835	25 502
Pożyczka (17)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	12 952
Pożyczka (18)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	36 525
Pożyczka (19)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	8 510	16 540
Pożyczka (20)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	7 381	-
Pożyczka (21)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	12 654	-
Pożyczka (22)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	1 774	-
Pożyczka (23)	27.04.2028	Wibor 6M+marża	2 981	-
Pożyczka (24)	27.04.2028	Wibor 6M+marża	12 335	-
Pożyczka (25)	28.04.2028	Wibor 6M+marża	16 443	-
Pożyczka (26)	29.04.2025	Wibor 6M+marża	3 596	-
Pożyczka (27)	22.05.2028	Wibor 6M+marża	15 348	-
Pożyczka (28)	12.06.2028	Wibor 6M+marża	20 387	-
Pożyczka (29)	23.06.2028	Wibor 6M+marża	10 173	-
Pożyczka (30)	29.06.2028	Wibor 6M+marża	13 645	-
Pożyczka (31)	6.07.2028	Wibor 6M+marża	10 149	-
Pożyczka (32)	6.07.2028	Wibor 6M+marża	12 180	-
Pożyczka (33)	29.07.2028	Wibor 6M+marża	3 134	-
Pożyczka (34)	5.08.2028	Wibor 6M+marża	10 096	-
Pożyczka (35)	11.08.2028	Wibor 6M+marża	11 596	-
Pożyczka (36)	11.08.2028	Wibor 6M+marża	8 572	-
Pożyczka (37)	11.08.2028	Wibor 6M+marża	24 204	-
Pożyczka (38)	11.08.2028	Wibor 6M+marża	11 094	-
Pożyczka (39)	12.08.2028	Wibor 6M+marża	7 058	-
Pożyczka (40)	12.08.2028	Wibor 6M+marża	54 450	-
Pożyczka (41)	25.08.2028	Wibor 6M+marża	40 241	-
Pożyczka (42)	25.08.2028	Wibor 6M+marża	30 181	-
Pożyczka (43)	24.09.2028	Wibor 6M+marża	10 007	-
Kredyt bankowy (44)	30-11-2026	Wibor 1M+marża	-	-
Kredyt bankowy (45)	30-04-2026	Wibor 1M+marża	-	-
Kredyt bankowy (46)	12-11-2026	Wibor 1M+marża	-	-
Kredyt bankowy (47)	13-07-2028	Wibor 3M+marża	79 282	108 899
Kredyt bankowy (48)	05-05-2025	Wibor 1M+marża	-	-
Kredyt bankowy (49)	30-06-2025	Euribor 3M+marża	-	110 635
Kredyt bankowy (50)	31-12-2026	Wibor 3M+marża	-	-
Kredyt bankowy (51)	13-11-2027	Wibor 1M+marża	-	-
Kredyt bankowy (52)	31-10-2026	Wibor 3M+marża	-	-
Kredyt bankowy (53)	31-12-2027	Wibor 1M+marża	-	-
Kredyt bankowy (54)	15-12-2026	Wibor 3M+marża	-	-
Kredyt bankowy (55)	30-06-2030	Wibor 3M+marża	139 280	-
			1 354 963	1 179 443

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Krótkoterminowe	Termin spłaty	Stopa procentowa	30 września 2025	31 grudnia 2024
Program obligacji (1)	27-03-2025	Wibor 3M+marża	-	143
Program obligacji (2)	06-10-2025	Wibor 3M+marża	101 906	2 165
Program obligacji (3)	08-12-2025	Wibor 3M+marża	509	751
Program obligacji (4)	20-11-2025	Wibor 3M+marża	843	967
Program obligacji (5)	30-10-2025	Wibor 3M+marża	1 236	1 408
Program obligacji (6)	17-11-2025	Wibor 3M+marża	1 375	-
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)	16.09.2028	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)	27.04.2028	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (24)	27.04.2028	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (25)	28.04.2028	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (26)	29.04.2025	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (27)	22.05.2028	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (28)	12.06.2028	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (29)	23.06.2028	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (30)	29.06.2028	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (31)	6.07.2028	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (32)	6.07.2028	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (33)	29.07.2028	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (34)	5.08.2028	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (35)	11.08.2028	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (36)	11.08.2028	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (37)	11.08.2028	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (38)	11.08.2028	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (39)	11.08.2028	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (40)	12.08.2028	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (41)	12.08.2028	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (42)	25.08.2028	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (43)	25.08.2028	Wibor 6M+marża	-	-
Kredyt bankowy (44)	30-09-2026	Wibor 1M+marża	-	-
Kredyt bankowy (45)	30-04-2026	Wibor 1M+marża	-	-
Kredyt bankowy (46)	30-09-2026	Wibor 1M+marża	-	-
Kredyt bankowy (47)	30-09-2026	Wibor 3M+marża	41 692	42 351

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Kredyt bankowy (48)	05-05-2025	Wibor 1M+marża	-	-
Kredyt bankowy (49)	30-06-2025	Euribor 3M+marża	-	1 135
Kredyt bankowy (50)	30-09-2026	Wibor 3M+marża	-	-
Kredyt bankowy (51)	30-09-2026	Wibor 1M+marża	-	-
Kredyt bankowy (52)	30-09-2026	Wibor 3M+marża	-	-
Kredyt bankowy (53)	30-09-2026	Wibor 1M+marża	-	-
Kredyt bankowy (54)	30-09-2026	Wibor 3M+marża	-	-
Kredyt bankowy (55)	30-09-2026	Wibor 3M+marża	11 082	-
Wycena instrumentów Forward (56)			-	314
			158 643	55 320

- 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.
- Obligacje kuponowe seria PLO112300051, emisja z dnia 6 lipca 2023 roku, wartość emisji 100 mln PLN, data wykupu 6 lipca 2026 roku.
- Obligacje kuponowe seria PLO112300069, emisja z dnia 8 grudnia 2023 roku, wartość emisji 160 mln PLN, data wykupu 8 grudnia 2027 roku.
- Obligacje kuponowe seria PLO112300077, emisja z dnia 20 maja 2024 roku, wartość emisji 100 mln PLN, data wykupu 19 maja 2028 roku.
- Obligacje kuponowe seria PLLCCRP00207, emisja z dnia 30 października 2024 roku, wartość emisji 100 mln PLN, data wykupu 30 października 2028 roku.
- Obligacje kuponowe seria PLLCCRP00249, emisja z dnia 17 lutego 2025 r., wartość emisji 160 mln PLN, data wykupu 16 lutego 2029 roku.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- Pożyczka – w dniu 17 września 2025 roku Develia S.A. zawarła ze spółką NP 11 Sp. z o.o. Sp. kom. umowę pożyczki na kwotę 30,0 mln PLN termin spłaty ustalono na 16 września 2028 r.
- Pożyczka – w dniu 19 lipca 2024 roku Develia S.A. zawarła ze spółką NP 10 Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 42 mln PLN na czas nieokreślony.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- Pożyczka – w dniu 29 stycznia 2025 roku Develia S.A. zawarła ze spółką NP 7 Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 7 mln PLN na czas nieokreślony.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

- 21) Pożyczka — w dniu 29 stycznia 2025 roku Develia S.A. zawarła ze spółką NP 10 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 NP 10 Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 7 mln PLN na czas nieokreślony.
- 23) Pożyczka – w dniu 28 kwietnia 2025 roku Develia S.A. zawarła ze spółką NP 8 Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 2,9 mln PLN, termin spłaty ustalono na 27 kwietnia 2028 r.
- 24) Pożyczka – w dniu 28 kwietnia 2025 roku Develia S.A. zawarła ze spółką NP 9 Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 12,7 mln PLN, termin spłaty ustalono na 27 kwietnia 2028 r.
- 25) Pożyczka – w dniu 29 kwietnia 2025 roku Develia S.A. zawarła ze spółką NP 15 Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 16 mln PLN, termin spłaty ustalono na 28 kwietnia 2028 r.
- 26) Pożyczka – w dniu 30 kwietnia 2025 roku Develia S.A. zawarła ze spółką NP 15 Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 3,5 mln PLN, termin spłaty ustalono na 29 kwietnia 2028 r.
- 27) 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.
- 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 30 czerwca 2025 roku Develia S.A. zawarła ze spółką Develia Południe S.A. (poprzednia nazwa: Arkady Wrocławskie S.A.) umowę pożyczki na kwotę 16,7 mln EUR, termin spłaty ustalono na 29 czerwca 2028 r.
- 31) Pożyczka – w dniu 7 lipca 2025 roku Develia S.A. zawarła ze spółką Develia 303 Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 10,0 mln PLN, termin spłaty ustalono na 6 lipca 2028 r.
- 32) Pożyczka – w dniu 7 lipca 2025 roku Develia S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investment S.K.A. umowę pożyczki na kwotę 12 mln PLN, termin spłaty ustalono na 6 lipca 2028 r.
- 33) Pożyczka – w dniu 30 lipca 2025 roku Develia S.A. zawarła ze spółką NP 8 Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 3,1 mln PLN, termin spłaty ustalono na 29 lipca 2028 r.
- 34) Pożyczka – w dniu 6 sierpnia 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 5 sierpnia 2028 r.
- 35) Pożyczka – w dniu 12 sierpnia 2025 roku Develia S.A. zawarła ze spółką NP 8 Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 11,5 mln PLN na okres 3 lat, termin spłaty ustalono na 11 sierpnia 2028 r.
- 36) Pożyczka – w dniu 12 sierpnia 2025 roku Develia S.A. zawarła ze spółką NP 9 Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 8,5 mln PLN na okres 3 lat, termin spłaty ustalono na 11 sierpnia 2028 r.
- 37) Pożyczka – w dniu 12 sierpnia 2025 roku Develia S.A. zawarła ze spółką NP 11 Sp. z o.o. Sp. kom. umowę pożyczki na kwotę 24,0 mln PLN, termin spłaty ustalono na 11 sierpnia 2028 r.
- 38) Pożyczka – w dniu 12 sierpnia 2025 roku Develia S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. kom. umowę pożyczki na kwotę 11,0 mln PLN, termin spłaty ustalono na 11 sierpnia 2028 r.
- 39) Pożyczka – w dniu 13 sierpnia 2025 roku Develia S.A. zawarła ze spółką NP 8 Sp. z o.o. Sp. kom. umowę pożyczki na kwotę 7 mln PLN, termin spłaty ustalono na 12 sierpnia 2028 r.
- 40) Pożyczka – w dniu 13 sierpnia 2025 roku Develia S.A. zawarła ze spółką NP 19 Sp. z o.o. Sp. kom. umowę pożyczki na kwotę 54,0 mln PLN, termin spłaty ustalono na 12 sierpnia 2028 r.
- 41) Pożyczka – w dniu 26 sierpnia 2025 roku Develia S.A. zawarła ze spółką NP 11 Sp. z o.o. Sp. kom. umowę pożyczki na kwotę 40,0 mln PLN, termin spłaty ustalono na 25 sierpnia 2028 r.
- 42) Pożyczka – w dniu 26 sierpnia 2025 roku Develia S.A. zawarła ze spółką NP 20 Sp. z o.o. Sp. kom. umowę pożyczki na kwotę 30,0 mln PLN, termin spłaty ustalono na 25 sierpnia 2028 r.
- 43) Pożyczka – w dniu 25 września 2025 roku Develia S.A. zawarła ze spółką Develia 303 Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 10,0 mln PLN, termin spłaty ustalono na 24 września 2028 r.
- 44) 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 września 2025 roku nie występują zobowiązania z tytułu kredytu.
- 45) 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 100 mln PLN, termin spłaty wyznaczono na 30 kwietnia 2026 r. Na dzień 30 września 2025 roku nie występują zobowiązania z tytułu kredytu.
- 46) 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 2026 r. Na dzień 30 września 2025 roku nie występują zobowiązania z tytułu kredytu.
- 47) 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 września 2025 roku zobowiązanie z tytułu kredytu wynosi ... mln PLN.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

- 48) 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.
- 49) 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.
- 50) 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 września 2025 roku zobowiązanie z tytułu kredytu wynosi 100,00 PLN.
- 51) 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 września 2025 roku nie występują zobowiązania z tytułu kredytu.
- 52) 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. W wyniku upływu okresu wykorzystania umowa uległa rozwiązaniu z dniem 2 września 2025 r.
- 53) 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 września 2025 roku nie występują zobowiązania z tytułu kredytu.
- 54) 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 września 2025 roku nie występują zobowiązania z tytułu kredytu.
- 55) 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 września 2025 roku zobowiązanie z tytułu kredytu wynosi ... mln PLN.
- 56) 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 września 2025 roku zobowiązanie z tytułu ich wyceny nie występuje.

Średnie ważone oprocentowanie w okresie zakończonym 30 września 2025 roku wyniosło odpowiednio: dla kredytów 7,37%, dla obligacji 8,71% oraz dla pożyczek 8,95% (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				273 431*	348 270				621 701
Obligacje (WIBOR)	3 393	3 050	100 000	-	260 000	260 000	-	-	626 443
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	11 692	1 707	39 375	77 500	77 500	37 500	28 125	-	273 399
	15 085	4 756	139 375	350 931	685 770	297 500	28 125	-	1 521 543

*) 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

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

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

3.28.3 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

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

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.

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

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku spółka Develia S.A. miały miejsce następujące zdarzenia:

- 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 ustanowionego 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. Wcześniej 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 podjęło 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%.

3.28.5 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.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

- 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 dniu 9 lipca 2025 r. spółka Develia S.A. dokonała uruchomienia kredytu udzielonego przez Powszechną Kasą 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.
- 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 dniu 12 września 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 zapisy w zakresie możliwości lokowania nadwyżek finansowych.
- W dniu 26 września 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 podwyższono do wysokości 37.650 tys. PLN.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

- W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 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 30.000 tys. PLN.
- W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 r. spółka Develia S.A. dokonała zaciągnięcia oraz spłaty kredytu zawartego na podstawie umowy kredytu z 28 czerwca 2024 r. w kwocie 21.000 tys. PLN.
- W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 r. spółka Develia S.A. dokonała zaciągnięcia kredytu zawartego na podstawie umowy kredytu z 27 czerwca 2025 r. w kwocie 150.000 tys. PLN.

Zdarzenia po dniu bilansowym

- W dniu 31 października 2025 r. spółka Develia S.A. złożyła wniosek o rozwiązanie umowy kredytu z dnia 23 grudnia 2024 r. zawartej z Alior Bank S.A. Rozwiązanie umowy nastąpi po upływie umownego okresu wypowiedzenia.

3.28.6 Zobowiązania z tytułu leasingu

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

	30 września 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 września 2025	31 grudnia 2024
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	36 726	43 679
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	7 673	6 978
	44 849	50 657

3.28.7 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	30 września 2025	31 grudnia 2024
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	69 851	73 405
Zobowiązania budżetowe (bez podatku dochodowego)	2 106	1 994
Zobowiązania z tytułu kaucji	12 112	13 180
Pozostałe zobowiązania, w tym związane z rozliczeniem projektów deweloperskich	16 778	16 612
Zobowiązania z tyt. wynagrodzeń	16 067	26 105
Zobowiązania z tyt. ekwiwalentów urlopowych	3 348	3 191
Zobowiązania z tyt. badania sprawozdań finansowych	336	621
Inne zobowiązania	84	221
	120 682	135 329

Poniżej zostało przedstawione wiekowanie zobowiązań z tytułu dostaw i usług na dzień 30 września 2025 roku i na dzień 31 grudnia 2024 o terminie wymagalności do 1 roku, według daty zapadalności:

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

	<1 miesiąca	1-3 miesięcy	3-12 miesięcy	Ogółem do 1 roku
30 września 2025	66 736	3 102	13	69 851
31 grudnia 2024	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 w terminach ustawowych.

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

Pozostałe zobowiązania, w tym związane z rozliczeniem projektów deweloperskich, Zobowiązania z tytułu badania sprawozdania finansowego, Zobowiązania z tyt. wynagrodzeń oraz Zobowiązania z tyt. ekwiwalentów urlopowych dotyczą świadczeń związanych w wynikami okresu sprawozdawczego, przewidzianych do wypłaty w kolejnym okresie sprawozdawczym.

3.28.8 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 9 miesięcy 2025 roku dokonano sprzedaży nieruchomości, w związku z czym na dzień 30 września 2025 roku zobowiązania z tego tytułu nie występują.

3.29. Informacja o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw

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

	Na odprawy emerytalne, rentowe, pośmiertne	Na usuwanie wad i usterek budowlanych	Rezerwy dotyczące projektów inwestycyjnych*)	Pozostałe	Ogółem
Na dzień 1 stycznia 2025 roku	728	4 752	19 513	683	25 676
Utworzone w ciągu roku obrotowego	-	2 560	-	16	2 576
Wykorzystane	-	(691)	-	-	(691)
Rozwiązane	-	(14)	4 059	(27)	4 018
Na dzień 30 września 2025 roku	728	6 607	23 572	672	31 579
Krótkoterminowe na dzień 30 września 2025 roku	-	6 607	23 572	672	30 851
Długoterminowe na dzień 30 września 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.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY**3.30. Zabezpieczenia**

Zmiany w zakresie zabezpieczeń spłaty kredytów dokonane w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 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.
6. Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zawartej 27 czerwca 2025 r. przez Develia S.A. z mBank S.A. i PKO Bank Polski S.A.:
 - zastawy rejestrowe i finansowe na rachunkach bankowych Develia S.A.,
 - pełnomocnictwa i blokady dotyczące rachunków bankowych Develia S.A.,
 - zastaw rejestrowy i finansowy na udziałach Develia Vita Sp. z o.o.,
 - zastawy rejestrowe i finansowe na rachunkach bankowych Develia Vita Sp. z o.o.,
 - pełnomocnictwa i blokady dotyczące rachunków bankowych Develia Vita Sp. z o.o.,
 - zastaw rejestrowy na zbiorze aktywów Develia Vita Sp. z o.o.,
 - przelew wierzytelności na zabezpieczenie Develia Vita Sp. z o.o.,
 - podporządkowanie oraz przelew wierzytelności na zabezpieczenie Develia Vita Sp. z o.o. i Develia S.A.,
 - oświadczenie o poddaniu spółki Develia Vita Sp. z o.o. egzekucji,
 - oświadczenie o ustanowieniu hipoteki umownej łącznej Develia Vita Sp. z o.o. i Develia Warszawa Sp. z o.o. do kwoty 300 mln zł.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY**3.31. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane**

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

- a) wysokość dywidendy: 265.482.116,46 zł,
- b) Liczba akcji objętych dywidendą: 457.727.787 akcji,
- c) Wartość dywidendy przypadającej na jedną akcję: 0,58 zł,
- d) Dzień dywidendy: 16 czerwca 2025 r.,
- e) 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.

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

Opis istotnych zdarzeń po dniu 30 września 2025 roku przedstawiono w nocie 2.39.

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

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 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 Develia Południe S.A. (poprzednia nazwa: 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
 - c) spółce Morska Vita 1 Sp. z o.o. – w łącznej kwocie udzielonego poręczenia 370.000,00 PLN
 - d) spółce NP 14 Sp. z o.o. Sp. k. – w łącznej kwocie udzielonego poręczenia 1.800.000,00 PLN
 - e) 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 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku opisano w nocie 3.30, na dzień 30 września 2025 roku, Spółka posiadała zobowiązania warunkowe z tytułu ustalonych opłat warunkowych za wycinkę drzew w łącznej wysokości 237 tys. zł związanymi z prowadzonymi inwestycjami.

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

Opisano w punkcie 4.9 niniejszego raportu.

3.35. Przychody i wyniki przypadające na poszczególne segmenty operacyjne

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

- segment działalności deweloperskiej
- segment działalności holdingowej (pozostałej)

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

W poniższej tabeli przedstawione zostały dane dotyczące przychodów i kosztów poszczególnych segmentów Spółki za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025:

	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	Razem
Przychody ze sprzedaży	587 933	39 023	626 956
Przychody ze sprzedaży usług		39 023	39 023
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	587 933	-	587 933
Koszt własny sprzedaży			
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	(375 953)	(28 558)	(404 511)
Koszt sprzedaży i dystrybucji	(22 623)	-	(22 623)
Koszty ogólnego zarządu	(56 043)	(4 097)	(60 140)
Pozostałe przychody operacyjne	2 114	4 563	6 677
Pozostałe koszty operacyjne	(6 095)	(446)	(6 541)
Oczekiwane straty kredytowe	(2 643)	-	(2 643)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	126 691	10 484	137 175
Przychody z dywidend	-	205 033	205 033
Przychody finansowe	-	73 862	73 862
Koszty finansowe *)	-	(59 088)	(59 088)
Zysk/(strata) brutto	126 691	230 291	356 982
Podatek dochodowy	(24 071)	10 165	(13 906)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	102 620	240 456	343 076
Zysk/(strata) netto	102 620	240 456	343 076
Inne całkowite dochody			
Inne składniki całkowitych dochodów	-	17	17
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów	-	(3)	(3)
Inne całkowite dochody (netto)	-	14	14
Całkowity dochód	102 620	240 470	343 090

*) 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 września 2024 roku:

	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	Razem
Przychody ze sprzedaży	407 338	27 326	434 664
Przychody ze sprzedaży usług		27 326	27 326
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	407 338		407 338
Koszt własny sprzedaży			
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	(290 849)	(19 518)	(310 368)
Koszt sprzedaży i dystrybucji	(18 629)	-	(18 629)
Koszty ogólnego zarządu	(42 302)	(2 841)	(45 142)
Pozostałe przychody operacyjne	4 170	280	4 450
Pozostałe koszty operacyjne	(853)	(57)	(910)
Oczekiwane straty kredytowe	(424)	(8 934)	(9 358)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	58 451	(3 746)	54 706
Przychody z dywidend	-	274 327	274 327

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Przychody finansowe	-	55 202	55 202
Koszty finansowe	-	(80 356)	(80 356)
Zysk/(strata) brutto	58 451	245 428	303 879
Podatek dochodowy	(11 106)	(6 031)	(17 136)
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	47 345	239 397	286 743
Zysk/(strata) netto	47 345	239 397	286 743
Inne całkowite dochody			
Inne składniki całkowitych dochodów	-	4	4
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów	-	(1)	(1)
Inne całkowite dochody (netto)	-	3	3
Całkowity dochód	47 345	239 400	286 746

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku nie wystąpiły zmiany w zakresie wyodrębniania segmentów operacyjnych oraz zasad prezentacji ich przychodów i kosztów.

3.36. Przychody ze sprzedaży

	Okres zakończony 30 września 2025	Okres zakończony 30 września 2024
Przychody ze sprzedaży usług ¹⁾	39 023	27 326
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych ²⁾	533 788	406 837
Przychody ze sprzedaży towarów ³⁾	54 145	501
Przychody ze sprzedaży razem (MSSF 15)	626 956	434 664

- 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 niemieszkalnych 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.

3.37. Przychody z dywidend

	Okres zakończony 30 września 2025	Okres zakończony 30 września 2024
Przychody z dywidend	205 033	274 327
Razem	205 033	274 327

3.38. Przychody finansowe

	Okres zakończony 30 września 2025	Okres zakończony 30 września 2024
Zbycie inwestycji długoterminowych	-	904
Przychody z tytułu odsetek bankowych	4 075	4 817
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	31 755	47 801
Przychody z tytułu krótkoterminowych papierów wartościowych	1 507	987
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	1 854	596

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Aktualizacja odpisów aktualizujących wartość udziałów	34 665	-
Pozostałe przychody finansowe	6	97
Razem	73 862	55 202

3.39. Pozostałe przychody operacyjne

	Okres zakończony 30 września 2025 roku	Okres zakończony 30 września 2024 roku
Wynik na sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	4 408	-
Sprzedaż pozostała	1 857	1 831
Otrzymane odszkodowania	204	212
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw	11	2 377
Pozostałe przychody operacyjne	197	30
Razem	6 677	4 450

3.40. Koszty działalności operacyjnej

	Okres zakończony 30 września 2025 roku	Okres zakończony 30 września 2024 roku
Koszt własny sprzedaży, w tym:	404 511	310 368
- zmiana wysokości odpisów aktualizujących wartość zapasów	-	4 529
Koszt sprzedaży i dystrybucji	22 623	18 629
Koszty ogólnego zarządu	60 140	45 143
Razem	487 274	374 140

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 obowiązywał w latach 2021-2024.

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

Program w każdym roku podzielony był na dwie części: 75% puli przyznawana była 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 była po spełnieniu warunku związanego ze stopą zwrotu z akcji Spółki (dominującej).

Poziom, jaki musiał osiągnąć skorygowany zysk skonsolidowany w rozumieniu programu, aby warrant został wydany, określony był 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 miała 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 miała być 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.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Cena zamiany warrantu na akcję określona była 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, następuje 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, odbywa się 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 r. Prawa z warrantów, z których nie zostanie zrealizowane prawo objęcia akcji w terminie wskazanym w zdaniu poprzedzającym wygasają z upływem tego terminu. Zgodnie z regulaminem programu, Spółka składa wnioski o rejestrację akcji wynikających z nabytych warrantów raz na koniec kwartału kalendarzowego, przy czym wnioskiem objęte będą dokumenty objęcia akcji, które wpłyną na 15 dni przed upływem danego kwartału kalendarzowego. Dokumenty objęcia akcji, które wpłyną po tym terminie będą objęte kolejnym wnioskiem o rejestrację akcji. Akcje obejmowane są przez posiadaczy warrantów wyłącznie za wkłady pieniężne wniesione w pełni przed przyznaniem akcji.

Zmiany w zakresie liczby przyznanych uprawnień przedstawiają się następująco:

	Liczba uprawnień
Aktywne w dniu 31 grudnia 2024	12 008 444
Przyznane w roku 2025	290 000
Umorzone w roku 2025	(535 542)
Wykonane w roku 2025	(5 608 484)
Wygasłe w roku 2025	-
Aktywne w dniu 30 września 2025	6 154 418

Uprawnienia aktywne w dniu 30 września 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 3 miesiące (wszystkie mają ten sam kontraktowy termin zapadalności w dniu 31.12.2026 r.).

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku z tytułu przyznanego programu motywacyjnego Spółka ujęła, na zasadach określonych w MSSF 2, w kosztach ogólnego zarządu (koszty wynagrodzeń) kwotę 4.800 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 akcje Spółki (dominującej) po określonej cenie pod warunkiem spełnienia odpowiednich warunków nabycia uprawnień. W każdym roku maksymalna ilość warrantów do przyznania zostanie podzielona w ten sposób, że maksymalnie 45% warrantów możliwych do przyznania w ramach programu może zostać przyznane Członkom Zarządu Spółki. Maksymalna liczba akcji przeznaczona na realizację całego programu motywacyjnego za cztery lata nie może przekroczyć 5% liczby akcji w kapitale zakładowym Spółki.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

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

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

Osoba uprawniona otrzyma 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 r., przy czym w momencie zamiany osoba uprawniona musi być nadal zatrudniona przez Spółkę albo stosunek pracy został rozwiązany z inicjatywy osoby uprawnionej nie więcej niż miesiąc wcześniej.

Zmiany w zakresie liczby przyznanych uprawnień przedstawiają się następująco:

	Liczba uprawnień
Aktywne w dniu 31 grudnia 2024	-
Przyznane w roku 2025	5 039 075
Umorzone w roku 2025	(145 000)
Wykonane w roku 2025	-
Wygasłe w roku 2025	-
Aktywne w dniu 30 września 2025	4 894 075

Uprawnienia aktywne w dniu 30 września 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 3 miesiące (wszystkie mają ten sam kontraktowy termin zapadalności w dniu 31.12.2030 r.).

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

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku z tytułu przyznanego programu motywacyjnego Spółka ujęła, na zasadach określonych w MSSF 2, w kosztach ogólnego zarządu (koszty wynagrodzeń) kwotę 8.983 tys. PLN.

3.41. Koszty finansowe

	Okres zakończony 30 września 2025 roku	Okres zakończony 30 września 2024 roku
Odsetki od obligacji, kredytów i pożyczek	50 245	45 258
Pozostałe odsetki	1 009	619
Odpis aktualizujący wartość udziałów *)	-	30 369
Prowizje od kredytów i obligacji	7 436	3 855
Pozostałe koszty finansowe	398	255
Razem	59 088	80 356

*) Odpisy na udziały opisane w nocie 3.14

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

3.42. Pozostałe koszty operacyjne

	Okres zakończony 30 września 2025 roku	Okres zakończony 30 września 2024 roku
Wynik na zbyciu niefinansowych aktywów trwałych	-	19
Zapłacone odszkodowania	29	16
Utworzone rezerwy	184	483
Wycena aktywów niefinansowych	219	368
Ujęcie nakładów na oprogramowanie *)	3 954	-
Pozostałe koszty operacyjne	2 155	24
Razem	6 541	910

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

3.43. Oczekiwane straty kredytowe

	Okres zakończony 30 września 2025 roku	Okres zakończony 30 września 2024 roku
Odpis aktualizujący wartość należności z tyt. dostaw i usług	(250)	424
Odpis aktualizujący wartość należności z tyt. pożyczek	2 893	8 934
Razem	2 643	9 358

3.44. Instrumenty finansowe

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

	Wartość bilansowa	
	30 września 2025	31 grudnia 2024
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:		
Pożyczki udzielone	715 958	512 911
Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych	12 567	35 978
	728 525	548 889
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie:		
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych	102 135	100 109
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	88 748	221 734
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	39 589	64 882
	230 472	386 725
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie:		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	118 576	133 335
Kredyty, obligacje i pożyczki oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	1 513 606	1 234 450
	1 632 182	1 367 785

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

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

30 września 2025					
	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Hierarchia wartości godziwej		
			Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:					
Pożyczki udzielone	715 958	715 958	-	715 958	-
Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych	12 567	12 567	-	12 567	-
	728 525	728 525	-	728 525	-
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie:					
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych	102 135	102 135	-	102 135	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	88 748	88 748	-	88 748	-
	190 883	190 883	-	190 883	-
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie:					
Pożyczki oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	619 710	619 643	-	619 643	-
Kredyty oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	271 336	282 071	-	282 071	-
Obligacje oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	622 560	631 841	-	631 841	-
	1 513 606	1 533 555	-	1 533 555	-

Zgodnie z MSSF 13 poziomy hierarchii są definiowane następująco:

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

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

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

4. KOMENTARZ ZARZĄDU DOTYCZĄCY DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ I EMITENTA

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

Spółka prowadzi działalność deweloperską samodzielnie oraz poprzez spółki zależne na terytorium Polski.

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

Łącznie w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 r. sprzedano 2500 mieszkań i lokali usługowych (umowy przedsprzedaży: po uwzględnieniu odstąpień, bez umów rezerwacyjnych) – co stanowiło spadek o 7% w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego, a przekazano aktami notarialnymi 1963 mieszkań i lokali usługowych – wzrost o 9% w stosunku do okresu 9 miesięcy zakończonego 30 września 2024 r.

Grupa konsekwentnie realizuje strategię dywersyfikacji lokalizacji inwestycji i rozszerzania działalności na rynku mieszkaniowym Warszawy, Wrocławia, Krakowa, Trójmiasta i Poznania, co przekłada się na strukturę sprzedaży w 2025 r.

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

predsprzedaż

miasto	3 kw. 2024	3 kw. 2025	01.01.-30.09.2024	01.01.-30.09.2025	01.01.-31.10.2024	01.01.-31.10.2025
Warszawa	220	221	1029	691	1097	769
Wrocław	130	194	328	529	374	585
Kraków	154	165	536	493	591	539
Trójmiasto	158	91	487	436	520	458
Łódź	0	0	0	0	0	0
Katowice	44	50	174	133	184	140
Poznań	28	76	87	202	102	232
RAZEM DEV	734	797	2641	2484	2868	2723
RAZEM JV	17	4	59	16	65	21
RAZEM	751	801	2700	2500	2933	2744
		+7%		-7%		-6%

oraz tabela liczby przekazanych aktem notarialnym mieszkań/lokalii:

przekazania

miasto	3 kw. 2024	3 kw. 2025	01.01.-30.09.2024	01.01.-30.09.2025	01.01.-31.10.2024	01.01.-31.10.2025
Warszawa	273	341	473	667	680	867
Wrocław	6	46	120	306	121	309
Kraków	98	208	374	329	443	433
Trójmiasto	112	154	320	172	338	188
Łódź	0	0	0	0	0	0
Katowice	162	10	174	141	186	147
Poznań	5	5	156	158	156	158
RAZEM DEV	656	764	1617	1773	1924	2102
RAZEM JV	84	6	180	190	191	194
RAZEM	740	770	1797	1963	2115	2296
		+4%		+9%		+9%

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Ponadto na dzień 30 września 2025 r. w ofercie znajdowało się 3.131 mieszkań i lokali usługowych (103 JV i 3.028 DEV)

oferta miasto	zrealizowane 24331		z rozpoczętą budową 6474		bez rozpoczętej budowy 329		bank gruntów 8366
	sprzedane	w ofercie	sprzedane	w ofercie	sprzedane	w ofercie	do wprowadzenia
Warszawa	7969	55	910	551	12	212	3398
Wrocław	4483	5	771	816	0	0	1466
Kraków	5746	107	530	463	0	0	1558
Trójmiasto	3324	1	671	171	5	51	688
Łódź	60	0	0	0	0	0	114
Katowice	816	4	212	211	0	0	917
Poznań	151	1	211	380	0	0	225
RAZEM DEV	22 549	173	3 305	2 592	17	263	8 366
Mieszkania sprzedane przed włączeniem do grupy spółek nabytych, prezentowane jako w budowie	Nexity						
	BIP		464		49		
Mieszkania zakończone po dacie transakcji nabycia spółek i mieszkania nieprzekazane z wcześniejszych etapów.	Nexity	1 119					
	BIP	96					
RAZEM		23 764	173	3 769	2 592	66	263
RAZEM JV		393	1	11	102	0	0

Poniżej opisano projekty Grupy zarówno realizowane jak i w przygotowaniu według danych na dzień 30 września 2025 r.

4.1.1 Projekty deweloperskie w realizacji

Projekty mieszkaniowe

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Planowany termin zakończenia budowy	Liczba mieszkań i lokali użytkowych
Aleje Praskie (etapy VIII, IX)	Warszawa	Praga Południe	Mieszkania, usługi	4Q'2026	142
				4Q'2026	89
Krakowska Vita	Warszawa	Włochy	Mieszkania, usługi	4Q'2025	322
Bemowo Vita (B1/B2, A1)	Warszawa	Bemowo	Mieszkania	2Q'2026	136
				3Q'2027	117
Bemosphere (budynki E/C/D)	Warszawa		Mieszkania, usługi	4Q'2025	219
Oliwska Vita 2	Warszawa		Mieszkania	2Q'2026	201
Rokokowa Vita	Warszawa		Mieszkania	1Q'2026	38

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Trzciniowa I	Warszawa		Mieszkania	3Q'2027	117
Avenir	Warszawa		Mieszkania, usługi	3Q'2026	89
Lumea (etap: 4, 5, 6)	Warszawa		Mieszkania, usługi	2Q'2026	53
				2Q'2026	61
				4Q'2026	53
M Bemowo (etap: 3)	Warszawa		Mieszkania, usługi	1Q'2027	60
Neo Praga	Warszawa		Mieszkania, usługi	1Q'2026	108
Reve	Warszawa		Mieszkania, usługi	2Q'2026	89
Ogrody Wojszyce (etap III)	Wrocław	Krzyki	Mieszkania	1Q'2026	40
Legnicka (etap I-II)	Wrocław		Mieszkania, usługi	1Q'2026	169
				2Q'2026	132
Orawska Vita (etap II i III)	Wrocław	Oftaszyn	Mieszkania	1Q'2026	205
				4Q'2026	205
Piękna	Wrocław		Mieszkania, usługi	4Q'2026	92
Reszelska	Wrocław		Mieszkania	4Q'2025	84
Krzemieniecka	Wrocław		Mieszkania	4Q'2025	37
Traugutta	Wrocław		Mieszkania	3Q'2026	83
Wuwa Vita 1	Wrocław		Mieszkania	2Q'2026	176
Wuwa Vita 2	Wrocław		Mieszkania	2Q'2027	178
Przy Parku Vita 1	Wrocław		Mieszkania	2Q'2027	143
Vivre	Wrocław		Mieszkania, usługi	2Q'2027	56
Niepołomska	Gdańsk		Mieszkania	4Q'2025	117
Południe Vita (etap II i III)	Gdańsk	Południe	Mieszkania, usługi	4Q'2025	121
				4Q'2026	186
Przemyska Vita (etap II)	Gdańsk		Mieszkania	1Q'2026	256
Ptasia III	Gdańsk		Mieszkania	1Q'2026	85
Jesionowa	Gdańsk		Mieszkania	1Q'2027	77
Centralna Park (etap XVII i XIV)	Kraków	Czyżyny	Mieszkania, usługi	1Q'2026	376
				1Q'2026	198

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

City Vibe 5 (F/G)	Kraków		Mieszkania, usługi	4Q'2026	108
Słoneczne Miasteczko (etap XV)	Kraków	Bieżanów-Prokocim	Mieszkania, usługi	2Q'2026	188
Żabiniec	Kraków		Mieszkania, usługi	4Q'2026	123
Ceglana Park (etap VII i VIII)	Katowice	Brynów	Mieszkania, usługi	1Q'2026 4Q'2026	214 209
Unii Lubelskiej	Poznań		Mieszkania, usługi	2Q'2026	292
Multikino (etap I)	Poznań		Mieszkania	4Q'2026 2Q'2027	108 150
Vilda Arte	Gdańsk		Mieszkania, usługi	2Q'2026	59

Total (30.09.2025)**6 361**

Na dzień 30 września 2025 roku Grupa posiadała 3 780 lokali sprzedanych będących w realizacji (w tym JV - 11 lokali).

Na dzień 30 września 2025 roku Grupa nie przekazała 674 lokali z zakończonych inwestycji (w tym JV - 5 lokali).

4.1.2 Projekty deweloperskie w przygotowaniu (pozostające w banku ziemi)**Projekty mieszkaniowe**

Nazwa projektu	Miasto	Liczba mieszkań i lokali użytkowych
Trzciniowa	Warszawa	49
Aleje Praskie	Warszawa	142
Aroniowa	Warszawa	1 448
Drwęcka	Warszawa	20
Bemowo Vita	Warszawa	545
Sochaczewska	Warszawa	435
Aleja Krakowska IV	Warszawa	248
Józefów Sosnowa	Warszawa	145
Lewandów Vita	Warszawa	168
M Bemowo	Warszawa	198
Stacja Rembertów	Warszawa	64
Viva Cite	Warszawa	207
Tadeusza Brzozy	Wrocław	187
Brzozy	Wrocław	181
Międzyleska	Wrocław	629
Podhalańska	Wrocław	235

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Pilczycka Vita	Wrocław	200
Reszelska II	Wrocław	34
Południe Vita	Gdańsk	468
Zamojska Vita	Gdańsk	89
Kopernika	Gdańsk	56
Żywiecka	Gdańsk	131
Centralna Park	Kraków	1 558
Pustynna 43	Łódź	114
Multikino	Poznań	109
Ptasia Vita	Poznań	116
Bracka	Katowice	917
Vratislavia Residence (Malin)	Wrocław	-
Dębowa Ostoja	Łódź	-
Total (30.09.2025)		8 693

Lokale wprowadzone do oferty z nierozpoczętą budową

Kopernika	Trójmiasto	-56
Stacja Rembertów	Warszawa	-64
Viva Cite 1	Warszawa	-114
Viva Cite 2	Warszawa	-93
Total (30.09.2025)		8 366

(*) projekt Malin oraz Dębowa Ostoja nie uwzględnione na 30.09.2025 w kalkulacji banku gruntów

Na dzień 30 września 2025 roku Grupa posiadała **15 145** lokali w tym **2 481** w ramach JV oraz **3 971** lokali zabezpieczonych przez Develia.

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

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

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

Emitent nie publikował prognoz finansowych na rok 2025.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY**4.4 Struktura własności znaczących pakietów akcji Emitenta**

Kapitał zakładowy Develia S.A. na dzień 30 września 2025 r. wynosił 463.336.271,00 zł i dzieli się na 463.336.271 akcji zwykłych na okaziciela uprawniających do wykonywania jednego głosu z każdej akcji na walnym zgromadzeniu o wartości nominalnej 1 zł każda.

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

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % głosów na walnym zgromadzeniu
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%

Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy na dzień 31 grudnia 2024 r. zgodnie z informacjami posiadanymi przez Emitenta:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % głosów na walnym zgromadzeniu
Otwarty Fundusz Emerytalny PZU "Złota Jesień"	85.289.660	85.289.660	18,63 %	18,63 %
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	83.470.921	83.470.921	18,24 %	18,24 %
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	24.484.125	24.484.125	5,35 %	5,35%

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY**4.5 Zestawienie zmian stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na dzień publikacji raportu za III kwartał 2025 roku, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego**

Imię i nazwisko	Funkcja w organie	Stan posiadania akcji Emitenta na dzień 11.09.2025	Zmniejszenie	Zwiększenie	Stan posiadania akcji Emitenta na dzień 20.11.2025
Osoby nadzorujące					
Jacek Osowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Piotr Kaczmarek	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Filip Gorczyca	Członek Rady Nadzorczej				
Michał Hulbój	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Anna Kubica	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Izabela Olszewska	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Robert Wąchała	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Osoby zarządzające					
Andrzej Oślizło ¹⁾	Prezes Zarządu	1.062.950	1.062.950	-	-
Paweł Ruszczak ²⁾	Wiceprezes Zarządu	867.144	867.144	-	-
Mariusz Poławski ³⁾	Wiceprezes Zarządu	1.154.432	925.000	-	229.432
Karol Dzieciol	Członek Zarządu	670.059	200.000	-	470.059

¹⁾ Andrzej Oślizło poprzez Fundację Rodzinną Andos jako osobę blisko związaną posiada dodatkowo 300.000 akcji Spółki.

²⁾ Paweł Ruszczak poprzez Endurance Fundację Rodzinną jako osobę blisko związaną posiada dodatkowo 1.153.232 akcji Spółki.

³⁾ Mariusz Poławski poprzez Fundację Rodzinną Polaris w organizacji jako osobę blisko związaną posiada dodatkowo 997.000 akcji Spółki.

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

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2025 roku ani też obecnie nie toczą się postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Develia S.A. lub jednostek zależnych, których wartość byłaby istotna dla sytuacji finansowej spółek Grupy. Spółki zależne od Develia S.A. są stroną postępowań sądowych i administracyjnych, których wartość nie ma istotnego wpływu na ich działalność lub kondycję finansową. Pozostałe sprawy w znaczącej większości dotyczą roszczeń Spółek zależnych od Develia S.A. dochodzonych od ich dłużników. Rezerwy na sprawy sądowe zostały zaprezentowane w notach 2.31 oraz 3.29 do sprawozdania finansowego.

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

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

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY**4.8 Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji**

W okresie sprawozdawczym zakończonym 30 września 2025 roku Emitent ani jego jednostki zależne nie udzieliły istotnych nowych poręczeń ani gwarancji innym podmiotom.

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

W okresie sprawozdawczym zakończonym 30 września 2025 roku w Grupie Kapitałowej nie wystąpiły inne zdarzenia istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej i finansowej jak również zdarzenia, które byłyby istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta poza przedstawionymi w niniejszym raporcie.

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

Istotne znaczenie na osiągane przez Grupę Kapitałową Develia S.A. wyniki będzie miała sytuacja makroekonomiczna, w szczególności dotycząca dostępności kredytów hipotecznych dla potencjalnych klientów oraz kształtowanie się sytuacji gospodarczej. Czynniki te w głównej mierze determinują popyt na nowe mieszkania oraz strukturę i cenę tych mieszkań. Dodatkowe czynniki, które mogą mieć wpływ na popyt na mieszkania to: wzrost cen materiałów budowlanych, cen mieszkań, dostępność gruntów umożliwiających ich dewelopowanie, zmiana stóp procentowych, spadek zdolności kredytowej nabywców mieszkań, w tym wprowadzenie nowego programu wsparcia w zakupie mieszkań dla części kredytobiorców oraz niepewność związana z sytuacją globalnej gospodarki, co także może przełożyć się na powstrzymywanie się klientów z decyzją zakupu mieszkań.

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

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

- realizacja strategii nabywania gruntów pod budownictwo mieszkaniowe oraz prowadzenie inwestycji na tych gruntach celem zwiększenia oferty Grupy w sposób adekwatny do popytu na rynku,
- koszty wykonawstwa w przypadku nowych projektów deweloperskich, które mogą mieć bezpośrednie przełożenie na marżę osiąganą w przyszłości,
- koszty finansowania obligacyjnego i utrudniony dostęp do tego rynku, związane z bieżącą sytuacją na rynku kapitałowym oraz potencjalnym zaostrzeniem regulacji,
- transakcja zakupu 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Bouygues Immobilier Polska Sp. z o.o.

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Andrzej Oślizło
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Paweł Ruszczak
Wiceprezes Zarządu

Karol Dzięcioł
Członek Zarządu

Wrocław, dnia 20 listopada 2025 roku