



## **GRUPA KAPITAŁOWA DEVELIA S.A.**

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2019 ROKU  
WRAZ Z RAPORTEM NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z PRZEGLĄDU**

## SPIS TREŚCI

<b>Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej</b> .....	<b>4</b>
<b>Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów</b> .....	<b>5</b>
<b>Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b> .....	<b>7</b>
<b>Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym</b> .....	<b>8</b>
<b>Dodatkowe noty objaśniające</b> .....	<b>10</b>
1. Informacje ogólne .....	10
2. Skład Grupy .....	10
3. Zmiany w strukturze Grupy .....	12
4. Skład Zarządu jednostki dominującej.....	13
5. Zatwierdzenie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	13
6. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	13
7. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osadzie i szacunkach.....	14
8. Istotne zasady (polityka) rachunkowości.....	17
9. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie .....	20
10. Sezonowość lub cykliczność w działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. ....	20
11. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych.....	20
12. Przychody ze sprzedaży .....	22
13. Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych .....	22
14. Przychody finansowe .....	23
15. Koszty finansowe .....	23
16. Podatek dochodowy.....	23
16.1. Obciążenie podatkowe .....	23
16.2. Odroczony podatek dochodowy .....	24
17. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączeń jednostek gospodarczych, przejęcia sprzedaży jednostek Grupy Kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności .....	25
18. Rzeczowe aktywa trwale.....	25
19. Należności długoterminowe .....	25
20. Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych .....	26
21. Nieruchomości inwestycyjne oraz Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży.....	26
22. Zapasy .....	30
23. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności .....	31
24. Krótkoterminowe aktywa finansowe.....	31
25. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne .....	31
26. Zobowiązania finansowe.....	32
26.1. Oprocentowane kredyty bankowe i obligacje.....	32
26.2. Inne zobowiązania z tytułu instrumentów finansowych.....	36
26.3. Emisja, wykup kapitałowych papierów wartościowych .....	36
26.4. Zaciągnięcie, spłaty kredytów bankowych i pożyczek .....	36
26.5. Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej.....	37
27. Zabezpieczenia.....	38
27.1. Zabezpieczenia kredytów udzielonych na finansowanie nieruchomości komercyjnych.....	38
27.2. Zabezpieczenia kredytów udzielonych na finansowanie inwestycji mieszkaniowych lub finansowanie zakupu gruntów pod inwestycje mieszkaniowe i finansowanie początkowej fazy realizacji tych inwestycji .....	42
28. Rezerwy .....	43
29. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania .....	44
30. Rozliczenia międzyokresowe bierne oraz przychody przyszłych okresów.....	44
31. Objasnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych.....	45
31.1. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów.....	45
31.2. Inne korekty .....	45
32. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy .....	45

# Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku  
(w tysiącach złotych)

---

33. Zobowiązania inwestycyjne.....	45
34. Sprawy sądowe.....	46
35. Zmiany zobowiązań warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego .....	46
36. Transakcje z podmiotami powiązanymi .....	46
37. Instrumenty finansowe .....	47
38. Zarządzanie kapitałem .....	48
39. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego.....	48

# Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku  
(w tysiącach złotych)

## Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2019 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	30 czerwca 2019	31 grudnia 2018
<b>Aktywa</b>			
<b>A. Aktywa trwałe</b>		<b>1 633 599</b>	<b>2 046 472</b>
1. Wartości niematerialne		380	382
2. Rzeczowe aktywa trwałe	18	6 560	5 632
3. Należności długoterminowe	19	13 966	12 749
4. Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych	20	86 474	86 400
5. Nieruchomości inwestycyjne	21	1 516 621	1 929 475
6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		1 421	659
7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16.2	8 177	11 175
<b>B. Aktywa obrotowe</b>		<b>1 409 642</b>	<b>1 528 196</b>
1. Zapasy	22	817 038	979 083
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	23	66 512	52 767
3. Należności z tytułu podatku dochodowego		4 114	3 030
4. Krótkoterminowe aktywa finansowe	24	16 416	20 290
5. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	25	498 680	467 698
6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		6 882	5 328
<b>C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>21</b>	<b>462 501</b>	<b>-</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>3 505 742</b>	<b>3 574 668</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania</b>			
<b>A. Kapitał własny</b>		<b>1 496 143</b>	<b>1 497 799</b>
<b>I. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>1 496 143</b>	<b>1 497 799</b>
1. Kapitał podstawowy		447 558	447 558
2. Pozostałe kapitały		923 158	889 861
3. Zysk/(Strata) netto		125 427	160 380
<b>II. Udziały niekontrolujące</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>B. Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>1 268 514</b>	<b>1 207 757</b>
1. Długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	26	1 105 598	1 092 854
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu		36 487	-
3. Długoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	26.5	-	-
4. Rezerwy	28	22	22
5. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16.2	126 407	114 881
<b>C. Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>739 947</b>	<b>869 112</b>
1. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	26	139 759	121 611
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu		35 337	-
3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	26.5	39 692	38 996
4. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	29	287 087	142 049
5. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		4 546	13 022
6. Rezerwy	28	3 120	3 060
7. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	30	230 406	550 374
<b>D. Zobowiązania dotyczące aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży</b>		<b>1 138</b>	<b>-</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>		<b>3 505 742</b>	<b>3 574 668</b>

# Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku  
(w tysiącach złotych)

## Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018
<b>Działalność operacyjna</b>			
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	12	<b>631 733</b>	<b>487 707</b>
Przychody ze sprzedaży usług		76 917	71 701
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów		554 816	416 006
<b>Koszt własny sprzedaży</b>		<b>(393 358)</b>	<b>(295 520)</b>
<b>Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>238 375</b>	<b>192 187</b>
Zysk/(Strata) ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		15	61
Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych	13	(44 618)	58 136
Odpisy aktualizujące wartość zapasów		(363)	-
Koszt sprzedaży i dystrybucji		(8 846)	(9 041)
Koszty ogólnego zarządu		(16 568)	(18 359)
Pozostałe przychody operacyjne		1 728	2 605
Pozostałe koszty operacyjne		(1 971)	(2 926)
<b>Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>167 752</b>	<b>222 663</b>
Przychody finansowe	14	10 659	3 265
Koszty finansowe	15	(20 268)	(47 669)
<b>Zysk/(Strata) brutto</b>		<b>158 143</b>	<b>178 259</b>
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	16.1	(32 716)	(31 167)
<b>Zysk/(Strata) netto</b>		<b>125 427</b>	<b>147 092</b>
<b>Inne całkowite dochody podlegające przeklasyfikowaniu do wyniku w kolejnych okresach sprawozdawczych</b>			
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych		(7 494)	40
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów		1 252	(24)
<b>Inne całkowite dochody (netto)</b>		<b>(6 242)</b>	<b>16</b>
<b>Całkowite dochody</b>		<b>119 185</b>	<b>147 108</b>

# Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku  
(w tysiącach złotych)

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018
<b>Zysk/(Strata) netto przypadający:</b>		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	125 427	147 092
Akcjonariuszom niekontrolującym	-	-
	<b>125 427</b>	<b>147 092</b>
<b>Całkowite dochody przypadające:</b>		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	119 185	147 108
Akcjonariuszom niekontrolującym	-	-
	<b>119 185</b>	<b>147 108</b>
Zysk/(Strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję w zł (podstawowy)	0,28	0,33
Zysk/(Strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję w zł (rozwodniony)	0,28	0,33

# Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku  
(w tysiącach złotych)

## Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>I. Zysk/(Strata) brutto</b>		<b>158 143</b>	<b>178 259</b>
<b>II. Korekty razem</b>		<b>(82 813)</b>	<b>(3 872)</b>
1. Amortyzacja		711	564
2. Zysk/(Strata) z tytułu różnic kursowych		(12 886)	28 434
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		21 159	21 658
4. Zysk (Strata) z działalności inwestycyjnej		-	-
5. Zysk (Strata) z tytułu aktualizacji wartości niefinansowych aktywów trwałych		43 779	(58 954)
6. Zmiana stanu rezerw		60	(262)
7. Zmiana stanu zapasów		161 971	57 852
8. Zmiana stanu należności		(14 962)	(4 823)
9. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i obligacji	31.1	21 842	16 801
10. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		(322 284)	(43 059)
11. Podatek dochodowy zapłacony		(26 500)	(16 146)
12. Inne korekty	31.2	44 297	(5 937)
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)</b>		<b>75 330</b>	<b>174 387</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
<b>I. Wpływy</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>II. Wydatki</b>		<b>(59 422)</b>	<b>(82 427)</b>
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(943)	(421)
2. Inwestycje w nieruchomości		(58 479)	(82 006)
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)</b>		<b>(59 422)</b>	<b>(82 427)</b>
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
<b>I. Wpływy</b>		<b>121 181</b>	<b>83 240</b>
1. Kredyty i pożyczki	26	61 181	38 240
2. Emisja dłużnych papierów wartościowych	26.3	60 000	45 000
<b>II. Wydatki</b>		<b>(106 107)</b>	<b>(43 898)</b>
1. Spłaty kredytów i pożyczek	26	(37 176)	(23 042)
2. Wykup dłużnych papierów wartościowych	26.3	(50 000)	-
3. Spłaty zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(159)	-
4. Odsetki		(18 772)	(20 856)
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)</b>		<b>15 074</b>	<b>39 342</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)</b>		<b>30 982</b>	<b>131 302</b>
<b>E. Zmiana stanu środków pieniężnych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej</b>		<b>30 982</b>	<b>131 302</b>
<b>F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>		<b>467 698</b>	<b>344 248</b>
<b>G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu, w tym: (F+D)</b>		<b>498 680</b>	<b>475 550</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania		20	2 419

# Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku  
(w tysiącach złotych)

## Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku (w tysiącach złotych)

	Pozostałe kapitały			Zysk/(Strata) netto	Razem kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały akcjonariuszy niekontrolujących	Kapitał własny ogółem
	Kapitał podstawowy	Kapitały zapasowy, rezerwy i zyski zatrzymane	Inne kapitały				
<b>Na dzień 1 stycznia 2019 roku</b>	<b>447 558</b>	<b>893 164</b>	<b>(3 303)</b>	<b>160 380</b>	<b>1 497 799</b>	<b>-</b>	<b>1 497 799</b>
Zysk/(Strata) netto za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku	-	-	-	125 427	125 427	-	125 427
Inne całkowite dochody za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku	-	-	(6 242)	-	(6 242)	-	(6 242)
<b>Całkowite dochody za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(6 242)</b>	<b>125 427</b>	<b>119 185</b>	<b>-</b>	<b>119 185</b>
Przeniesienie zysku poprzedniego okresu na niepodzielony wynik finansowy	-	160 380	-	(160 380)	-	-	-
Przeznaczenie na wypłatę dywidendy	-	(120 841)	-	-	(120 841)	-	(120 841)
<b>Na dzień 30 czerwca 2019 roku</b>	<b>447 558</b>	<b>932 703</b>	<b>(9 545)</b>	<b>125 427</b>	<b>1 496 143</b>	<b>-</b>	<b>1 496 143</b>

	Pozostałe kapitały			Zysk / (Strata) netto	Razem kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały akcjonariuszy niekontrolujących	Kapitał własny ogółem
	Kapitał podstawowy	Kapitały zapasowy, rezerwy i zyski zatrzymane	Inne kapitały				
<b>Na dzień 1 stycznia 2018 roku</b>	<b>447 558</b>	<b>920 338</b>	<b>240</b>	<b>80 240</b>	<b>1 448 376</b>	<b>-</b>	<b>1 448 376</b>
Zysk / (Strata) netto za rok 2018	-	-	-	160 380	160 380	-	160 380
Inne całkowite dochody za rok 2018	-	-	(3 543)	-	(3 543)	-	(3 543)
<b>Całkowite dochody za rok 2018</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(3 543)</b>	<b>160 380</b>	<b>156 837</b>	<b>-</b>	<b>156 837</b>
Przeniesienie zysku poprzedniego okresu na niepodzielony wynik finansowy	-	80 240	-	(80 240)	-	-	-
Wypłata dywidendy	-	(107 414)	-	-	(107 414)	-	(107 414)
<b>Na dzień 31 grudnia 2018 roku</b>	<b>447 558</b>	<b>893 164</b>	<b>(3 303)</b>	<b>160 380</b>	<b>1 497 799</b>	<b>-</b>	<b>1 497 799</b>



# Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku  
(w tysiącach złotych)

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały		Zysk/(Strata) netto	Razem kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały akcjonariuszy niekontrolujących	Kapitał własny ogółem
		Kapitały zapasowy, rezerwowy i zyski zatrzymane	Inne kapitały				
<b>Na dzień 1 stycznia 2018 roku</b>	<b>447 558</b>	<b>920 338</b>	<b>240</b>	<b>80 240</b>	<b>1 448 376</b>	<b>-</b>	<b>1 448 376</b>
Zysk/(Strata) netto za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku	-	-	-	147 092	147 092	-	147 092
Inne całkowite dochody za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku	-	-	16	-	16	-	16
<b>Całkowite dochody za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16</b>	<b>147 092</b>	<b>147 108</b>	<b>-</b>	<b>147 108</b>
Przeniesienie zysku poprzedniego okresu na niepodzielony wynik finansowy	-	80 240	-	(80 240)	-	-	-
Przeznaczenie na wypłatę dywidendy	-	(107 414)	-	-	(107 414)	-	(107 414)
<b>Na dzień 30 czerwca 2018 roku</b>	<b>447 558</b>	<b>893 164</b>	<b>256</b>	<b>147 092</b>	<b>1 488 070</b>	<b>-</b>	<b>1 488 070</b>

# Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku  
(w tysiącach złotych)

## Dodatkowe noty objaśniające

### 1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa Develia S.A. („Grupa”) składa się z Develia S.A. (wcześniej pod nazwą LC Corp S.A.) i jej spółek zależnych (patrz Nota 2). Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku.

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

Spółce dominującej nadano numer statystyczny REGON 020246398.

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

- PKD 6420Z Działalność Holdingów Finansowych
- PKD 6820Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
- 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 niemieskalnych

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

### 2. Skład Grupy

W skład Grupy Kapitałowej Develia S.A. na 30 czerwca 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku wchodzi następujące spółki zależne od Develia S.A.:

Nazwa spółki	Siedziba	Efektywny udział Develia S.A.	
		30 czerwca 2019 Udział w kapitale	31 grudnia 2018 Udział w kapitale
Arkady Wrocławskie S.A.	Wrocław	100%	100%
Sky Tower S.A.	Wrocław	100%	100%
Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
Kraków Zielony Złocię Sp. z o.o.	Wrocław	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	Wrocław	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest III Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest VIII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%

# Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku  
(w tysiącach złotych)

LC Corp Invest X Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XVI Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	-	100%
LC Corp Invest XIX Sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XX Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XXI Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XXII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XXIII Sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XXIV Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k.	Wrocław	-	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 Sp. k.	Wrocław	-	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp. k.	Wrocław	-	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 6 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 9 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 10 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 11 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 12 Sp. k.	Wrocław	-	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 Sp. k.	Wrocław	-	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k.	Wrocław	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k.	Wrocław	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Finance S.K.A.	Wrocław	-	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	Wrocław	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
Develia Invest Sp. z o.o.	Wrocław	100%	-
LC Corp Service S.A.	Wrocław	100% (bezpośrednio i pośrednio)	-

Na dzień 30 czerwca 2019 roku i na 31 grudnia 2018 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Spółkę dominującą w podmiotach zależnych jest równy jej udziałowi w kapitałach tych jednostek.

### 3. Zmiany w strukturze Grupy

#### Nabycie oraz sprzedaż jednostek zależnych

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 roku nie wystąpiły transakcje nabycia oraz sprzedaży jednostek gospodarczych przez spółki Grupy.

W roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku nie wystąpiły transakcje nabycia oraz sprzedaży jednostek gospodarczych przez spółki Grupy.

#### Nowe podmioty powstałe i zmiany wewnątrz Grupy:

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 roku miały miejsce następujące zmiany w Grupie:

1. W dniu 7 lutego 2019 r. Spółka LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. w likwidacji zakończyła proces likwidacji. Spółka została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 23 maja 2019 r.
2. W dniu 11 marca 2019 r. uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników podwyższony został kapitał zakładowy spółki LC Corp Invest XIX sp. z o.o. o kwotę 10.000 zł czyli do kwoty 60.000 zł a wszystkie nowe udziały objęła spółka Develia S.A. Rejestracja zmiany wysokości kapitału zakładowego została zarejestrowana przez Sąd w dniu 28 marca 2019 r.
3. W dniu 11 marca 2019 r. uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników podwyższony został kapitał zakładowy spółki LC Corp Invest XXI sp. z o.o. o kwotę 5.000 zł czyli do kwoty 10.000 zł a wszystkie nowe udziały objęła spółka Develia S.A. Rejestracja zmiany wysokości kapitału zakładowego została zarejestrowana przez Sąd w dniu 22 marca 2019 r.
4. W dniu 11 marca 2019 r. uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników podwyższony został kapitał zakładowy spółki LC Corp Invest XXII sp. z o.o. o kwotę 10.000 zł czyli do kwoty 60.000 zł a wszystkie nowe udziały objęła spółka Develia S.A. Rejestracja zmiany wysokości kapitału zakładowego została zarejestrowana przez Sąd w dniu 9 kwietnia 2019 r.
5. W dniu 11 marca 2019 r. uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników podwyższony został kapitał zakładowy spółki LC Corp Invest XXIII sp. z o.o. o kwotę 10.000 zł czyli do kwoty 60.000 zł a wszystkie nowe udziały objęła spółka Develia S.A. Rejestracja zmiany wysokości kapitału zakładowego została zarejestrowana przez Sąd w dniu 10 kwietnia 2019 r.
6. Spółka LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. w likwidacji zakończyła proces likwidacji spółki w dniu 7 lutego 2019 r. Spółka została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 23 maja 2019 r., postanowienie nie jest jeszcze prawomocne.
7. W dniu 9 kwietnia 2019 r. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka LC Corp Service S.A. o kapitale zakładowym 630.000,00 zł, zawiązana w wyniku połączenia spółek LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 12 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu i LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Finance Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą we Wrocławiu na podstawie art. 492 § 1 pkt 2) KSH. Wspólnikami spółki są LC Corp Invest XV Sp. z o.o. oraz Develia S.A.
8. W dniu 26 kwietnia 2019 r. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka Develia sp. z o.o. o kapitale zakładowym 5.000 zł zawiązana w dniu 18 kwietnia 2019 r., której jedynym wspólnikiem jest Develia S.A. W dniu 2 września spółka zmieniła nazwę na Develia Invest sp. z o.o.
9. W dniu 13 czerwca 2019 r. została podjęta uchwała w sprawie otwarcia likwidacji spółki LC Corp Invest XIX Sp. z o.o.
10. W dniu 13 czerwca 2019 r. została podjęta uchwała w sprawie otwarcia likwidacji spółki LC Corp Invest XXIII Sp. z o.o.

Oprócz powyżej opisanych zdarzeń, w okresie od 1 stycznia 2019 roku do dnia 30 czerwca 2019 roku nie nastąpiły inne istotne zmiany w składzie Grupy.

## 4. Skład Zarządu jednostki dominującej

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

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

Skład Zarządu Spółki Develia S.A. na dzień 30 czerwca 2019 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

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

## 5. Zatwierdzenie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd w dniu 10 września 2019 roku.

## 6. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych oraz części instrumentów finansowych, 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 spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki Grupy.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku opublikowanym w dniu 25 kwietnia 2019 roku.

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

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 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku nie podlegały badaniu audytora.

### Profesjonalny osąd

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

#### Określenie momentu przejścia ryzyka na klienta przy sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych

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

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

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

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

#### Nieruchomość inwestycyjna w budowie

Na dzień 30 czerwca 2019 roku pozycja nieruchomości inwestycyjne w budowie dotyczyła biurowca Wola Retro w Warszawie. Z związku ze znacznym stopniem zaawansowania budowy oraz komercjalizacji obiektu nieruchomość inwestycyjna w budowie została wyceniona w wartości godziwej.

#### Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych

Na dzień 30 czerwca 2019 roku Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych dotyczą gruntu zlokalizowanego w miejscowości Malin, gm. Wisznia Mała w woj. dolnośląskim.

W związku z wejściem w życie w dniu 30 kwietnia 2016 r. przepisów nowelizujących ustawę z dnia 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2012 r. poz. 803, z 2016 r. poz. 585, 1159) i wprowadzonych ograniczeniach w nabywaniu nieruchomości rolnych dokonano analizy wpływu przepisów ustawy na ograniczenia w możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych na posiadanym w/w gruncie.

Powyższa nowelizacja wprowadza ograniczenia w nabywaniu nieruchomości rolnych o powierzchni większej niż 0,3 ha i nieobjętych aktualnym planem zagospodarowania przestrzennego, w ten sposób, iż nabywcą nieruchomości rolnej może być co do zasady wyłącznie rolnik indywidualny - osoba fizyczna, natomiast inne podmioty mogą nabywać nieruchomości rolne tylko za zgodą prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych i w określonych przepisami przypadkach. Ograniczenia nałożone ustawą dotyczą także udziałów i akcji w spółkach posiadających nieruchomości rolne, gdzie prawo pierwokupu udziałów i akcji w tych spółkach przysługuje Agencji Nieruchomości Rolnych, która jest właścicielem nieruchomości rolnej.



Wprowadzone ograniczenia mają wpływ na kształtowanie się popytu i podaży na rynku gruntów rolnych przez zmianę profilu uczestników rynku oraz nowe warunki prawne zawarcia transakcji sprzedaży nieruchomości rolnych, co przedkłada się na spadek ilości transakcji sprzedaży nieruchomości rolnych po dniu 30 kwietnia 2016 roku.

Grupa jest właścicielem nieruchomości gruntowej, o łącznej pow. 169 ha, zlokalizowanej w miejscowości Malin, gm. Wisznia Mała w woj. dolnośląskim i obecnie dla nieruchomości tej nie został uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego, tym samym zgodnie z art. 2. pkt 1 ww. ustawy jest ona „nieruchomością rolną” i podlega powyższym ograniczeniom w zakresie możliwości obrotu tą nieruchomością.

Z uwagi na nabycie gruntu przez Grupę z zamiarem realizacji inwestycji deweloperskiej oraz przeznaczenia w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznia Mała tej nieruchomości na tereny mieszkaniowe, Grupa na dzień 30 czerwca 2019 roku wykazuje nieruchomość w pozycji Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych z przeznaczeniem do realizacji inwestycji deweloperskich w okresie powyżej 2 lat, w wartości wyceny niezależnego rzeczoznawcy sporządzonej przed dniem wejścia w życie w/w ustawy, wykorzystywanej również na dzień 31 grudnia 2018 roku, gdyż pomimo ograniczeń wprowadzonych ustawą Grupa uważa, że nadal istnieje możliwość wykorzystania tych gruntów w sposób zgodny z zamierzeniami Grupy, a Grupa nie planuje zbycia tej nieruchomości.

### Klasyfikacja umów leasingowych

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

### Niepewność szacunków

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

### Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Grupa rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione. Odroczonego podatek dochodowy przedstawiony jest w Nocie 16.2.

### Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych

Na koniec każdego kwartału roku obrotowego Grupa samodzielnie dokonuje wyceny wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w EUR w oparciu o model kapitalizacji inwestycji lub utrzymuje wartość wyceny w EUR sporządzonej przez niezależnego rzeczoznawcę na koniec poprzedniego roku (o ile nie zaistniały istotne przesłanki do zaktualizowania wyceny). Na koniec każdego roku obrotowego wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych ustalana jest bądź poddawana weryfikacji przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego. Na dzień 30 czerwca 2019 roku nieruchomości inwestycyjne wycenione są w oparciu o wyceny rzeczoznawców. Na dzień 30 czerwca 2019 roku wartości godziwe nieruchomości inwestycyjnych zaprezentowanych jako Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży (Silesia Star oraz Retro Office House) odpowiadają wartościom wynikającym z zawartych umów sprzedaży nieruchomości z dnia 19 lipca 2019 roku pomniejszonym o przewidywane koszty związane ze sprzedażą nieruchomości. Nieruchomości inwestycyjne oraz aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży zaprezentowane są w Nocie 21.

### Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward

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

## Wartość godziwa instrumentów finansowych typu IRS i COLLAR

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

## Odpisy aktualizujące wartość zapasów

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Zarząd dokonuje oceny utraty wartości realizowanych inwestycji deweloperskich poprzez analizę raportów sprzedażowych, badania rynku oraz innych dostępnych dowodów. W przypadku wystąpienia ryzyka utraty wartości, wartości tych inwestycji szacowane są metodą DCF, które wykorzystywane są do ustalania odpisów aktualizujących wartość zapasów. Metoda DCF oparta jest na zdyskontowanych przepływach finansowych, generowanych przy założonych harmonogramach inwestycyjnych i wpływach ze sprzedaży lokali, uwzględniających cenę sprzedaży 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań (PUM) według aktualnej sytuacji rynkowej. Współczynnik dyskontowy uwzględnia ważony koszt kapitału zewnętrznego i własnego (WACC).

Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów jest wielkością oszacowaną na dzień 30 czerwca 2019 roku i może ulec zmianie w zależności od wahań cen rynkowych gruntów, sprzedaży mieszkań, kosztów budowy, harmonogramów realizacji projektów oraz kalkulacji stopy dyskonta w przyszłości. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków, które zostały skalkulowane na podstawie danych dostępnych na dzień ich sporządzenia. Jest to również związane z niepewnością dotyczącą właściwej estymacji warunków rynkowych w następnych latach. W konsekwencji wartości odpisów aktualizujących mogą ulegać zmianie w kolejnych okresach obrotowych. Zapasy i odpisy aktualizujące wartość zapasów zaprezentowane są w Nocie 22.

## Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, niespójne interpretacje oraz nieliczne ustanowione precedensy, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności (na przykład kwestie celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym.

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

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

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

Grupa ujmuje i wycenia aktywa lub zobowiązania z tytułu bieżącego i odroczonego podatku dochodowego przy zastosowaniu wymogów MSR 12 Podatek dochodowy w oparciu o zysk (stratę podatkową), podstawę opodatkowania,



# Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku  
(w tysiącach złotych)

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 czerwca 2019 roku oraz na 31 grudnia 2018 roku:

	30 czerwca 2019	31 grudnia 2018
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	8 177	11 175
Nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg wartości godziwej	1 516 621	1 929 475
Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży wyceniane w wartości godziwej	462 501	-
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	12	102
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu IRS, CAP	(16 971)	(9 565)
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	(126 407)	(114 881)
Odpis aktualizujący wartość gruntów zakwalifikowanych do aktywów trwałych	(3 263)	(3 263)
Odpis aktualizujący wartość zapasów	(126 964)	(129 838)

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

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

### Wpływ wdrożenia MSSF 16 „Leasing”

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

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

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

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

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

W kolejnych okresach sprawozdawczych zobowiązanie wycenia się podobnie do zobowiązań finansowych, z wykorzystaniem efektywnej stopy procentowej, przy czym aktualizacja dyskonta następuje jedynie w szczególnych przypadkach określonych w MSSF 16.

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

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

Grupa wyróżnia następujące typy istotnych umów, ujmowanych do 31 grudnia 2018 roku dotychczas jako leasingi operacyjne:

- umowy leasingu samochodów
- prawo wieczystego użytkowania gruntów

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Grupa była stroną umów leasingu 33 samochodów osobowych.

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

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

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

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

- umowy leasingu samochodów – stopa umów leasingu skalkulowana przez leasingodawcę
- prawa wieczystego użytkowania gruntów, których pierwotny okres użytkowania kończy się w większości przypadków w 2089 roku, przyjęto stopę procentową na poziomie 7,31%. Stopa ta odzwierciedla stopę wolną od

# Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku  
(w tysiącach złotych)

ryzyka powiększoną o aktualną marżę jaka zostałyby zapłacona przez Grupę w przypadku zaciągnięcia przez nią długu z uwzględnieniem możliwych zabezpieczeń.

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

Poniżej przedstawiono wpływ zastosowania MSSF 16 na sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 1 stycznia 2019 roku. W zakresie prezentacji leasingów w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, Aktywa z tytułu prawa do użytkowania będą wykazywane w tych samych pozycjach, w jakich zaprezentowane zostałyby składniki aktywów, gdyby były własnością spółek Grupy, tj. w rzeczowych aktywach trwałych, nieruchomościach inwestycyjnych oraz zapasach. Zobowiązania z tytułu leasingu będą natomiast prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oddzielnie od innych zobowiązań.

	1 stycznia 2019 (bez wpływu MSSF 16)	Wpływ wdrożenia MSSF 16		1 stycznia 2019 (po wdrożeniu MSSF 16)
		Najem samochodów	PWUG	
<b>Aktywa</b>				
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>2 046 472</b>	<b>695</b>	<b>20 414</b>	<b>2 067 581</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	5 632	695		6 327
Nieruchomości inwestycyjne	1 929 475		20 414	1 949 889
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>1 528 196</b>	<b>-</b>	<b>41 192</b>	<b>1 569 388</b>
Zapasy	979 083		41 192	1 020 275
<b>Aktywa razem</b>	<b>3 574 668</b>	<b>695</b>	<b>61 606</b>	<b>3 636 969</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania</b>				
<b>Kapitał własny</b>	<b>1 497 799</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 497 799</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe i krótkoterminowe</b>	<b>2 076 869</b>	<b>695</b>	<b>61 606</b>	<b>2 139 170</b>
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	695	61 606	62 301
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>	<b>3 574 668</b>	<b>695</b>	<b>61 606</b>	<b>3 636 969</b>

Łączny wpływ pierwszego zastosowania nowego standardu MSSF 16 na sumę bilansową Grupy wynosi 62.301 tys. zł.

Zastosowanie nowego standardu miało również istotny wpływ na sprawozdanie z całkowitych dochodów oraz na sprawozdanie z przepływów pieniężnych. Koszty wynikające z umów leasingowych, przed wejściem w życie standardu w przypadku leasingu operacyjnego prezentowane były jako koszty ogólnego zarządu są po zmianach prezentowane jako koszty ogólnego zarządu (koszty amortyzacji) i koszty odsetek. Z kolei opłaty z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów, które były dotychczas wykazywane w rachunku wyników w pozycji Koszt własny sprzedaży bądź aktywowane w pozycji nieruchomości inwestycyjne w budowie bądź zapasy są po wdrożeniu nowego standardu MSSF 16 (czyli ujęcia odpowiednich aktywów i zobowiązań z tego tytułu) wykazywane jako koszty odsetek oraz jako koszty amortyzacji lub pozostaną prezentowane w pozycji nieruchomości inwestycyjne w budowie lub zapasy w przypadku realizacji projektów deweloperskich.

## Pozostałe zmiany MSSF

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

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

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

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

- **MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później) – Komisja Europejska postanowiła nie rozpocząć procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14,
- **MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później),
- **Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”** – definicja przedsięwzięcia (obowiązujące w odniesieniu do połączeń, w przypadku których data przejęcia przypada na początek pierwszego okresu rocznego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 r. lub później oraz w odniesieniu do nabycia aktywów, które nastąpiło w dniu rozpoczęcia w/w okresu rocznego lub później),
- **Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności),
- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”** – Definicja istotności (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później),
- **Zmiany odniesień do założeń koncepcyjnych zawartych w MSSF** (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później).

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

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

## 10. Sezonowość lub cykliczność w działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A.

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

## 11. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

Dla celów zarządczych Grupa wyróżnia trzy sprawozdawcze segmenty operacyjne:

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

Grupa dokonuje oceny wyników segmentów operacyjnych na podstawie przychodów ze sprzedaży oraz wyniku brutto ze sprzedaży. Wyniki pozostałej działalności operacyjnej oraz działalności finansowej, zarządzane są na poziomie Grupy i nie są alokowane do segmentów operacyjnych.

# Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku  
(w tysiącach złotych)

W poniższych tabelach przedstawione zostały dane dotyczące przychodów i zysków poszczególnych segmentów Grupy za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku oraz 30 czerwca 2018 roku oraz aktywów i zobowiązań na dzień 30 czerwca 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku.

Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019	Usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	RAZEM
<b>Przychody ze sprzedaży razem</b>	<b>76 812</b>	<b>554 806</b>	<b>115</b>	<b>631 733</b>
<b>Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży (Wynik segmentu)</b>	<b>52 254</b>	<b>186 006</b>	<b>115</b>	<b>238 375</b>
Przychody nieprzypisane				12 402
Koszty nieprzypisane				(92 634)
<b>Zysk/(Strata) brutto</b>				<b>158 143</b>
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)				(32 716)
<b>Zysk/(Strata) netto</b>				<b>125 427</b>

Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018	Usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	RAZEM
<b>Przychody ze sprzedaży razem</b>	<b>71 652</b>	<b>415 989</b>	<b>66</b>	<b>487 707</b>
<b>Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży (Wynik segmentu)</b>	<b>48 046</b>	<b>144 075</b>	<b>66</b>	<b>192 187</b>
Przychody nieprzypisane				64 067
Koszty nieprzypisane				(77 995)
<b>Zysk/(Strata) brutto</b>				<b>178 259</b>
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)				(31 167)
<b>Zysk/(Strata) netto</b>				<b>147 092</b>

Na dzień 30 czerwca 2019	Usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	RAZEM
<b>Aktywa i zobowiązania</b>				
<b>Aktywa ogółem, w tym:</b>	<b>2 119 060</b>	<b>1 165 300</b>	<b>221 382</b>	<b>3 505 742</b>
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	1 516 621	-	-	1 516 621
<i>Zapasy</i>	10	817 028	-	817 038
<i>Srodki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	86 570	230 503	181 607	498 680
<i>Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	462 501	-	-	462 501
<b>Zobowiązania ogółem, w tym:</b>	<b>963 131</b>	<b>835 942</b>	<b>209 388</b>	<b>2 008 461</b>
<i>Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji</i>	749 868	495 489	-	1 245 357
<i>Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej</i>	-	-	39 692	39 692
<i>Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów</i>	114	220 660	9 632	230 406



# Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku  
(w tysiącach złotych)

Na dzień 31 grudnia 2018	Usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	Działalność ogółem
<b>Aktywa i zobowiązania</b>				
<b>Aktywa ogółem, w tym:</b>	<b>2 057 481</b>	<b>1 374 753</b>	<b>142 434</b>	<b>3 574 668</b>
Nieruchomości inwestycyjne	1 929 475	-	-	1 929 475
Zapasy	16	979 067	-	979 083
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	86 943	259 854	120 901	467 698
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-
<b>Zobowiązania ogółem, w tym:</b>	<b>895 037</b>	<b>1 105 069</b>	<b>76 763</b>	<b>2 076 869</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	728 925	485 540	-	1 214 465
Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	-	-	38 996	38 996
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	1 482	539 224	9 668	550 374

## 12. Przychody ze sprzedaży

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018
Przychody z tytułu najmu powierzchni biurowych i centrum handlowo-usługowego oraz usług powiązanych	76 917	71 701
<b>Przychody ze sprzedaży usług</b>	<b>76 917</b>	<b>71 701</b>
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych	553 615	412 223
Pozostałe (*)	1 201	3 783
<b>Przychody ze sprzedaży towarów i produktów</b>	<b>554 816</b>	<b>416 006</b>
<b>Przychody z tytułu umów z klientami razem</b>	<b>631 733</b>	<b>487 707</b>

(\*) – pozycja obejmuje przede wszystkim sprzedaż gruntów

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 roku w Grupie działalność operacyjną związaną z wynajmem nieruchomości komercyjnych prowadzono w: centrum handlowo - biurowym Arkady Wrocławskie, centrum handlowo-biurowym Sky Tower oraz budynkach biurowych Wola Center, Silesia Star oraz Retro Office House.

## 13. Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości (zmiana kursu EUR/PLN)	(21 537)	80 080
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości (m.in.: z tytułu zmian wyceny nieruchomości w EUR oraz prac wykończeniowych)	(22 242)	(21 126)
Korekta z tytułu linearyzacji przychodów z najmu	(3 116)	(818)
Inne	2 277	-
<b>Razem</b>	<b>(44 618)</b>	<b>58 136</b>

# Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku  
(w tysiącach złotych)

## 14. Przychody finansowe

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018
Przychody z tytułu odsetek bankowych	2 374	3 229
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	8 252	-
Wycena instrumentów finansowych	-	-
Pozostałe	33	36
<b>Przychody finansowe</b>	<b>10 659</b>	<b>3 265</b>

## 15. Koszty finansowe

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018
Odsetki, prowizje od obligacji i kredytów (część nieskapitalizowana)	17 540	17 094
Odsetki od leasingu	867	-
Koszt dyskonta zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	696	1 367
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	-	28 672
Wycena instrumentów finansowych	90	282
Koszt podatku od podwyższenia kapitałów w jednostkach zależnych	-	12
Pozostałe	1 075	242
<b>Koszty finansowe</b>	<b>20 268</b>	<b>47 669</b>

## 16. Podatek dochodowy

### 16.1. Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku i 30 czerwca 2018 roku przedstawiają się następująco:

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018
<b>Ujęte w zysku lub stracie</b>		
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	(16 600)	(13 602)
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	(340)	(636)
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych i strat podatkowych	(15 776)	(16 929)
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym zysku lub stracie</b>	<b>(32 716)</b>	<b>(31 167)</b>
<b>Ujęte w innych całkowitych dochodach</b>		
Podatek od zysku/(straty) netto z tytułu zmiany efektywnej części zabezpieczeń przepływów pieniężnych	1 252	(24)
<b>Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe) ujęta/e w innych całkowitych dochodach</b>	<b>1 252</b>	<b>(24)</b>

# Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku  
(w tysiącach złotych)

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Grupy za okres zakończony 30 czerwca 2019 roku i 30 czerwca 2018 roku przedstawiają się następująco:

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018
Zysk/(Strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	158 143	178 259
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	-	-
<b>Zysk/(Strata) brutto przed opodatkowaniem</b>	<b>158 143</b>	<b>178 259</b>
<b>Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19% (2018: 19%)</b>	<b>30 047</b>	<b>33 869</b>
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	488	115
Dochód podatkowy niebędący dochodem bilansowym	-	-
Nieujęte/Skorygowane straty podatkowe	53	46
Nieujęte/Skorygowane inne niż straty podatkowe różnice przejściowe, od których nie utworzono podatku odroczonego	(118)	(1 218)
Różnice w wartości podatkowej i bilansowej dotyczące zapasów	-	(1)
Rozliczenie dyskonta ceny nabycia akcji i odsetki za odroczenie zapłaty	233	461
Minimalny podatek od nieruchomości komercyjnych, który nie zmniejszył podatku dochodowego	287	236
Korekty podatku za lata poprzednie	(92)	(2 147)
Pozostałe	1 818	(194)
<b>Podatek według efektywnej stawki podatkowej 20,7% (2018: 17,5 %)</b>	<b>32 716</b>	<b>31 167</b>

## 16.2. Odroczonego podatek dochodowy

Odroczonego podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Sprawozdanie z sytuacji finansowej			Obciążenia z tytułu odroczonego podatku dochodowego za okres zakończony	
	30 czerwca 2019	31 grudnia 2018	1 stycznia 2018	30 czerwca 2019	31 grudnia 2018
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>					
Naliczone odsetki, dyskonta od pożyczek, obligacji, weksli oraz lokat	(9 595)	(7 684)	(8 437)	(1 911)	753
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	(50 971)	(68 033)	(55 871)	17 062	(12 162)
Różnica w wartości środków trwałych (amortyzacja podatkowa i bilansowa)	(62 396)	(58 173)	(52 046)	(4 223)	(6 127)
Różnica w wartości innych aktywów (podatkowa i bilansowa)	(16 824)	-	(183)	(16 824)	183
Pozostałe	(850)	(1 038)	(612)	188	(426)
<b>Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>(140 636)</b>	<b>(134 928)</b>	<b>(117 149)</b>		
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>					
Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	2 319	2 928	2 860	(609)	68
Naliczone odsetki, dyskonta od pożyczek, obligacji, weksli	7 403	6 081	6 190	1 322	(109)
Różnice kursowe	2 494	4 859	1 540	(2 365)	3 319



# Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku  
(w tysiącach złotych)

Różnica w wartości innych aktywów (podatkowa i bilansowa)	-	9 780	-	(9 780)	9 780
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	7 214	5 851	7 059	1 363	(1 208)
Pozostałe	2 976	1 723	936	1 253	787
<b>Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>22 406</b>	<b>31 222</b>	<b>18 585</b>		
<b>Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>				<b>(14 524)</b>	<b>(5 142)</b>
<b>Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>8 177</b>	<b>11 175</b>	<b>9 596</b>		
<b>Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>(126 407)</b>	<b>(114 881)</b>	<b>(108 160)</b>		

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 rozliczenia takich strat. Wysokość aktywa z tytułu ujętych w podatku odroczonym strat podatkowych została zaprezentowana w tabeli powyżej.

Na dzień 30 czerwca 2019 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 833 tys. zł (odpowiednio 834 tys. zł na 31 grudnia 2018 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 14 705 tys. zł dotyczącego przejściowych różnic w wartości bilansowej i podatkowej poszczególnych pozycji aktywów i pasywów (odpowiednio 15 011 tys. zł na dzień 31 grudnia 2018 roku).

## 17. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączeń jednostek gospodarczych, przejęcia sprzedaży jednostek Grupy Kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności

Skład Grupy Kapitałowej Develia S.A. na dzień 30 czerwca 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz zmiany w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 roku zostały zaprezentowane w Nocie 2 i 3.

## 18. Rzeczowe aktywa trwałe

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 roku, Grupa nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 865 tys. zł (w roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku: 533 tys. zł).

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku Grupa nie dokonała istotnych transakcji sprzedaży składników rzeczowych aktywów.

Na dzień 30 czerwca 2019 roku nie istnieją istotne zobowiązania umowne, których przedmiotem jest nabycie rzeczowych aktywów trwałych.

## 19. Należności długoterminowe

W pozycji należności długoterminowe Grupa wykazuje kwoty zabezpieczeń związanych z terminową obsługą kredytów, wymaganych długoterminowymi umowami kredytowymi:

- na dzień 30 czerwca 2019 roku:
  - kaucję w wysokości 500 tys. EUR (2.126 tys. PLN) w spółce Arkady Wrocławskie S.A.
  - kwota zatrzymana na rachunku obsługi długu w kwocie 5.533 tys. zł w spółce Sky Tower S.A.
  - kwota zatrzymana na rachunku obsługi długu w kwocie 6.307 tys. zł w spółce LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k.

- na dzień 31 grudnia 2018 roku:
  - kaucję w wysokości 500 tys. EUR (2.150 tys. PLN) w spółce Arkady Wrocławskie S.A.
  - kwota zatrzymana na rachunku obsługi długu w kwocie 5.110 tys. zł w spółce Sky Tower S.A.
  - kwota zatrzymana na rachunku obsługi długu w kwocie 5.489 tys. zł w spółce LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k.

Wskazane powyżej kwoty zostaną zwolnione przez bank w momencie spłaty kredytu.

## 20. Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych

Na dzień 30 czerwca 2019 roku w tej pozycji zostały zaprezentowane grunty w wysokości 86.474 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2018 roku w wysokości 86.400 tys. zł), które przeznaczone są do dewelopowania w okresie powyżej 2 lat. Odpis aktualizacyjny na dzień 30 czerwca 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku nie zmienił się i wyniósł 3.263 tys. zł.

W związku z wejściem w życie w dniu 30 kwietnia 2016 r. przepisów nowelizujących ustawę z dnia 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2012 r. poz. 803, z 2016 r. poz. 585, 1159) i wprowadzonych ograniczeniach w nabywaniu nieruchomości rolnych dokonano analizy wpływu przepisów ustawy na ograniczenia w możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych na posiadanym gruncie (patrz Nota 7).

Z uwagi na nabycie gruntu przez Grupę z zamiarem realizacji inwestycji deweloperskiej oraz przeznaczenia w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznia Mała tej nieruchomości na tereny mieszkaniowe, Grupa na dzień 30 czerwca 2019 roku wykazuje nieruchomość w pozycji Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych z przeznaczeniem do dewelopowania w okresie powyżej 2 lat, w wartości wyceny niezależnego rzeczoznawcy sporządzonej przed dniem wejściem w życie w/w ustawy, gdyż pomimo ograniczeń wprowadzonych ustawą (które w praktyce uniemożliwiają zbycie tej nieruchomości), nie wystąpiły inne przesłanki mogące wpływać na dotychczasową wycenę i nadal istnieje możliwość wykorzystania tych gruntów w sposób zgodny z zamierzeniami Grupy, a Grupa nie planuje zbycia tej nieruchomości.

## 21. Nieruchomości inwestycyjne oraz Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

### Nieruchomości inwestycyjne

Na dzień 30 czerwca 2019 roku nieruchomości inwestycyjne w Grupie stanowią:

- centra handlowo – biurowe: Arkady Wrocławskie i Sky Tower we Wrocławiu,
- budynki biurowe: Wola Center w Warszawie
- budynki biurowe w budowie: Wola Retro w Warszawie

30 czerwca 2019	Wartość EUR	Wartość PLN	Korekta wartości PWUG według MSSF 16	Wartość bilansowa PLN
<b>Nieruchomości inwestycyjne zrealizowane</b>				
Arkady Wrocławskie	61 060	259 627	11 635	271 262
Wola Center	102 300	434 980	15 829	450 809
Sky Tower	121 400	516 193	-	516 193
<b>Nieruchomości inwestycyjne w budowie</b>				
Wola Retro	64 700	275 104	3 253	278 357
				<b>1 516 621</b>

# Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku  
(w tysiącach złotych)

31 grudnia 2018	Wartość EUR	Wartość PLN	Korekta wartości	Wartość bilansowa PLN
<b>Nieruchomości inwestycyjne zrealizowane</b>				
Arkady Wrocławskie	69 340	298 162	-	298 162
Wola Center	102 300	439 890	-	439 890
Sky Tower	121 400	522 020	-	522 020
Silesia Star	54 375	233 813	-	233 813
Retro Office House	58 800	252 840	-	252 840
<b>Nieruchomości inwestycyjne w budowie</b>				
Wola Retro	42 500	182 750	-	182 750
				<b>1 929 475</b>

Uzgodnienie zmian wartości bilansowych nieruchomości inwestycyjnych w okresie zakończonym 30 czerwca 2019 roku oraz roku 31 grudnia 2018 roku zaprezentowano w tabeli poniżej:

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
<b>Na początek okresu sprawozdawczego</b>	<b>1 929 475</b>	<b>1 804 524</b>
Rozpoznanie i rozliczenie prawa wieczystego użytkowania zgodnie z MSSF 16	31 918	-
Poniesione nakłady inwestycyjne	59 657	108 877
Reklasyfikacja do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży <sup>1)</sup>	(488 000)	-
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości (zmiana kursu EUR/PLN)	(15 959)	54 213
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości (m.in.: z tytułu zmian wyceny nieruchomości w EUR oraz prac wykończeniowych)	(470)	(38 139)
<b>Na koniec okresu sprawozdawczego</b>	<b>1 516 621</b>	<b>1 929 475</b>

<sup>1)</sup> reklasyfikacja w związku z podpisaniem umowy sprzedaży nieruchomości Silesia Star w Katowicach oraz Retro Office House we Wrocławiu

Na dzień 30 czerwca 2019 roku wartości godziwe nieruchomości inwestycyjnych Arkady Wrocławskie, Wola Center, Sky Tower oraz Wola Retro zostały wyznaczone w oparciu o wyceny sporządzone przez profesjonalnych rzeczoznawców nieruchomości. Wartości rynkowe przedmiotowych nieruchomości zostały oszacowane w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną na poziomie 3 szczegółowości MSSF 13. Danymi wejściowymi uwzględnionymi w wycenie były m.in. plany inwestycyjne, informacje związane z planowanym zagospodarowaniem zawierające plany, opisy i budżety oraz ankiety środowiskowe. Podejście dochodowe oraz metoda inwestycyjna opiera się na założeniu, że wartość nieruchomości uzależniona jest od dochodu w postaci czynszu, jaki można uzyskać z nieruchomości oraz stopy kapitalizacji. Dochód z nieruchomości wynika z umów najmu, a w przypadku wolnych powierzchni z zastosowania rynkowych stawek najmu. Stopa zwrotu, znana jako stopa kapitalizacji, jest określona na podstawie analizy podobnych transakcji na rynku w danym roku obrotowym.

Wycena podawana jest w walucie fakturowanych czynszów z najmu, tj. w EUR i przeliczana na PLN według średniego kursu NBP na datę końca danego okresu obrotowego.

Na dzień 30 czerwca 2019 roku nieruchomości inwestycyjne w budowie stanowi Wola Retro przy ul. Skierniewickiej w Warszawie. Na dzień 30 czerwca 2019 roku budowa biurowca Wola Retro nie była jeszcze zakończona, dlatego też wycena inwestycji do wartości godziwej została oszacowana w oparciu o wycenę profesjonalnego rzeczoznawcy nieruchomości według stanu po zakończeniu inwestycji, pomniejszona o nakłady jeszcze do poniesienia. W dniu 30 lipca 2019. r. spółka zależna od Emitenta - LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. uzyskała pozwolenie na użytkowanie budynku biurowo-usługowego „Wola Retro” położonego w Warszawie przy ul. Skierniewickiej. Przedmiotowa decyzja stała się ostateczna z dniem 5 sierpnia 2019 r.

# Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku  
(w tysiącach złotych)

## Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczony do sprzedaży

Na dzień 30 czerwca 2019 roku aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczony do sprzedaży w Grupie stanowią:

- budynki biurowe: kompleks budynków biurowych Silesia Star w Katowicach i Retro Office House we Wrocławiu

30 czerwca 2019	Wartość EUR	Wartość PLN	Korekta wartości PWUG według MSSF 16	Wartość bilansowa PLN
<b>Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczony do sprzedaży</b>				
Silesia Star	51 547	219 177	1 177	220 354
Retro Office House	56 949	242 147	-	242 147
				<b>462 501</b>

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
<b>Na początek okresu sprawozdawczego</b>	-	-
Rozpoznanie i rozliczenie prawa wieczystego użytkowania zgodnie z MSSF 16	(21)	-
Poniesione nakłady inwestycyjne	1 872	-
Reklasyfikacja z nieruchomości inwestycyjnych <sup>1)</sup>	488 000	-
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości (zmiana kursu EUR/PLN)	(5 578)	-
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości (m.in.: z tytułu zmian wyceny nieruchomości w EUR oraz prac wykończeniowych)	(21 772)	-
<b>Na koniec okresu sprawozdawczego</b>	<b>462 501</b>	-

<sup>1)</sup> reklasyfikacja w związku z podpisaniem umowy sprzedaży nieruchomości Silesia Star w Katowicach oraz Retro Office House we Wrocławiu

Na dzień 30 czerwca 2019 roku wartości godziwe nieruchomości inwestycyjnych (prezentowane jako Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczony do sprzedaży) Silesia Star oraz Retro Office House odpowiadają wartościom wynikającym z zawartych umów sprzedaży nieruchomości z dnia 19 lipca 2019 roku (zgodnie z informacją Emitenta w komunikacie bieżącym 29/2019 z dnia 19 lipca 2019 roku) pomniejszonym o przewidywane koszty związane ze sprzedażą nieruchomości.

## Sprzedaż nieruchomości Silesia Star w Katowicach oraz Retro Office House we Wrocławiu

W dniu 11 kwietnia 2019 r. spółki zależne od Emitenta: LC Corp Invest XVII sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. („P20”) oraz LC Corp Invest XVII sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. („P21”), działające jako sprzedający (łącznie „Sprzedający”), oraz, odpowiednio, Ingadi sp. z o.o. („Ingadi”) oraz Artigo sp. z o.o. („Artigo”), działające jako kupujący (łącznie jako „Kupujący”), zawarły przedwstępne umowy sprzedaży w ramach jednej transakcji portfelowej zawieranej pomiędzy grupami spółek dotyczące sprzedaży:

- a) prawa użytkowania wieczystego działek gruntu położonych w Katowicach przy Al. Roździeńskiego i ul. Uniwersyteckiej wraz z prawem własności dwóch budynków biurowych posadowionych na tym gruncie oraz budowlom znanych jako budynki „Silesia Star”, oraz materialnych i niematerialnych składników związanych z tą nieruchomością, należących do P20 i objętych przedwstępną umową sprzedaży na rzecz Artigo, której cena została ustalona na 54.375.000 EUR (powiększona o odpowiedni podatek VAT oraz koszty transakcji),
- b) prawa własności działek gruntu położonych we Wrocławiu przy ul. Piłsudskiego i Komandorskiej, wraz z budynkiem biurowym zlokalizowanym na tym gruncie oraz budowlami znanych jako budynek „Retro Office House”, oraz materialnych i niematerialnych składników związanych z tą nieruchomością, należących obecnie do i objętych

przedwstępną umową sprzedaży na rzecz Ingadi, której cena została ustalona na 58.800.000 EUR (powiększona o odpowiedni podatek VAT oraz koszty transakcji).

Łączna cena obydwu transakcji została ustalona przez Strony na 113.175.000 EUR (powiększona o odpowiedni podatek VAT oraz koszty transakcji). Zawarcie umów przyrzeczonych powinno nastąpić do 15 sierpnia 2019 r. i uzależnione jest od spełnienia się m.in. następujących warunków zawieszających:

- (i) wydania interpretacji podatkowych potwierdzających stanowisko Stron, oraz
- (ii) uzyskania przez Strony wszystkich koniecznych zgód, oraz
- (iii) wydania przez banki kredytujące pism w zakresie spłaty kredytów zaciągniętych na budowę budynków przez P20 oraz P21, oraz;
- (iv) udzielenia poręczenia przez Spółkę na rzecz Kupujących.

W zawartych umowach przedwstępnych Sprzedający złożyli Kupującym standardowe oświadczenia i zapewnienia oraz zwolnili i zabezpieczyli Kupujących przed odpowiedzialnością na zasadach zwyczajowo przyjętych przy tego rodzaju transakcjach.

Ponadto, zgodnie z ustaleniami poczynionymi pomiędzy Stronami, Sprzedający zobowiązali się dostarczyć Kupującym udzielone na okres 5 lat gwarancje czynszowe (obejmujące między innymi powierzchnie niewynajęte), zabezpieczone poręczeniami udzielonymi przez Spółkę (jako poręczyciela za P20 oraz P21 jako Sprzedających i dłużników). Na podstawie powyższych poręczeń Spółka zagwarantuje:

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

W dniu 19 lipca 2019 roku podmioty kontrolowane przez Emitenta tj.: LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. („P20”) oraz LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. („P21”), działające jako sprzedający (łącznie „Sprzedający”), oraz podmioty kontrolowane przez spółkę Globalworth Poland Real Estate N.V. tj. odpowiednio: Ingadi spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Ingadi”) oraz Artigo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Artigo”), działające jako kupujący (łącznie jako „Kupujący”, przy czym Sprzedający oraz Kupujący będą dalej zwane łącznie „Stronami”), zawarły przyrzczone umowy sprzedaży („Umowy Przyrzczone”) w ramach jednej transakcji portfelowej zawieranej pomiędzy grupami spółek („Transakcja”), dotyczące sprzedaży:

- a) prawa użytkowania wieczystego działek gruntu położonych w Katowicach przy Al. Roździeńskiego i ul. Uniwersyteckiej wraz z prawem własności dwóch budynków biurowych posadowionych na tym gruncie oraz budowli znanych jako budynki „Silesia Star”, oraz materialnych i niematerialnych składników związanych z tą nieruchomością, przez P20 na rzecz Artigo („Transakcja 1”), oraz
- b) prawa własności działek gruntu położonych we Wrocławiu przy ul. Piłsudskiego i Komandorskiej, wraz z budynkiem biurowym zlokalizowanym na tym gruncie oraz budowlami znanych jako budynek „Retro Office House”, oraz materialnych i niematerialnych składników związanych z tą nieruchomością, przez P21 na rzecz Ingadi („Transakcja 2”).

Łączna cena Transakcji wyniosła 113.175.000 EUR (powiększona o odpowiedni podatek VAT oraz koszty transakcji), przy czym cena Transakcji 1 została ustalona na 54.375.000 EUR (powiększona o odpowiedni podatek VAT oraz koszty transakcji), a cena Transakcji 2 została ustalona na 58.800.000 EUR (powiększona o odpowiedni podatek VAT oraz koszty transakcji).

W Umowach Przyrzeczonych strony złożyły sobie wzajemnie standardowe oświadczenia i zapewnienia na zasadach zwyczajowo przyjętych przy tego rodzaju transakcjach.

Ponadto, zgodnie z ustaleniami poczynionymi pomiędzy Stronami, Sprzedający dostarczyli Kupującym udzielone na okres 5 lat gwarancje czynszowe (obejmujące między innymi powierzchnie niewynajęte), zabezpieczone poręczeniami udzielonymi przez Spółkę (jako poręczyciela za P20 oraz P21 jako Sprzedających i dłużników). Na podstawie powyższych poręczeń Spółka zagwarantowała:

# Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku  
(w tysiącach złotych)

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

Z łącznej ceny Transakcji zostały spłacone dwa kredyty wynikające z umów zawartych przez P20 z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie, na potrzeby realizacji budynków „Silesia Star” oraz kredyt wynikający z umowy zawartej przez P21 z bankiem mBank Hipoteczny S.A. z siedzibą w Warszawie, na potrzeby realizacji budynku „Retro Office House”. Informacje o zawarciu umów kredytu przez P20 i P21 oraz ich zabezpieczeń Zarząd Spółki przekazał raportami bieżącymi nr 041/2014 z dnia 14.05.2014, nr 091/2014 z dnia 28.10.2014 r., nr 60/2016 z dnia 02.06.2016 r. oraz nr 120/2016 z dnia 30.11.2016 r.

Wskazane powyżej nieruchomości stanowią aktywa segmentu „Usługi najmu” w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Develia S.A.

## 22. Zapasy

	30 czerwca 2019	31 grudnia 2018
Zaliczki na zakup gruntu	-	4 093
Produkcja w toku	834 347	778 737
Produkty gotowe	70 872	326 091
Korekta wartości PWUG według MSSF 16	38 783	-
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	(126 964)	(129 838)
<b>Zapasy ogółem</b>	<b>817 038</b>	<b>979 083</b>

Na dzień 30 czerwca 2019 roku w wartości zapasów zostały skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 43.044 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2018 roku wyniosły one 47.306 tys. zł).

Zmiany odpisów aktualizujących wartość zapasów były następujące:

	30 czerwca 2019	31 grudnia 2018
Zaliczki na zakup gruntu	-	4 093
Produkcja w toku	834 347	778 737
Produkty gotowe	70 872	326 091
Korekta wartości PWUG według MSSF 16	38 783	-
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	(126 964)	(129 838)
<b>Zapasy ogółem</b>	<b>817 038</b>	<b>979 083</b>

Na dzień 30 czerwca 2019 roku oraz na 31 grudnia 2018 roku żaden ze składników zapasów nie był przedmiotem zastawu, ani nie był objęty hipoteką, za wyjątkiem hipoteki opisanej w Nocie 27.



# Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku  
(w tysiącach złotych)

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

	30 czerwca 2019	31 grudnia 2018
Należności z tytułu dostaw i usług	18 604	17 027
Należności budżetowe (bez podatku dochodowego)	46 988	35 336
Należności wynikające z blokady środków pieniężnych	-	-
Pozostałe należności od osób trzecich	920	404
<b>Należności ogółem (netto)</b>	<b>66 512</b>	<b>52 767</b>
Korekta o przychody przyszłych okresów (*)	(1 597)	(1 609)
Odpis aktualizujący należności	(9 956)	(9 419)
<b>Należności brutto</b>	<b>78 065</b>	<b>63 795</b>

(\*) Na dzień 30 czerwca 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku Grupa wykazała należności z tytułu naliczonych kar i odszkodowań w kwocie odpowiednio 1 597 tys. zł i 1 609 tys. zł pomniejszone o przychody przyszłych okresów z tego tytułu.

Zmiany odpisu aktualizującego należności były następujące:

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
<b>Na początek okresu</b>	<b>9 419</b>	<b>8 005</b>
Zwiększenie	1 245	3 252
Wykorzystanie	(187)	(1 713)
Zmniejszenie	(521)	(125)
<b>Na koniec okresu</b>	<b>9 956</b>	<b>9 419</b>

## 24. Krótkoterminowe aktywa finansowe

	30 czerwca 2019	31 grudnia 2018
Instrumenty finansowe - transakcje terminowe typu forward	12	102
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych	16 404	20 188
	<b>16 416</b>	<b>20 290</b>

## 25. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

	30 czerwca 2019	31 grudnia 2018
Środki pieniężne w banku i w kasie	217 570	58 263
Lokaty bankowe	281 110	409 435
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty ogółem, w tym:</b>	<b>498 680</b>	<b>467 698</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania	20	2 419

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

# Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku  
(w tysiącach złotych)

## 26. Zobowiązania finansowe

### 26.1. Oprocentowane kredyty bankowe i obligacje

Długoterminowe	Podmiot	Stopa procentowa	Termin spłaty	30 czerwca 2019	31 grudnia 2018
Kredyt bankowy w EUR (a)	Arkady Wrocławskie S.A.	Euribor 3M+marża	31-12-2022	62 986	85 639
Kredyt bankowy w EUR (b)	Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.	Euribor 1M+marża	30-06-2026	187 472	196 127
Kredyt bankowy w EUR (c)	Sky Tower S.A.	Euribor 3M+marża	20-12-2022	184 666	191 818
Kredyt bankowy w EUR (d)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. (Silesia Star)	Euribor 3M+marża	31-12-2025	35 920	39 715
Kredyt bankowy w EUR (e)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. (Silesia Star)	Euribor 3M+marża	31-12-2025	47 142	51 273
Kredyt bankowy w EUR (f)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. (Retro Office House)	Euribor 3M+marża	30-05-2029	96 705	84 937
Kredyt bankowy w PLN (g)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. (Retro Office House)	Wibor 1M+marża	31-10-2019	-	-
Kredyt bankowy w PLN (h)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. (Wola Retro)	Euribor 3M+marża	28-11-2027	76 985	35 649
Kredyt bankowy w PLN (i)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. (Wola Retro)	Wibor 3M+marża	28-11-2020	3 796	138
Kredyt bankowy w PLN (j)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	20-12-2019	-	-
Program obligacji (k)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	06-06-2019	-	-
Program obligacji (l)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	20-03-2020	-	64 888
Program obligacji (m)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	10-05-2021	84 862	84 825
Program obligacji (n)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	10-05-2021	14 986	14 982
Program obligacji (o)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	06-10-2021	24 972	24 965
Program obligacji (p)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	06-10-2021	14 951	14 941
Program obligacji (q)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	05-06-2022	49 723	49 676
Program obligacji (r)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	28-02-2022	44 772	44 729
Program obligacji (s)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	19-10-2020	33 772	33 685
Program obligacji (t)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	19-10-2022	65 483	65 404
Program obligacji (u)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	22-05-2023	59 446	-
				<b>1 088 639</b>	<b>1 083 391</b>

Krótkoterminowe	Podmiot	Stopa procentowa	Termin spłaty	30 czerwca 2019	31 grudnia 2018
Kredyt bankowy w EUR (a)	Arkady Wrocławskie S.A.	Euribor 3M+marża	30-06-2020	7 316	10 625
Kredyt bankowy w EUR (b)	Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.	Euribor 1M+marża	30-06-2020	7 170	7 115
Kredyt bankowy w EUR (c)	Sky Tower S.A.	Euribor 3M+marża	30-06-2020	14 394	9 787



# Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku  
(w tysiącach złotych)

Kredyt bankowy w EUR (d)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. (Silesia Star)	Euribor 3M+marża	30-06-2020	2 339	2 337
Kredyt bankowy w EUR (e)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. (Silesia Star)	Euribor 3M+marża	30-06-2020	2 276	2 270
Kredyt bankowy w EUR (f)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. (Retro Office House)	Euribor 3M+marża	30-06-2020	3 743	1 865
Kredyt bankowy w PLN (g)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. (Retro Office House)	Wibor 1M+marża	31-10-2019	-	168
Kredyt bankowy w PLN (h)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. (Wola Retro)	Euribor 3M+marża	30-06-2020	-	-
Kredyt bankowy w PLN (i)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. (Wola Retro)	Wibor 3M+marża	30-06-2020	-	-
Kredyt bankowy w PLN (j)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	20-12-2019	33 199	33 197
Program obligacji (k)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	06-06-2019	-	50 132
Program obligacji (l)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	20-09-2019 / 20-03-2020	65 851	930
Program obligacji (m)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	10-11-2019	617	619
Program obligacji (n)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	10-11-2019	109	109
Program obligacji (o)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	06-10-2019	306	310
Program obligacji (p)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	06-10-2019	181	184
Program obligacji (q)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	05-12-2019	161	171
Program obligacji (r)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	28-08-2019	739	760
Program obligacji (s)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	21-10-2019	301	308
Program obligacji (t)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	19-07-2019	707	724
Program obligacji (u)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	22-08-2019	350	-
				<b>139 759</b>	<b>121 611</b>

- (a) Kredyt w spółce Arkady Wrocławskie zaciągnięty w walucie EUR w dniu 28 lutego 2008 r. wobec konsorcjum banków: ING Bank Śląski S.A. oraz Santander Bank Polska S.A. W dniu 29 grudnia 2017 r. Spółka zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu konsorcyjnego zawartej dnia 28 lutego 2008 r. przedłużający okres finansowania udzielonego na podstawie umowy kredytu. Kwota udzielonego kredytu ustalona w zawartym aneksie to 25.000.000 EUR, a termin spłaty kredytu ustalony został na dzień 31 grudnia 2022 r. Przed podpisaniem powyższego aneksu, w dniu 27 grudnia 2017 r. pomiędzy spółką Arkady Wrocławskie S.A. oraz ING Bank Śląski S.A. i Santander Bank Polska S.A. jako dotychczasowym konsorcjum banków kredytujących został podpisany aneks do umowy kredytu, na mocy którego ING Bank Śląski S.A. dokonał przelewu na rzecz Santander Bank Polska S.A. wierzytelności przysługującej mu z tytułu kredytu udzielonego w ramach konsorcjum bankowego w stosunku do Spółki, a Santander Bank Polska S.A. przelew ten przyjął stając się tym samym jedynym kredytodawcą. Z tą chwilą na Santander Bank Polska S.A. przeniesione zostały wszelkie uprawnienia, prawa i roszczenia (w tym wszystkie zabezpieczenia), jak również wszelkie ryzyka i obowiązki związane z kredytem. W dniu 21 marca 2019 roku Spółka Arkady Wrocławskie S.A. dokonała częściowej spłaty kredytu bankowego w wysokości 5 mln EUR na rzecz Santander Bank Polska S.A. udzielonego na podstawie umowy kredytu konsorcyjnego zawartej dnia 28.02.2008 r. wraz z późniejszymi aneksami. W dniu 28 marca 2019 roku Spółka Arkady Wrocławskie S.A. podpisała z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu zawartej dnia 28.02.2008 r. celem aktualizacji kwoty zaangażowania oraz zmiany harmonogramu spłat
- (b) Kredyt w spółce Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. zawarty na podstawie umowy z 15 lipca 2011 r. z BNP Paribas Polska S.A. do maksymalnej kwoty 49.000 tys. EUR w celu częściowego sfinansowania budowy kompleksu biurowego Wola Center w Warszawie. W dniu 26 czerwca 2014 r. spółka zawarła aneks do Umowy kredytu,

na podstawie którego maksymalna kwota kredytu została zwiększona do 55.000 tys. EUR. W dniu 20 września 2018 r. spółka zawarła aneks do Umowy kredytu, na podstawie którego zwiększono kwotę kredytu inwestycyjnego oraz przedłużono okres kredytowania. Kwota udzielonego kredytu inwestycyjnego ustalona w zawartym aneksie to kwota, nie większa niż 54.335.241,03 EUR, w tym nie więcej niż 7.000.000 EUR oraz nie więcej niż 6.000.000 EUR w ramach dwóch nowych, dostępnych transz przewidzianych w związku z aneksem.

- (c) Kredyt w spółce Sky Tower S.A. w EUR na podstawie umowy z 29 grudnia 2012 r. z konsorcjum banków Getin Noble Bank S.A. oraz Alior Bank S.A.
- (d) Kredyt w LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. zawarty na podstawie umowy z 14 maja 2014 r. z PKO BP S.A. kredyt w EUR do kwoty stanowiącej równowartość w EUR kwoty 62.000 tys. PLN przeznaczony na częściowe sfinansowanie budowy kompleksu biurowego z częścią usługowo-handlową wraz z parkingami pod nazwą Silesia Star (etap I) w Katowicach przy ul. Roździeńskiego.
- (e) Kredyt w LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. zawarty na podstawie umowy z 26 lutego 2016 r. z PKO BP S.A. Kwota kredytu stanowi równowartość w EUR kwoty 63.500 tys. PLN z przeznaczeniem na częściowe sfinansowanie etapu II inwestycji Silesia Star.
- (f) Kredyt w LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. zawarty na podstawie umowy z 30 listopada 2016 r. z bankiem mBank Hipoteczny S.A. do maksymalnej kwoty 23.700 tys. EUR z przeznaczeniem na częściowe sfinansowanie inwestycji Retro Office House.
- (g) Kredyt odnawialny w LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. zawarty na podstawie umowy z 26 kwietnia 2017 r. z bankiem mBank S.A. do maksymalnej kwoty 6.000 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie płatności podatku VAT z tytułu kosztów związanych z inwestycją Retro Office House.
- (h) Kredyt w spółce LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. zawarty na podstawie umowy z 20 grudnia 2017 r. z konsorcjum banków mBank Hipoteczny S.A. oraz mBank S.A. do kwoty 34.187 tys. EUR z przeznaczeniem na częściowe sfinansowanie inwestycji Wola Retro w Warszawie.
- (i) Kredyt odnawialny w spółce LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. zawarty na podstawie umowy z 20 grudnia 2017 r. z konsorcjum banków mBank Hipoteczny S.A. oraz mBank S.A. do kwoty 7.000 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie płatności podatku VAT z tytułu kosztów związanych z inwestycją Wola Retro w Warszawie.
- (j) Kredyt w spółce Develia S.A. zaciągnięty w PLN w Getin Noble Bank S.A. na podstawie umowy zawartej w dniu 18 czerwca 2014 r., uruchomiony w dniu 3 września 2015 r. W dniu 21 grudnia 2018 r. zawarty został aneks przedłużający termin spłaty kredytu do dnia 20 grudnia 2019 r. W dniu 19 marca 2019 roku zawarty został aneks do umowy kredytu z dnia 18 czerwca 2014 r. pomiędzy Develia S.A. a Getin Noble Bank SA w sprawie zwolnienia spod hipoteki części nieruchomości będącej przedmiotem zabezpieczenia - wydania promesy bezobciążeniowego ustanowienia odrębnej własności poszczególnych lokali na rzecz nabywców w ramach kolejnego etapu inwestycji „Osiedle na Woli w Warszawie”. W miesiącu styczniu 2019 r. wydłużono terminy obowiązywania dotychczasowych zabezpieczeń kredytu.
- (k) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 6 czerwca 2014 r. 50.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 50.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 6 czerwca 2019 r.
- (l) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 20 marca 2015 r. 65.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 65.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 20 marca 2020 r.
- (m) Obligacje kuponowe – emisja z 10 maja 2016 r. 85.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 85.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą

wykupu na dzień 10 maja 2021 r. W dniu 23 grudnia 2016 r. nastąpiła asymilacja z niniejszą serią na rynku Catalyst obligacji wyemitowanych w dniu 19 sierpnia 2016 r.

- (n) Obligacje kuponowe – emisja z 19 sierpnia 2016 r. 15.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 15.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 10 maja 2021 r. W dniu 23 grudnia 2016 r. nastąpiła asymilacja na rynku Catalyst niniejszej serii obligacji z serią wyemitowaną w dniu 10 maja 2016 r.
- (o) Obligacje kuponowe – emisja z 6 października 2016 r. 25.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 25.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 6 października 2021 r. W dniu 25 kwietnia 2017 r. nastąpiła asymilacja z niniejszą serią na rynku Catalyst obligacji wyemitowanych w dniu 27 października 2016 r.
- (p) Obligacje kuponowe – emisja z 27 października 2016 r. 15.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 15.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 6 października 2021 r. W dniu 25 kwietnia 2017 r. nastąpiła asymilacja na rynku Catalyst niniejszej serii obligacji z serią wyemitowaną w dniu 6 października 2016 r.
- (q) Obligacje kuponowe – emisja z 5 grudnia 2017 r. 50.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 50.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 5 czerwca 2022 r.
- (r) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 28 lutego 2018 r. 45.000 sztuk niezabezpieczonych 4-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 45.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 28 lutego 2022 r.
- (s) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 19 października 2018 r. 34.000 sztuk niezabezpieczonych 2-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 34.000 tys. PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 19 października 2020 r.
- (t) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 19 października 2018 r. 66.000 sztuk niezabezpieczonych 4-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 66.000 tys. PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 19 października 2022 r.
- (u) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 22 maja 2019 r. 60.000 sztuk niezabezpieczonych 4-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 60.000 tys. PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 22 maja 2023 r.

Przypisanie poszczególnych kredytów, obligacji do segmentów operacyjnych zaprezentowano w nocie 11.

## 26.2. Inne zobowiązania z tytułu instrumentów finansowych

Na dzień 30 czerwca 2019 roku i na 31 grudnia 2018 roku wycena wartości godziwych transakcji zabezpieczających ryzyko wzrostu stopy procentowej typu IRS oraz COLLAR oraz transakcji typu forward ujęta jest w pozycji Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji przedstawia się następująco:

	30 czerwca 2019	31 grudnia 2018
Długoterminowe	16 959	9 463
Krótkoterminowe	-	-
<b>Razem</b>	<b>16 959</b>	<b>9 463</b>

### Zmiana transakcji typu COLLAR zawartej przez spółkę Arkady Wrocławskie S.A.

W dniu 1 kwietnia 2019 r. spółka Arkady Wrocławskie w związku z wykonaniem Aneksu do Umowy Kredytu z dnia 29 grudnia 2017 r. zawartego w dniu 28 marca 2019 r. dokonała obniżenia kwoty transakcji Collar zawartej w dniu 18 stycznia 2018 r. do poziomu ok. 17,1 mln EUR. Termin obowiązywania transakcji nie uległ zmianie.

### Zawarcie transakcji pochodnej IRS przez spółkę Sky Tower S.A.

W dniu 28 czerwca 2019 r. Spółka zawarła transakcję zabezpieczającą ryzyko wzrostu stopy procentowej typu IRS w zakresie transakcji terminowych i pochodnych związanych z wykonaniem umowy kredytowej na kwotę 16,013 mln EUR na okres od 01 lipca 2019 r. do 20 grudnia 2022 r.

## 26.3. Emisja, wykup kapitałowych papierów wartościowych

W dniu 22 maja 2019 roku nastąpiła emisja 60.000 sztuk niezabezpieczonych 4-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 60.000 tys. PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 22 maja 2023 r.

W dniu 6 czerwca 2019 roku nastąpił wykup 50.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 50.000 tys. PLN

## 26.4. Zaciągnięcie, spłaty kredytów bankowych i pożyczek

1. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 r. spółka Arkady Wrocławskie S.A. dokonała zgodnie z harmonogramem spłaty rat kredytu zaciągniętego w walucie EUR wobec Santander Bank Polska S.A. oraz nadpłaty kapitału w łącznej kwocie 21.089 tys. PLN. Na dzień 30 czerwca 2019 r. całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 70.302 tys. PLN.
2. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 r. spółka Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. dokonała zgodnie z harmonogramem spłaty rat kredytu zaciągniętego w walucie EUR wobec BNP Paribas Polska S.A. w kwocie 6.402 tys. PLN. Na dzień 30 czerwca 2019 r. całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 194.642 tys. PLN.
3. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 r. spółka Sky Tower S.A. nie dokonała zgodnie z harmonogramem spłaty rat kredytu zaciągniętego w walucie EUR w wobec konsorcjum banków: Getin Noble Bank S.A. i Alior Bank S.A. w kwocie 2.344 tys. PLN. Na dzień 30 czerwca 2019 r. całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 199.060 tys. PLN.
4. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 r. Spółka LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 20 Sp. k. dokonała zgodnie z umową kredytową dotyczącą sfinansowania budowy kompleksu biurowego etap I Silesia Star spłaty tego kredytu w kwocie 3.288 tys. PLN. Na dzień 30 czerwca 2019 r. całkowita wartość zadłużenia z tytułu tego zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 38.259 tys. PLN.

5. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 r. spółka LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 20 Sp. k. dokonała zgodnie z umową kredytową z bankiem PKO BP S.A. przeznaczoną na częściowe sfinansowanie etapu II inwestycji Silesia Star spłaty tego kredytu w kwocie 3.560 tys. PLN. Na dzień 30 czerwca 2019 r. całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 49.418 tys. PLN.
6. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 r. spółka LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 21 Sp. k. dokonała zgodnie z umową kredytową z bankiem mBank Hipoteczny S.A. przeznaczoną na częściowe sfinansowanie inwestycji Retro Office House we Wrocławiu dokonała uruchomienia kredytu w EUR w łącznej wysokości 15.096 tys. PLN. W dniu 30 maja 2019 r., zgodnie z umową kredytową, nastąpiła konwersja kredytu i przejście kredytu w okres spłaty. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 r. spółka dokonała zgodnie z umową kredytową spłat tego kredytu w kwocie 325 tys. PLN. Na dzień 30 czerwca 2019 r. całkowita wartość zadłużenia z tytułu tego zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 100.448 tys. PLN.
7. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 r. spółka LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 21 Sp. k. dokonała zgodnie z umową kredytu odnawialnego z bankiem mBank S.A. przeznaczoną na finansowanie i refinansowanie płatności podatku VAT z tytułu kosztów związanych z inwestycją Retro Office House dokonała spłat netto kredytu (uruchomienia minus spłaty) w PLN w łącznej wysokości 168 tys. PLN. Na dzień 30 czerwca 2019 r. nie występowało zadłużenie z tytułu umowy.
8. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 r. spółka LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 22 Sp. k. dokonała zgodnie z umową kredytową z bankiem mBank Hipoteczny S.A. przeznaczoną na częściowe sfinansowanie inwestycji Wola Retro w Warszawie uruchomienia kredytu w EUR w łącznej wysokości 42.427 tys. PLN. Na dzień 30 czerwca 2019 r. całkowita wartość zadłużenia z tytułu tego zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 76.985 tys. PLN.
9. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 r. spółka LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 22 Sp. k. dokonała zgodnie z umową kredytu odnawialnego z bankiem mBank S.A. przeznaczoną na finansowanie i refinansowanie płatności podatku VAT z tytułu kosztów związanych z inwestycją Wola Retro w Warszawie uruchomienia netto kredytu (uruchomienia minus spłaty) w PLN w łącznej wysokości 3.658 tys. PLN. Na dzień 30 czerwca 2019 r. całkowita wartość zadłużenia z tytułu tego zadłużenia wyniosła 3.796 tys. PLN.

## 26.5. Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej

W związku z odroczonym terminem płatności ceny nabycia akcji spółki Sky Tower S.A (na podstawie umowy z 6 grudnia 2013 roku) zobowiązanie z tego tytułu podlega dyskontowaniu. Na dzień 30 czerwca 2019 roku kwota dyskonta do rozliczenia wynosiła 708 tys. zł, zaś na dzień 31 grudnia 2018 roku 1.404 tys. zł.

Na dzień 30 czerwca 2019 roku oraz na 31 grudnia 2018 roku zdyskontowane zobowiązania zostały zaprezentowane w poniższej tabeli:

	30 czerwca 2019	31 grudnia 2018
Długoterminowe	-	-
Krótkoterminowe	39 692	38 996
<b>Razem</b>	<b>39 692</b>	<b>38 996</b>



## 27. Zabezpieczenia

Główne zabezpieczenia spłaty kredytów ustanowione na dzień 30 czerwca 2019 roku w podziale na grupy zostały przedstawione poniżej.

### 27.1. Zabezpieczenia kredytów udzielonych na finansowanie nieruchomości komercyjnych

1. Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez Arkady Wrocławskie S.A.:
  - hipoteka kaucyjna (*kredyt w EUR*) – do kwoty 37.500 tys. EUR,
  - zastaw na akcjach Arkad Wrocławskich S.A. posiadanych przez Develia S.A. - do wysokości 37.500 tys. EUR,
  - zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych (*kredyt w EUR*) – do wysokości 37.500 tys. EUR,
  - cesje praw z umów najmu, ubezpieczeń i gwarancji z umów z wykonawcami,
  - oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc z należących do Develia S.A. 113.700.000 akcji zwykłych imiennych o wartości nominalnej 1 PLN każda w kapitale zakładowym Arkady Wrocławskie S.A., obciążonych zastawem rejestrowym na podstawie umowy zastawu finansowego i rejestrowego na akcjach w celu zabezpieczenia spłaty zabezpieczonej wierzytelności
  - umowa wsparcia w zakresie spłaty kredytu zawarta przez Develia S.A.,
  - kaucja w wysokości 500 tys. EUR.
2. Zabezpieczenia do transakcji zabezpieczających przed ryzykiem stopy procentowej (COLLAR) (umowa hedgingowa), które zostały zawarte po dniu bilansowym na podstawie umowy ramowej, ustanowione przez Arkady Wrocławskie S.A.:
  - hipoteka umowna do kwoty 8.250 tys. PLN,
  - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc do łącznej kwoty 8.250 tys. PLN.
3. Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.:
  - umowna hipoteka kaucyjna o najwyższym pierwszeństwie do kwoty 75.957.124,43 EUR,
  - zastawy finansowe i rejestrowe na wierzytelnościach z rachunków bankowych wraz z pełnomocnictwem do dysponowania tymi rachunkami,
  - zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w spółce Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. wraz z zastawem finansowym,
  - przelew na zabezpieczenie praw kredytobiorcy z wszelkich umów zawartych przez Kredytobiorcę,
  - umowa podporządkowania wierzytelności innych wierzycieli kredytobiorcy, będących współnikami kredytobiorcy, wierzytelnościom banku wynikającym z Umowy.,
  - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego do maksymalnej kwoty 82.500.000 EUR.
4. Zabezpieczenia do transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym i ryzykiem stopy procentowej (umowy hedgingowe), które zostały zawarte na podstawie umowy ramowej z dnia 1 czerwca 2012 r., ustanowione przez Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.:
  - hipoteka umowna do kwoty 135.000 tys. PLN,
  - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego do łącznej kwoty 135.000 tys. PLN.
5. Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez Sky Tower S.A.:
  - umowna hipoteka o najwyższym pierwszeństwie do kwoty 90.000.000 EUR,
  - zastawy finansowe i rejestrowe na wierzytelnościach z rachunków bankowych wraz z pełnomocnictwem do dysponowania tymi rachunkami,
  - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC
  - zastawy rejestrowe na wszystkich akcjach w spółce Sky Tower S.A. wraz z zastawem finansowym do kwoty 90.000.000 EUR,
  - przelew na zabezpieczenie praw kredytobiorcy z wszelkich umów zawartych przez Kredytobiorcę,
  - umowa podporządkowania wierzytelności innych wierzycieli kredytobiorcy, będących współnikami kredytobiorcy, wierzytelnościom banku wynikającym z Umowy.

6. Zabezpieczenia do transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym i ryzykiem stopy procentowej (umowy hedgingowe), które zostały zawarte na podstawie umowy ramowej z dnia 27 grudnia 2012 r., ustanowione przez Sky Tower S.A.
  - umowna hipoteka o najwyższym pierwszeństwie do kwoty 44.000.000 EUR,
  - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego.
7. Zabezpieczenia do umów kredytów bankowych zaciągniętych przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k. obowiązujące na dzień 30 czerwca 2019 r. (wszystkie zabezpieczenia wygasły z chwilą spłaty kredytu w związku ze sprzedażą nieruchomości, która miała miejsce w dniu 19 lipca 2019 r.):
  - hipoteka umowna do sumy 72.816.666,66 EUR na nieruchomości gruntowej należącej do LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. (zabezpieczająca umowy kredytu na etap I i II inwestycji),
  - umowy wsparcia zawarte pomiędzy kredytobiorcą, bankiem oraz Emitentem, na mocy której Emitent działając jako gwarant m.in. zobowiązany będzie w określonych w tej umowach sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego,
  - cztery weksle własne in blanco wraz z porozumieniami wekslowym,
  - przelew wierzytelności pieniężnej z umów ubezpieczenia budowy od ryzyk budowlano – montażowych w okresie realizacji inwestycji, a po jej zakończeniu przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych zawartej z zakładem ubezpieczeniowym na kwotę nie niższą niż kwota zadłużenia z tytułu kredytu,
  - zastawy finansowe i rejestrowe na wierzytelnościach z rachunków bankowych wraz z pełnomocnictwem do dysponowania tymi rachunkami,
  - umowa poręczenia pomiędzy kredytobiorcą, bankiem PKO BP S.A. oraz Emitentem, dotycząca umowy kredytu na realizację etapu II inwestycji Silesia Star w Katowicach na mocy której Develia S.A. działając jako poręczyciel zobowiązany będzie w określonych w tej umowie sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego, za ewentualne przekroczenie kosztów do maksymalnej kwoty 31.750.000 PLN.
  - oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC w związku z umowa wsparcia i umową poręczenia opisanymi powyżej,
  - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC,
  - zastawy rejestrowe na przedsiębiorstwie LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k.,
  - przelew na zabezpieczenie praw kredytobiorcy z wszelkich umów zawartych przez Kredytobiorcę,
  - umowy podporządkowania wierzytelności innych wierzycieli kredytobiorcy, będących współnikami kredytobiorcy, wierzytelnościom banku wynikającym z Umowy.
8. Zabezpieczenia do transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym i ryzykiem stopy procentowej (umowy hedgingowe), które zostały zawarte na podstawie umowy ramowej z dnia 31 marca 2016 r. (która zastąpiła z chwilą jej zawarcia umowę headgingową na Etap I inwestycji zawartą 30 czerwca 2014 r.), ustanowione przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k. na zabezpieczenie obu umów kredytu obowiązujące na dzień 30 czerwca 2019 r. (wszystkie zabezpieczenia wygasły z chwilą spłaty kredytu w związku ze sprzedażą nieruchomości, która miała miejsce w dniu 19 lipca 2019 r.):
  - umowna hipoteka do kwoty 82.210.300 PLN ustanowiona na drugim miejscu i podporządkowana w stosunku do hipoteki ustanowionej z tytułu zabezpieczenia kredytu inwestycyjnego i kredytu odnawialnego VAT na nieruchomości gruntowej należącej do LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k.,
  - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie w trybie art. 777 KPC.
9. Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp.k. obowiązujące na dzień 30 czerwca 2019 r. (wszystkie zabezpieczenia wygasły z chwilą spłaty kredytu w związku ze sprzedażą nieruchomości, która miała miejsce w dniu 19 lipca 2019 r.):
  - hipoteka umowna do sumy 35.550.000,00 EUR na nieruchomościach gruntowych należących do LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k.,
  - umowa wsparcia zawarta pomiędzy kredytobiorcą, mBank Hipoteczny S.A. oraz Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o. – spółką zależną od Emitenta jako gwarantem, na mocy której gwarant m.in. zobowiązany będzie w określonych w tej umowach sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego,
  - oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o. na rzecz mBank Hipoteczny S.A. w trybie art. 777 KPC w związku z umowa wsparcia opisaną powyżej do kwoty 4.500.000 PLN,

- oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz mBank Hipoteczny S.A. do kwoty 35.550.000,00 EUR na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, z tytułu wszelkich zobowiązań pieniężnych Spółki wobec Banku wynikających z Umowy kredytu;
  - zastawy rejestrowe na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach bankowych Kredytobiorcy do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 35.550.000,00 EUR;
  - umowa przelewu wierzytelności z wszelkich zawartych przez kredytobiorcę umów związanych z inwestycją realizowaną na nieruchomości;
  - umowa podporządkowania wierzytelności zawarta przez kredytobiorcę z innymi spółkami zależnymi od Emitenta - LC Corp Invest XVII Sp. z o.o., Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. i LC Corp Invest I Sp. z o.o. jako podporządkowanymi wierzycielami oraz mBank Hipoteczny S.A. jako wierzycielem nadrzędnym, w tym przelewu na zabezpieczenie na rzecz banku wszystkich wierzytelności podporządkowanych zgodnie z ww. umową;
  - zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz mBank Hipoteczny S.A. przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. – spółkę zależną od Emitenta, w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. jako komplementariuszowi kredytobiorcy na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 35.550.000 EUR
10. Zabezpieczenia do transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym i ryzykiem stopy procentowej (umowy hedgingowe), które zostały zawarte na podstawie umowy ramowej z dnia 30 listopada 2016 r., ustanowione przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp.k. na zabezpieczenie umowy kredytu na rzecz mBank S.A. obowiązujące na dzień 30 czerwca 2019 r. (wszystkie zabezpieczenia wygasły z chwilą spłaty kredytu w związku ze sprzedażą nieruchomości, która miała miejsce w dniu 19 lipca 2019 r.):
- umowna hipoteka do kwoty 32.985.000,00 PLN ustanowiona na drugim miejscu i podporządkowana w stosunku do hipoteki ustanowionej z tytułu zabezpieczenia kredytu inwestycyjnego i kredytu odnawialnego VAT na nieruchomości gruntowej należącej do LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k.,
  - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie do kwoty 32.985.000,00 PLN w trybie art. 777 KPC.
11. Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego odnawialnego na prefinansowanie zwrotu podatku VAT do kwoty 6.000.000,00 PLN zaciągniętego przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp.k. obowiązujące na dzień 30 czerwca 2019 r. (wszystkie zabezpieczenia wygasły z chwilą rozwiązania umowy kredytu z dniem 10 lipca 2019 r.):
- hipoteka umowną łączną do sumy 9.000.000,00 PLN na nieruchomościach gruntowych należących do LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k.,
  - dyspozycja blokady pieniężnej na rachunku kredytobiorcy,
  - oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz mBank Hipoteczny S.A. do kwoty 9.000.000,00 PLN na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, z tytułu wszelkich zobowiązań pieniężnych Spółki wobec Banku wynikających z Umowy kredytu;
12. Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k.:
- hipoteka umowna do sumy 36.280.500,00 EUR na nieruchomościach gruntowych należących do LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. na rzecz mBank Hipoteczny S.A.,
  - hipoteka umowna do sumy 15.000.000,00 EUR na nieruchomościach gruntowych należących do LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. na rzecz mBank S.A.,
  - hipoteka umowna do sumy 10.500.000,00 PLN na nieruchomościach gruntowych należących do LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. na rzecz mBank S.A.,
  - oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz mBank Hipoteczny S.A. do kwoty 36.280.500,00 EUR na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, z tytułu wszelkich zobowiązań pieniężnych Spółki wobec Banku wynikających z Umowy kredytu;
  - oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz mBank S.A. do kwoty 15.000.000,00 EUR na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, z tytułu wszelkich zobowiązań pieniężnych Spółki wobec Banku wynikających z Umowy kredytu;
  - oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz mBank S.A. do kwoty 10.500.000,00 PLN na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, z tytułu wszelkich zobowiązań pieniężnych Spółki wobec Banku wynikających z Umowy kredytu;
  - umowa przelewu wierzytelności z wszelkich zawartych przez kredytobiorcę umów związanych z inwestycją realizowaną na nieruchomości;



- zastawy rejestrowe na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach bankowych Kredytobiorcy do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 36.280.500,00 EUR na rzecz mBank Hipoteczny S.A.;
- zastawy rejestrowe na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach bankowych Kredytobiorcy do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 15.000.000,00 EUR oraz do kwoty 10.500.000 PLN na rzecz mBank S.A.;
- umowa podporządkowania wierzytelności zawarta przez kredytobiorcę, Develia S.A. oraz innymi spółkami zależnymi od Emitenta - LC Corp Invest XVII Sp. z o.o., i LC Corp Invest I Sp. z o.o. jako podporządkowanymi wierzycielami oraz mBank S.A. oraz mBank Hipoteczny S.A. jako wierzycielami nadrzędnymi, w tym przelewu na zabezpieczenie na rzecz banku wszystkich wierzytelności podporządkowanych zgodnie z ww. umową,
- umowa wsparcia zawarta pomiędzy kredytobiorcą, mBank Hipoteczny S.A., mBank S.A. oraz Develia S.A. jako gwarantem, na mocy której gwarant m.in. zobowiązany będzie w określonych w tej umowach sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego ,
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez Develia S.A. w trybie art. 777 KPC w związku z umowa wsparcia opisaną powyżej do kwoty 3.576.261,90 EUR,
- umowa poręczenia zawarta pomiędzy kredytobiorcą, mBank Hipoteczny S.A., mBank S.A. oraz Develia S.A. na podstawie której Develia S.A. poręczy za kredytobiorcę do częściowej kwoty zobowiązań kredytobiorcy w związku ze spełnieniem poziomu wskaźnika DSCR,
- zobowiązanie do zawarcia umowy wsparcia kredytobiorcą, mBank Hipoteczny S.A., mBank S.A. oraz Develia S.A. jako gwarantem, na mocy której gwarant m.in. zobowiązany będzie w określonych w tej umowach sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego ,
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez Develia S.A. w trybie art. 777 KPC w związku z umowa wsparcia opisaną powyżej do kwoty 558.660,50 EUR,
- zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz mBank Hipoteczny S.A. przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. – spółkę zależną od Emitenta, w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. jako komplementariuszowi kredytobiorcy na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 36.280.500,00 EUR wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc,
- zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz mBank S.A. przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. – spółkę zależną od Emitenta, w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. jako komplementariuszowi kredytobiorcy na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 15.000.000,00 EUR wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc
- zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz mBank S.A. przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. – spółkę zależną od Emitenta, w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. jako komplementariuszowi kredytobiorcy na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 10.500.000,00 PLN wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc
- zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz mBank Hipoteczny S.A. przez Develia S.A., w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących komandytariuszowi kredytobiorcy na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 36.280.500,00 EUR wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc,
- zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz mBank Hipoteczny S.A. przez Develia S.A., w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących komandytariuszowi kredytobiorcy na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 15.000.000,00 EUR wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc
- zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz mBank Hipoteczny S.A. przez Develia S.A., w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących komandytariuszowi kredytobiorcy na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 10.500.000,00 PLN wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc
- zastaw rejestrowy na przedsiębiorstwie (zbiornie rzeczy ruchomych i zbywalnych praw) ustanowiony na rzecz mBank Hipoteczny S.A. przez kredytobiorcę , w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących komandytariuszowi kredytobiorcy na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 36.280.500,00 EUR wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc

- zastaw rejestrowy na przedsiębiorstwie (zbiórce rzeczy ruchomych i zbywalnych praw) ustanowiony na rzecz mBank S.A. przez kredytobiorcę, w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących komandytariuszowi kredytobiorcy na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 15.000.000,00 EUR wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc
- zastaw rejestrowy na przedsiębiorstwie (zbiórce rzeczy ruchomych i zbywalnych praw) ustanowiony na rzecz mBank S.A. przez kredytobiorcę, w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących komandytariuszowi kredytobiorcy na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 10.500.000,00 PLN wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc

Zabezpieczenia ustanowione przez spółkę LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. które wygasły z chwilą konwersji kredytu w dniu 30 maja 2019 r.:

- hipoteka umowna do sumy 36.280.500,00 EUR na nieruchomościach gruntowych należących do LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. na rzecz mBank Hipoteczny S.A.,
- hipoteka umowna do sumy 15.000.000,00 EUR na nieruchomościach gruntowych należących do LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. na rzecz mBank S.A.,
- oświadczenie spółki LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz mBank Hipoteczny S.A. do kwoty 36.280.500,00 EUR na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, z tytułu wszelkich zobowiązań pieniężnych Spółki wobec Banku wynikających z Umowy kredytu;
- oświadczenie spółki LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz mBank S.A. do kwoty 15.000.000,00 EUR na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, z tytułu wszelkich zobowiązań pieniężnych Spółki wobec Banku wynikających z Umowy kredytu;
- zastawy rejestrowe ustanowione przez spółkę LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach bankowych Kredytobiorcy do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 36.280.500,00 EUR na rzecz mBank Hipoteczny S.A. wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC oraz udzielonym pełnomocnictwem do tych rachunków;
- zastawy rejestrowe ustanowione przez spółkę LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach bankowych Kredytobiorcy do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 15.000.000,00 EUR oraz do kwoty 10.500.000 PLN na rzecz mBank S.A. wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC oraz udzielonym pełnomocnictwem do tych rachunków;
- zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz mBank Hipoteczny S.A. przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. – spółkę zależną od Emitenta, w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. jako komplementariuszowi spółki LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 36.280.500,00 EUR wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc,
- zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz mBank S.A. przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. – spółkę zależną od Emitenta, w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. jako komplementariuszowi spółki LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 15.000.000,00 EUR wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc

13. Zabezpieczenia do transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym i ryzykiem stopy procentowej (umowy hedgingowe), które zostały zawarte na podstawie umowy ramowej, ustanowione przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k. na zabezpieczenie umowy kredytu na rzecz mBank S.A.:

- umowna hipoteka do kwoty 32.235.000 PLN ustanowiona na drugim miejscu i podporządkowana w stosunku do hipoteki ustanowionej z tytułu zabezpieczenia kredytu inwestycyjnego i kredytu odnawialnego VAT na nieruchomości gruntowej należącej do LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k.,
- zastawy rejestrowe na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach bankowych Kredytobiorcy do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 32.235.000 PLN na rzecz mBank S.A.;
- oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie do kwoty 32.235.000 PLN w trybie art. 777 KPC.

**27.2. Zabezpieczenia kredytów udzielonych na finansowanie inwestycji mieszkaniowych lub finansowanie zakupu gruntów pod inwestycje mieszkaniowe i finansowanie początkowej fazy realizacji tych inwestycji**

1. Zabezpieczeniem do umowy kredytów bankowych zaciągniętych przez Develia S.A. w Getin Noble Bank S.A. są :

# Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku  
(w tysiącach złotych)

- a) w stosunku do umowy kredytu z dnia 18 czerwca 2014 r. na kwotę 40.000 tys. PLN:
- umowna hipoteka łączna do kwoty 60.000.000,00 zł na nieruchomościach będących w użytkowaniu wieczystym spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k. oraz na nieruchomościach będących własnością spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.,
  - poręczenie udzielone przez spółkę zależną od Emitenta - LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k. oraz spółkę LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A
  - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego oraz w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego złożone przez spółkę zależną od Emitenta - LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k. z ograniczeniem do znośnienia egzekucji z nieruchomości obciążonych hipotecznie oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego złożone przez spółkę LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.
2. W dniu 25 lipca 2016 r. spółka LC Corp Invest IX Sp. z o.o. w związku z umową przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Krakowie, przy ul. Mogilskiej ustanowiła hipotekę umowną na rzecz sprzedającego do kwoty 1.771.200,00 zł. Zabezpiecza ona roszczenie zgodnie z którym, w przypadku gdy spółka uzyska ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę przewidującą uprawnienie do realizacji na nabytej nieruchomości, inwestycji mieszkaniowej o powierzchni użytkowej mieszkań większej niż 11.500 m<sup>2</sup>, sprzedającemu będzie przysługiwało dodatkowe wynagrodzenie w wysokości 800,00 zł powiększone o podatek od towarów i usług za każdy uzyskany przez spółkę dodatkowy metr kwadratowy powierzchni użytkowej mieszkań powyżej 11.500 m<sup>2</sup>. W związku z tym że podstawa zabezpieczenia nie została spełniona, w dniu 8 sierpnia 2019 r. został złożony wniosek o wykreślenie hipoteki na podstawie oświadczenia złożonego przez wierzyciela hipotecznego.

## 28. Rezerwy

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

	<i>Na odprawy emerytalne, rentowe, pośmiertne</i>	<i>Na sprawy sporne i sądowe</i>	<i>Pozostałe</i>	<i>Ogółem</i>
<b>Na dzień 1 stycznia 2019 roku</b>	<b>22</b>	<b>3 046</b>	<b>14</b>	<b>3 082</b>
Utworzone	-	-	60	60
Wykorzystane	-	-	-	-
Rozwiązane	-	-	-	-
<b>Na dzień 30 czerwca 2019 roku, w tym</b>	<b>22</b>	<b>3 046</b>	<b>74</b>	<b>3 142</b>
-długoterminowe	22	-	-	22
-krótkoterminowe	-	3 046	74	3 120

	<i>Na odprawy emerytalne, rentowe, pośmiertne</i>	<i>Na sprawy sporne i sądowe</i>	<i>Pozostałe</i>	<i>Ogółem</i>
<b>Na dzień 1 stycznia 2018 roku</b>	<b>22</b>	<b>1 785</b>	<b>14</b>	<b>1 821</b>
Utworzone	-	1 261	-	1 261
Wykorzystane	-	-	-	-
Rozwiązane	-	-	-	-
<b>Na dzień 31 grudnia 2018 roku, w tym:</b>	<b>22</b>	<b>3 046</b>	<b>14</b>	<b>3 082</b>
-długoterminowe	22	-	-	22
-krótkoterminowe	-	3 046	14	3 060

# Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku  
(w tysiącach złotych)

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

	30 czerwca 2019	31 grudnia 2018
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	113 270	103 178
Zobowiązania budżetowe (bez podatku dochodowego)	13 151	5 951
Zobowiązania z tytułu kaucji	39 603	32 802
Zobowiązania z tytułu dywidendy	120 841	-
Inne zobowiązania	222	118
<b>RAZEM, w tym:</b>	<b>287 087</b>	<b>142 049</b>
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	287 087	142 049

Poniżej przedstawiono analizę zapadalności zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań na dzień 30 czerwca 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku:

	30 czerwca 2019	31 grudnia 2018
do 1 roku	287 087	142 049
powyżej 1 roku do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-
	<b>287 087</b>	<b>142 049</b>

## 30. Rozliczenia międzyokresowe bierne oraz przychody przyszłych okresów

	30 czerwca 2019	31 grudnia 2018
Zobowiązanie z tytułu wynagrodzeń	3 502	7 035
Zobowiązania z tytułu kosztów ekwiwalentów urlopowych	1 092	1 052
Zobowiązanie z tytułu dodatkowej opłaty za wieczyste użytkowanie	-	-
Zobowiązanie z tytułu badania sprawozdania finansowego	92	247
Pozostałe	2 818	2 018
<b>Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów</b>	<b>7 504</b>	<b>10 352</b>
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat na poczet najmu	186	1 162
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat na poczet mieszkań	222 633	538 788
Przychody przyszłych okresów pozostałe	83	72
<b>Przychody przyszłych okresów</b>	<b>222 902</b>	<b>540 022</b>
<b>Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów i przychody przyszłych okresów</b>	<b>230 406</b>	<b>550 374</b>

## 31. Objasnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych

### 31.1. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem kredytów i obligacji	145 734	110 137
Zobowiązania z tytułu dywidendy	(120 841)	(107 414)
Zobowiązania inwestycyjne	(3 051)	14 078
<b>Zmiana stanu zobowiązań</b>	<b>21 842</b>	<b>16 801</b>

### 31.2. Inne korekty

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018
Wycena instrumentów finansowych typu forward	90	282
Zmiana salda otwartych rachunków powierniczych	3 784	(6 285)
Wdrożenie MSSF 16 "Leasing"	40 571	-
Pozostałe	(148)	66
<b>Inne korekty</b>	<b>44 297</b>	<b>(5 937)</b>

## 32. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy

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

- Wysokość dywidendy: 120.840.743,97 zł
- Wartość dywidendy przypadającej na jedną akcję: 0,27 zł
- Liczba akcji objętych dywidendą: 447.558.311 akcje
- Dzień dywidendy: 19 sierpnia 2019 r.
- Termin wypłaty dywidendy: 30 sierpnia 2019 r.

Zgodnie z postanowieniami tej uchwały w dniu 30 sierpnia 2019 r. spółka Develia S.A. dokonała wypłaty dywidendy.

## 33. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 30 czerwca 2019 roku Grupa nie planuje ponieść znaczących nakładów na rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne i nie posiada żadnych istotnych zobowiązań umownych, których przedmiotem jest nabycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych.

W roku 2019 Grupa planowała ponieść nakłady na projekty inwestycyjne (zapasy i nieruchomości inwestycyjne) w kwocie około 675 milionów złotych.

# Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku  
(w tysiącach złotych)

## 34. Sprawy sądowe

Na dzień 30 czerwca 2019 roku nie toczą się istotne postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Develia S.A. lub jednostek zależnych, których wartość byłaby istotna dla sytuacji finansowej spółek Grupy. Spółki zależne od Develia S.A. są stroną postępowań sądowych i administracyjnych, których wartość nie ma materialnego wpływu na ich działalność lub kondycję finansową. Pozostałe sprawy w znaczącej większości dotyczą roszczeń Spółek zależnych od Develia S.A. dochodzonych od ich dłużników. Rezerwy na sprawy sądowe zostały zaprezentowane w nocie 28.

## 35. Zmiany zobowiązań warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego

Od zakończenia ostatniego roku obrotowego nie nastąpiły istotne zmiany w zakresie zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych spółek Grupy, za wyjątkiem zobowiązań warunkowych wynikających z działalności deweloperskiej, a dotyczących opłat warunkowych za wycinkę drzew, których łączna wysokość zmniejszyła się z kwoty 5.721 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2018 r. do kwoty 5.542 tys. PLN na dzień 30 czerwca 2019 r.

Poza zobowiązaniami warunkowymi stanowiącymi zabezpieczenia do kredytów bankowych opisanymi szczegółowo w Nocie 27 oraz wyżej opisanymi opłata warunkowymi z tytułu wycinki drzew, na dzień 30 czerwca 2019 roku Spółki Grupy nie posiadają innych istotnych zobowiązań warunkowych.

## 36. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Poniższe tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku i 30 czerwca 2018 oraz za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku:

### 30 czerwca 2019 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)
<b>Akcjonariusze</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Zarząd i Rada Nadzorcza</b>						
Zarząd jednostki dominującej i spółek zależnych	-	8 134 (*)	-	-	-	-
Rada Nadzorcza	-	306 (*)	-	-	-	-

(\*) Wynagrodzenia wypłacone

### 31 grudnia 2018 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)
<b>Akcjonariusze</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Zarząd i Rada Nadzorcza</b>						



# Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku  
(w tysiącach złotych)

Zarząd jednostki dominującej i spółek zależnych	761	14 991 (*)	-	-	-	-
Rada Nadzorcza	-	670 (*)	-	-	-	-

(\*) Wynagrodzenia wypłacone

30 czerwca 2018 roku

Podmiot powiązany	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)
<b>Akcjonariusze</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Zarząd i Rada Nadzorcza</b>						
Zarząd jednostki dominującej i spółek zależnych	-	8 823 (*)	-	-	-	-
Rada Nadzorcza	-	342 (*)	-	-	-	-

(\*) Wynagrodzenia wypłacone

## 37. Instrumenty finansowe

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

	30 czerwca 2019	31 grudnia 2018
<b>Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie</b>	<b>548 574</b>	<b>518 066</b>
Należności długoterminowe	13 966	12 749
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	19 524	17 431
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych	16 404	20 188
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	498 680	467 698
<b>Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy</b>	<b>12</b>	<b>102</b>
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	12	102
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie</b>	<b>1 613 850</b>	<b>1 380 096</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	1 228 398	1 205 002
Zobowiązania z tytułu leasingu	71 824	-
Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	39 692	38 996
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	273 936	136 098
<b>Zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	-	-
<b>Instrumenty finansowe zabezpieczające</b>	<b>16 959</b>	<b>9 463</b>
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu IRS, CAP	16 959	9 463

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



## 38. Zarządzanie kapitałem

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

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Grupa może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W okresie zakończonym 30 czerwca 2019 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

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

	30 czerwca 2019	31 grudnia 2018
Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	1 228 398	1 205 002
Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	39 692	38 996
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	287 087	142 049
<b>A. Zadłużenie</b>	<b>1 555 177</b>	<b>1 386 047</b>
<b>B. Kapitał własny</b>	<b>1 496 143</b>	<b>1 497 799</b>
<b>Wskaźnik dźwigni (A/B)</b>	<b>1,0</b>	<b>0,9</b>

## 39. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

- W dniu 1 lipca 2019 roku zawarty został aneks do umowy kredytu z dnia 18 czerwca 2014 r. pomiędzy Develia S.A. (wcześniej LC Corp S.A.) a Getin Noble Bank SA w sprawie zwolnienia spod hipoteki części nieruchomości będącej przedmiotem zabezpieczenia, zmiany zabezpieczenia transakcji kredytu oraz zmniejszenia poziomu kredytu do wys. 32,5 mln PLN. W dniu 30 lipca 2019 roku spółka LC Corp S.A. dokonała spłaty części kapitału kredytu w wysokości 700 tys. PLN.
- W dniu 15 lipca 2019 r. w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zostało zarejestrowane połączenie spółki LC Corp S.A. (obecnie Develia S.A.) z siedzibą we Wrocławiu („Spółka Przejmująca”) ze spółką LC Corp Invest XX Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu („Spółka Przejmowana”)
- W dniu 17 lipca 2019 r. Emitent jako kupujący zawarł w formie aktu notarialnego umowę przenoszącą prawo użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Toruńskiej, o powierzchni 0.7228 ha wraz z innymi świadczeniami wymienionymi w umowie za cenę 17.100.000,00 zł netto (słownie: siedemnaście milionów sto tysięcy złotych 00/100), powiększoną o podatek VAT obliczony według stawki 23 % tj. za kwotę 21.033.000 zł brutto (dwadzieścia jeden milionów trzydzieści trzy tysiące złotych 00/100 brutto). Spółka zamierza na przedmiotowej nieruchomości zrealizować projekt inwestycyjny z szacowaną ilością ok. 180 lokali mieszkalnych. Planowany termin rozpoczęcia sprzedaży w ramach tego projektu inwestycyjnego to III kwartał 2020 r.
- W dniu 19 lipca 2019 roku podmioty kontrolowane przez Emitenta tj.: LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. oraz LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. zawarły przyrzeczone umowy sprzedaży:
  - prawa użytkowania wieczystego działek gruntu położonych w Katowicach przy Al. Roździeńskiego i ul. Uniwersyteckiej wraz z prawem własności dwóch budynków biurowych posadowionych na tym gruncie oraz budowli znanych jako budynki „Silesia Star”, oraz materialnych i niematerialnych składników związanych z tą nieruchomością
  - prawa własności działek gruntu położonych we Wrocławiu przy ul. Piłsudskiego i Komandorskiej, wraz z budynkiem biurowym zlokalizowanym na tym gruncie oraz budowlami znanych jako budynek „Retro Office House”, oraz materialnych i niematerialnych składników związanych z tą nieruchomością.

Szczegóły zostały opisane w nocie 21.

# Grupa Kapitałowa Develia S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku  
(w tysiącach złotych)

5. W dniu 19 lipca 2019 r. z łącznej ceny Transakcji opisanej w pkt 4 powyżej zostały spłacone dwa kredyty wynikające z umów zawartych przez spółkę LC Corp Invest XVII sp. z o.o. Projekt 20 sp. k. z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. z siedziba w Warszawie, na potrzeby realizacji budynków „Silesia Star” (kwota spłaty odpowiednio: 9.008.748,20 Euro w stosunku do umowy kredytu z dnia 14 maja 2014 r. oraz 11.639.469,15 Euro w stosunku do umowy kredytu z dnia 16 lutego 2016 r.) oraz kredyt wynikający z umowy zawartej przez LC Corp Invest XVII sp. z o.o. Projekt 21 sp. k. z bankiem mBank Hipoteczny S.A. z siedzibą w Warszawie, na potrzeby realizacji budynku „Retro Office House” w łącznej kwocie 23.898.810,60 EUR.
6. W dniu 30 lipca 2019. r. spółka zależna od Emitenta - LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. uzyskała pozwolenie na użytkowanie budynku biurowo-usługowego „Wola Retro” położonego w Warszawie przy ul. Skierniewickiej. Przedmiotowa decyzja stała się ostateczna z dniem 5 sierpnia 2019 r.
7. W dniu 30 sierpnia 2019. roku spółka Develia S.A. dokonała wypłaty dywidendy w wysokości 120.840.743,97 zł (0,27 zł na jedną akcję) zgodnie z uchwałą z dnia 13 czerwca 2019 roku podjętą przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie
8. W dniu 2 września 2019 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji zmiany nazwy Emitenta z dotychczasowej nazwy LC Corp S.A. na Develia S.A.

**Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym**

**Dariusz Niedośpiał**  
Prezes Zarządu

**Mirosław Kujawski**  
Członek Zarządu

**Tomasz Wróbel**  
Członek Zarządu

**Radosław Stefurak**  
Członek Zarządu

**Lidia Kotowska**  
Dyrektor Departamentu  
Rachunkowości

**Anna Gremblewska-Nowak**  
Główny Księgowy

**Michał Michalczyk**  
Kierownik sprawozdawczości  
finansowej i konsolidacji

Wrocław, dnia 10 września 2019 roku