



GRUPA KAPITAŁOWA DEVELIA S.A.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

**SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2022 ROKU**

sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

ZAWIERAJĄCE KWARTALNĄ INFORMACJĘ FINANSOWĄ DEVELIA S.A.

(dane finansowe nieaudytowane)

Wrocław, 15 listopada 2022 roku

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

1. WYBRANE DANE FINANSOWE	5
2. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ DEVELIA S.A.	7
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	7
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	9
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	11
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	13
DODATKOWE INFORMACJE I NOTY OBJAŚNIAJĄCE	14
2.1 Informacje podstawowe dotyczące Grupy Kapitałowej Develia S.A.	14
2.2 Skład Grupy	14
2.3 Zmiany w strukturze Grupy	15
2.4 Skład Zarządu jednostki dominującej	16
2.5 Zatwierdzenie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	16
2.6 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego	17
2.7 Informacja o istotnych wartościach szacunkowych i profesjonalnym osądzie	18
2.8 Istotne zasady (polityka) rachunkowości	20
2.9 Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie	21
2.10 Sezonowość lub cykliczność w działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A.	22
2.11 Przychody ze sprzedaży oraz koszty działalności operacyjnej	22
2.12 Przychody i koszty finansowe	23
2.13 Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	24
2.14 Nieruchomości inwestycyjne oraz Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczony do sprzedaży	25
2.15 Informacja o odpisach aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwróceniu odpisów z tego tytułu	28
2.16 Informacja o odpisach aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów oraz odwróceniu takich odpisów	29
2.17 Informacja o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw	30
2.18 Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego	31
2.19 Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	32
2.20 Informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych	32
2.21 Aktywa finansowe	32
2.22 Informacje o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych	34
2.23 Wykazanie korekt błędów poprzednich okresów	34
2.24 Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych Grupy, niezależnie czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej czy w skorygowanej cenie nabycia (koszcie amortyzowanym)	34
2.25 Informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego	35
2.26 Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe	35
2.27 Transakcje z podmiotami powiązanymi	35
2.28 Informacje o zmianie sposobu (metody) ustalania wartości godziwej dla instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej	36
2.29 Informacje dotyczące zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów	36
2.30 Zobowiązania finansowe oraz pozostałe	36
2.31 Instrumenty finansowe	47
2.32 Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane	48
2.33 Wpływ ogłoszenia epidemii COVID-19 na bieżącą działalność Grupy	48
2.34 Ryzyko związane z rozpoczęciem działań wojennych w Ukrainie	49
2.35 Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu 30 września 2022 roku, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Develia	50
2.36 Informacje dotyczące zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego	51
2.37 Inne informacje, które zdaniem Grupy są istotne dla oceny jej sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupy	51
2.38 Przychody i wyniki przypadające na poszczególne segmenty operacyjne	52
3. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE DEVELIA S.A.	55
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	55
SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	56

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	58
SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH.....	60
DODATKOWE INFORMACJE I NOTY OBJAŚNIAJĄCE	61
3.1 Informacje podstawowe dotyczące Emitenta	61
3.2 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego.....	61
3.3 Zatwierdzenie śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.....	62
3.4 Informacja o istotnych wartościach szacunkowych i profesjonalnym osądzie	62
3.5 Istotne zasady (polityka) rachunkowości.....	64
3.6 Sezonowość lub cykliczność w działalności Emitenta	66
3.7 Informacja o odpisach aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwróceniu odpisów z tego tytułu	66
3.8 Informacja o odpisach aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów oraz odwróceniu takich odpisów	66
3.9 Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	66
3.10 Informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych	66
3.11 Pożyczki i należności długoterminowe.....	67
3.12 Inwestycje długoterminowe	67
3.13 Zapasy.....	69
3.14 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	69
3.15 Krótkoterminowe aktywa finansowe.....	70
3.16 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	72
3.17 Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego	72
3.18 Informacje o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych	73
3.19 Wykazanie korekt błędów poprzednich okresów	73
3.20 Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych Emitenta, niezależnie czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej z wyjątkiem skorygowanej ceny nabycia (koszcie amortyzowanym)	73
3.21 Wykazanie korekt błędów poprzednich okresów	73
3.22 Informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego.....	73
3.23 Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe.....	73
3.24 Transakcje Develia S.A. z podmiotami powiązanymi	74
3.25 Informacje o zmianie sposobu (metody) ustalania wartości godziwej dla instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej	77
3.26 Informacje dotyczące zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów	77
3.27 Zobowiązania finansowe.....	77
3.28 Informacja o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw	84
3.29 Zabezpieczenia	84
3.30 Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane	86
3.31 Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu 30 września 2022 roku, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta.....	86
3.32 Informacje dotyczące zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego.....	86
3.33 Inne informacje, które zdaniem Emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta	87
3.34 Przychody i wyniki przypadające na poszczególne segmenty operacyjne	87
3.35 Instrumenty finansowe	90
4. KOMENTARZ ZARZĄDU DOTYCZĄCY DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ I EMITENTA	92
4.1 Główne osiągnięcia oraz niepowodzenia Grupy Kapitałowej Develia S.A.....	92
4.2 Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.....	100
4.3 Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników za dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych	100
4.4 Struktura własności znaczących pakietów akcji Emitenta	101
4.5 Zestawienie zmian stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na dzień publikacji raportu za III kwartał 2022 roku, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego.....	102
4.6 Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	102
4.7 Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe.....	102

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

4.8	Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji.....	103
4.9	Inne informacje, które zdaniem Grupy są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Grupy	103
4.10	Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	103

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

1. WYBRANE DANE FINANSOWE

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

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	30 września 2022	31 grudnia 2021	30 września 2022	31 grudnia 2021
I. Aktywa trwałe	609 513	525 450	125 162	114 243
II. Aktywa obrotowe	2 391 934	2 155 860	491 177	468 726
III. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	217 314	568 530	44 625	123 610
IV. Aktywa razem	3 218 761	3 249 840	660 964	706 579
V. Kapitał własny	1 256 929	1 400 409	258 107	304 476
VI. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1 256 929	1 400 409	258 107	304 476
VII. Udziały niekontrolujące	-	-	-	-
VIII. Zobowiązania długoterminowe	533 193	574 475	109 490	124 902
IX. Zobowiązania krótkoterminowe	1 414 367	1 260 673	290 436	274 096
X. Zobowiązania dotyczące aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	14 272	14 283	2 931	3 105
XI. Wartość księgowa kapitału własnego przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję (w zł/EUR)	2,81	3,13	0,58	0,68
	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021
XII. Przychody ze sprzedaży	320 297	596 332	68 323	130 818
XIII. Zysk brutto ze sprzedaży	83 458	163 364	17 802	35 837
XIV. Zysk/(Strata) netto	50 511	84 772	10 775	18 596
XV. Zysk/(Strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	50 511	84 772	10 775	18 596
XVI. Zysk/(Strata) netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym	-	-	-	-
XVII. Zysk/(Strata) na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (w PLN/EUR) - podstawowy	0,11	0,19	0,02	0,04

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Dane dotyczące śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Develia S.A.

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	30 września 2022	31 grudnia 2021	30 września 2022	31 grudnia 2021
XVIII. Aktywa razem	2 584 318	2 373 278	530 683	515 997
XIX. Kapitał własny	1 096 484	1 129 605	225 160	245 598
	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021
XX. Zysk (Strata) netto	161 968	120 141	34 549	26 355

Wybrane dane finansowe przeliczono na EUR wg następujących zasad:

- dane finansowe dotyczące wybranych pozycji aktywów i pasywów obliczono przyjmując średni kurs EUR/PLN ogłoszony przez Narodowy Bank Polski obowiązujący na dany dzień bilansowy. Na dzień 30 września 2022 roku wynosił on 4,8698 EUR/PLN, a na dzień bilansowy 31 grudnia 2021 roku wynosił on 4,5994 EUR/PLN.
- dane finansowe dotyczące wybranych pozycji sprawozdania z całkowitych dochodów za trzy kwartały 2022 roku oraz za trzy kwartały 2021 roku przeliczono wg kursu EUR/PLN będącego średnią arytmetyczną kursów średnich ogłaszanych przez Narodowy Bank Polski obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca okresu obrotowego, tj. odpowiednio: 4,6880 EUR/PLN oraz 4,5585 EUR/PLN.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

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

Poniższe dane, o ile nie wskazano inaczej, zostały zaprezentowane są w tysiącach złotych.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	30 września 2022	31 grudnia 2021
Aktywa			
A. Aktywa trwałe		609 513	525 450
1. Wartości niematerialne		527	433
2. Rzeczowe aktywa trwałe		4 833	5 098
3. Należności długoterminowe		2 727	2 576
4. Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	2.13	85 503	55 122
5. Nieruchomości inwestycyjne	2.14	487 900	451 660
6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		513	509
7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2.18	27 510	10 052
B. Aktywa obrotowe		2 391 934	2 155 860
1. Zapasy	2.15	1 948 829	1 569 632
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2.16	23 491	97 286
3. Należności z tytułu podatku dochodowego		4 117	4 791
4. Aktywa z tytułu instrumentów pochodnych	2.30.2	909	49
5. Krótkoterminowe papiery wartościowe	2.21	25 240	27 053
6. Pozostałe aktywa finansowe	2.21	120 107	118 539
7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2.21	263 625	332 754
8. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		5 616	5 756
C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	2.14	217 314	568 530
Aktywa razem		3 218 761	3 249 840
Kapitał własny i zobowiązania			
A. Kapitał własny		1 256 929	1 400 409
I. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		1 256 929	1 400 409
1. Kapitał podstawowy		447 558	447 558
2. Pozostałe kapitały		758 860	798 905
3. Zysk/(Strata) netto		50 511	153 946
II. Udziały niekontrolujące		-	-
B. Zobowiązania długoterminowe		533 193	574 475
1. Długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	2.30.1	451 425	497 850
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	2.30.2	-	-
3. Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	2.30.6	17 874	17 618
4. Rezerwy	2.17	14 119	6 217
5. Biernie rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów		3 806	4 856
6. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2.18	45 969	47 934
C. Zobowiązania krótkoterminowe		1 414 367	1 260 673
1. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	2.30.1	163 308	350 759
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	2.30.2	-	736
3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	2.30.6	76 732	75 150
4. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	2.30.7	190 957	245 829
5. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		1 189	4 092
6. Rezerwy	2.17	8 924	6 007
7. Biernie rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	2.30.8	973 257	578 100
D. Zobowiązania dotyczące aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży		14 272	14 283
Kapitał własny i zobowiązania razem		3 218 761	3 249 840

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

	30 września 2022	31 grudnia 2021
Wartość księgowa kapitału własnego (w tys. zł)	1 256 929	1 400 409
Wartość księgowa kapitału własnego przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (w tys. zł)	1 256 929	1 400 409
Liczba akcji zarejestrowanych (w szt.)	447 558 311	447 558 311
Wartość księgowa kapitału własnego przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję (w zł)	2,81	3,13

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Nota	III kwartał 2022 okres od 01.07.2022 do 30.09.2022	3 kwartały 2022 narastająco okres od 01.01.2022 do 30.09.2022	III kwartał 2021 okres od 01.07.2021 do 30.09.2021	3 kwartały 2021 narastająco okres od 01.01.2021 do 30.09.2021
Działalność operacyjna					
Przychody ze sprzedaży	2.11	200 474	320 297	219 588	596 332
Przychody ze sprzedaży usług		11 521	42 665	21 818	64 052
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów		188 953	277 632	197 770	532 280
Koszt własny sprzedaży	2.11	(156 011)	(236 839)	(172 092)	(432 968)
Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży		44 463	83 458	47 496	163 364
Zysk/(Strata) ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		-	-	-	-
Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych	2.14	20 623	42 345	13 903	(6 095)
Odpisy aktualizujące wartość zapasów		-	-	-	-
Koszt sprzedaży i dystrybucji	2.11	(5 964)	(16 669)	(4 832)	(13 869)
Koszty ogólnego zarządu	2.11	(10 528)	(37 867)	(7 983)	(26 905)
Pozostałe przychody operacyjne		5 112	9 064	2 438	4 473
Pozostałe koszty operacyjne		(3 024)	(5 665)	(1 339)	(3 234)
Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej		50 682	74 666	49 683	117 734
Przychody finansowe	2.12	2 711	6 471	60	587
Koszty finansowe	2.12	(10 041)	(30 163)	(14 008)	(14 402)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	2.13	(359)	(615)	2	(3)
Zysk/(Strata) brutto		42 993	50 359	35 737	103 916
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)		(8 239)	152	(6 616)	(19 144)
Zysk/(Strata) netto		34 754	50 511	29 121	84 772
Inne całkowite dochody podlegające przeklasyfikowaniu do zysku (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych					
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych		444	1 260	114	477
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów		(79)	(162)	(22)	(91)
Inne całkowite dochody (netto)		365	1 098	92	386
Całkowite dochody		35 119	51 609	29 213	85 158

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

	III kwartał 2022 okres od 01.07.2022 do 30.09.2022	3 kwartały 2022 narastająco okres od 01.01.2022 do 30.09.2022	III kwartał 2021 okres od 01.07.2021 do 30.09.2021	3 kwartały 2021 narastająco okres od 01.01.2021 do 30.09.2021
Zysk/(Strata) netto przypadający:				
Akcjonariuszom jednostki dominującej	34 754	50 511	29 121	84 772
Akcjonariuszom niekontrolującym	-	-	-	-
	34 754	50 511	29 121	84 772
Całkowite dochody przypadające:				
Akcjonariuszom jednostki dominującej	35 119	51 609	29 213	85 158
Akcjonariuszom niekontrolującym	-	-	-	-
	35 119	51 609	29 213	85 158
Zysk/(Strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (w zł) - podstawowy	0,07	0,11	0,07	0,19
Zysk/(Strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (w zł) - rozwodniony	0,07	0,11	0,07	0,19

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały		Zysk/(Strata) netto	Razem kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały akcjonariuszy niekontrolujących	Kapitał własny ogółem
		Kapitały zapasowy, rezerwowo i zyski zatrzymane	Inne kapitały				
Na dzień 1 stycznia 2022 roku	447 558	790 444	8 461	153 946	1 400 409	-	1 400 409
Zysk/(Strata) netto za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku	-	-	-	50 511	50 511	-	50 511
Inne całkowite dochody za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku	-	-	1 098	-	1 098	-	1 098
Całkowite dochody za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku	-	-	1 098	50 511	51 609	-	51 609
Przeniesienie zysku/straty poprzedniego okresu na niepodzielony wynik finansowy	-	36 381	-	(36 381)	-	-	-
Program motywacyjny	-	-	6 312	-	6 312	-	6 312
Wyplata dywidendy	-	(83 836)	-	(117 565)	(201 401)	-	(201 401)
Na dzień 30 września 2022 roku	447 558	742 989	15 871	50 511	1 256 929	-	1 256 929

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

	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				
Na dzień 1 stycznia 2021 roku	447 558	1 005 329	3 701	(138 800)	1 317 788	-	1 317 788
Zysk / (Strata) netto za rok 2021	-	-	-	153 946	153 946	-	153 946
Inne całkowite dochody za rok 2021	-	-	451	-	451	-	451
Całkowite dochody za rok 2021	-	-	451	153 946	154 397	-	154 397
Przeniesienie zysku poprzedniego okresu na niepodzielony wynik finansowy	-	(138 800)	-	138 800	-	-	-
Program motywacyjny	-	-	4 309	-	4 309	-	4 309
Wyplata dywidendy	-	(76 085)	-	-	(76 085)	-	(76 085)
Na dzień 31 grudnia 2021 roku	447 558	790 444	8 461	153 946	1 400 409	-	1 400 409

	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				
Na dzień 1 stycznia 2021 roku	447 558	1 005 329	3 701	(138 800)	1 317 788	-	1 317 788
Zysk/(Strata) netto za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 roku	-	-	-	84 772	84 772	-	84 772
Inne całkowite dochody za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 roku	-	-	386	-	386	-	386
Całkowite dochody za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 roku	-	-	386	84 772	85 158	-	85 158
Przeniesienie zysku poprzedniego okresu na niepodzielony wynik finansowy	-	(138 800)	-	138 800	-	-	-
Przeznaczenie na wypłatę dywidendy	-	(76 085)	-	-	(76 085)	-	(76 085)
Na dzień 30 września 2021 roku	447 558	790 444	4 087	84 772	1 326 861	-	1 326 861

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk/(Strata) brutto	50 359	103 916
II. Korekty razem	(1 222)	68 934
1. Amortyzacja	1 489	1 154
2. Zysk/(Strata) z tytułu różnic kursowych	16 143	655
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	30 238	19 160
4. Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmovanych metodą praw własności	615	3
5. Zysk (Strata) z nieruchomości inwestycyjnych	(41 058)	3 734
6. Zmiana stanu rezerw	(6 392)	(1 112)
7. Zmiana stanu zapasów	(379 197)	(108 131)
8. Zmiana stanu należności	73 644	(43 680)
9. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i obligacji	(54 872)	42 107
10. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	394 243	160 229
11. Inne korekty	(36 075)	(5 185)
III. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+II)	49 137	172 850
1. Podatek dochodowy zapłacony	(21 663)	(65 616)
IV. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	27 474	107 234
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	468 853	66 178
1. Zbycie inwestycji w nieruchomości	391 072	-
2. Wpływy z tytułu aktywów finansowych	77 781	66 173
3. Sprzedaż udziałów	-	5
II. Wydatki	(81 474)	(111 728)
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(1 154)	(858)
2. Inwestycje w nieruchomości	(17 015)	(17 675)
3. Wydatki na nabycie aktywów finansowych	(33 697)	(93 190)
4. Nabycie udziałów	(29 608)	(5)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)	387 379	(45 550)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	15 990	165 186
1. Kredyty i pożyczki	15 990	15 186
2. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	150 000
II. Wydatki	(499 972)	(209 475)
1. Spłaty kredytów i pożyczek	(204 095)	(14 843)
2. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(68 496)	(100 000)
3. Spłaty zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(278)	(233)
4. Odsetki	(25 702)	(18 314)
5. Dywidendy wypłacone akcjonariuszom jednostki dominującej	(201 401)	(76 085)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)	(483 982)	(44 289)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)	(69 129)	17 395
E. Zmiana stanu środków pieniężnych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	(69 129)	17 395
F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	332 754	377 036
G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu, w tym: (F+D)	263 625	394 431
– o ograniczonej możliwości dysponowania	20	20

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

DODATKOWE INFORMACJE I NOTY OBJAŚNIAJĄCE

2.1 Informacje podstawowe dotyczące Grupy Kapitałowej Develia S.A.

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

Develia S.A. („Spółka dominująca”, „Spółka”, „Emitent”) została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 3 marca 2006 roku. Siedziba Spółki dominującej mieści się w Polsce we Wrocławiu, ul. 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 64.20Z Działalność Holdingów Finansowych
- PKD 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
- PKD 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- PKD 68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- PKD 41.20.Z Roboty budowlane związane z wykonaniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Develia obejmuje okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku. Szczegółowy opis elementów skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiony został przedstawiony w punkcie 2.6.

2.2 Skład Grupy

W skład Grupy Kapitałowej Develia S.A. na 30 września 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku wchodzi następujące spółki zależne konsolidowane metodą pełną oraz jednostki współzależne wyceniane metodą praw własności:

Nazwa spółki	Siedziba	Efektywny udział Develia S.A.	
		30 września 2022 Udział w kapitale	31 grudnia 2021 Udział w kapitale
Jednostki zależne			
Arkady Wrocławskie S.A.	Wrocław	100%	100%
Develia Wrocław S.A.	Wrocław	100%	100%
Develia Warszawa Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o.	Wrocław	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	Wrocław	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest III Sp. z o.o.	Wrocław	100% (pośrednio)	100%

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest VIII Sp. z o.o.	Wrocław	100% (pośrednio)	100%
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest X Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
4resident Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 6 Sp. k.	Wrocław	-	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k.	Wrocław	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k.	Wrocław	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	Wrocław	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
Develia Invest Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Service S.A.	Wrocław	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)

Jednostki współzależne

Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o.	Warszawa	80% bezpośrednio	80% bezpośrednio
Projekt Myśluborska Sp. z o.o.	Warszawa	80% bezpośrednio	80% bezpośrednio
Projekt Lizbońska Sp. z o.o.	Warszawa	80% bezpośrednio	80% bezpośrednio
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	80% (bezpośrednio i pośrednio)	80% (bezpośrednio i pośrednio)
Projekt Myśluborska Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	80% (bezpośrednio i pośrednio)	80% (bezpośrednio i pośrednio)
Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	80% (bezpośrednio i pośrednio)	80% (bezpośrednio i pośrednio)

Na dzień 30 września 2022 roku i na 31 grudnia 2021 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Spółkę dominującą w podmiotach zależnych jest równy jej udziałowi w kapitałach tych jednostek.

2.3 Zmiany w strukturze Grupy

Nabycie oraz sprzedaż jednostek zależnych poza Grupę

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku poza opisanymi poniżej nie wystąpiły transakcje nabycia oraz sprzedaży jednostek gospodarczych przez spółki Grupy.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY**Nowe podmioty powstałe i zmiany wewnątrz Grupy:**

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku nie nastąpiły zmiany w składzie Grupy.

W dniu 28 kwietnia 2022 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników LC Corp Invest VIII Sp. z o.o. podjęło uchwałę w sprawie dobrowolnego umorzenia udziałów w kapitale zakładowym spółki oraz obniżenia kapitału zakładowego z kwoty 13.600.000 zł do kwoty 50.000,00 zł tj. o kwotę 13.550.000,00 zł. poprzez umorzenie 13.550 udziałów. Postępowanie konwokacyjne. Zmiana umowy spółki nastąpi z chwilą zarejestrowania przez sąd rejestrowy.

W dniu 1 czerwca 2022 roku zarejestrowane zostało przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział KRS podwyższenie kapitału zakładowego spółki LC Corp Service S.A. z kwoty 633.165,00 zł do kwoty 1.133.165,00 zł poprzez emisję nowych 500.000 akcji imiennych serii D.

Z dniem 22 czerwca 2022r. zarejestrowana została przez właściwy sąd rejestrowy zmiana nazwy spółki z Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. na Develia Warszawa Sp. z o.o.

Z dniem 1 sierpnia 2022 r. zarejestrowana została przez właściwy sąd rejestrowy zmiana nazwy spółki z Sky Tower S.A. na Develia Wrocław S.A.

W dniu 19 sierpnia 2022 r. sąd rejestrowy dokonał wpisu umorzenia udziałów w spółce LC Corp Invest III sp. z o.o., a tym samym obniżenia kapitału zakładowego tej spółki z kwoty 1.700.000,00 zł do kwoty 100.000,00 zł to jest o kwotę 1.600.000,00 zł,

Z dniem 29 sierpnia 2022 r. zarejestrowana została przez właściwy sąd rejestrowy zmiana nazwy spółki z LC Corp Invest XVI Sp. z o.o. na 4resident Sp. z o.o.

W dniu 1 września 2022 r. zarejestrowane zostało przez właściwy sąd rejestrowy połączenie spółek LC Corp Invest III sp. z o.o. oraz LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 6 sp.k. oraz podwyższenie kapitału zakładowego Spółki LC Corp Invest III sp. z o.o., z kwoty 100.000,00 zł do kwoty 100.500,00 zł. Połączenie ww. spółek nastąpiło na podstawie art. 492 § 1 pkt 1) k.s.h., poprzez przeniesienie całego majątku spółki LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 6 sp.k. na spółkę LC Corp Invest III sp. z o.o.

W dniu 16 września 2022 r. Develia S.A. dokonała sprzedaży wszystkich dotychczas posiadanych udziałów w spółce LC Corp Invest III sp. z o.o. oraz LC Corp Invest VIII sp. z o.o. na rzecz spółki LC Corp Service S.A., która od tego dnia stała się współnikiem ww. spółek.

W dniu 21 września 2022 r. zarejestrowane zostało przez właściwy sąd rejestrowy umorzenie udziałów w spółce LC Corp Invest VIII sp. z o.o., a tym samym obniżenie kapitału zakładowego Spółki, z kwoty 13.600.000,00 zł do kwoty 50.000,00 zł.

Oprócz powyżej opisanych zdarzeń, w okresie od 1 stycznia 2022 roku do dnia 30 września 2022 roku nie nastąpiły inne istotne zmiany w składzie Grupy.

2.4 Skład Zarządu jednostki dominującej

Skład Zarządu Spółki Develia S.A. na dzień 1 stycznia 2022 roku oraz na dzień 30 września 2022 roku nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

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

2.5 Zatwierdzenie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku zostało przez Zarząd zatwierdzone w dniu 15 listopada 2022 roku.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY**2.6 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego**

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Develia zawiera:

- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2022 roku oraz dane porównywalne na dzień 31 grudnia 2021 roku;
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za trzy kwartały 2022 r. tj. okres 9 miesięcy narastająco od 1 stycznia 2022 roku do 30 września 2022 roku oraz dane porównywalne za analogiczny okres roku poprzedniego tj. od 1 stycznia 2021 roku do 30 września 2021 roku;
- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za trzy kwartały 2022 r. tj. okres 9 miesięcy narastająco od 1 stycznia 2022 roku do 30 września 2022 roku oraz dane porównywalne za analogiczny okres roku poprzedniego tj. od 1 stycznia 2021 roku do 30 września 2021 roku;
- skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym na dzień 30 września 2022 roku oraz dane porównywalne na dzień 30 września 2021 roku i na dzień 31 grudnia 2021 roku;
- informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Informacje dodatkowe oraz inne informacje o zakresie określonym w § 66 Roz. Min. Fin. z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa nie będącego państwem członkowskim, stanowiące element niniejszego Skonsolidowanego Raportu Kwartalnego za III kwartał 2022 roku zamieszczone są w punkcie 4.

Załączone śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Develia oraz skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Develia S.A. zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez UE („MSSF”), w szczególności zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 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, 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 2021 roku opublikowanym w dniu 30 marca 2022 roku.

Informacja o zasadach rachunkowości przyjętych przez Grupę została zaprezentowana w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Develia za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku opublikowanym w dniu 30 marca 2022 roku.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY**2.7 Informacja o istotnych wartościach szacunkowych i profesjonalnym osądzie**

Zarząd jednostki dominującej wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowanych standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji załączonego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnego z MSSF wymagało od Zarządu Spółki dokonania pewnych szacunków i założeń, które znajdują odzwierciedlenie w tym sprawozdaniu. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków. Zaprezentowane dane finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 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 łącznie następujących warunków:

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

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.

Klasyfikacja umów leasingowych

Grupa dokonuje klasyfikacji leasingu zgodnie z MSSF 16.

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 2.18.

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

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

wyceny). Na koniec każdego roku obrotowego wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych ustalana jest bądź poddawana weryfikacji przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego. Na dzień 30 września 2022 roku nieruchomości inwestycyjne wycenione są w oparciu o wyceny rzeczoznawców. W pozycji nieruchomości inwestycyjne zaprezentowany jest również grunt w miejscowości Malin k/Wrocławia. Wartość gruntu w Malinie została zaprezentowana w wartości z wyceny rzeczoznawcy, oszacowanej w podejściu porównawczym metodą porównania nieruchomości parami według jej alternatywnego stanu prawnego, przy przyjęciu przeznaczenia nieruchomości w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zgodnego postulowanymi zmianami. Na koniec każdego roku obrotowego wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych ustalana jest bądź poddawana weryfikacji przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego. Nieruchomości inwestycyjne zaprezentowane są w Nocie 2.14.

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 CAP

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 m² powierzchni użytkowej mieszkań (PUM) według aktualnej sytuacji rynkowej. Współczynnik dyskontowy uwzględnia ważony koszt kapitału zewnętrznego i własnego (WACC).

Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów jest wielkością oszacowaną na dzień 30 września 2022 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 2.15.

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

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

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

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, nierozliczone straty podatkowe, niewykorzystane ulgi podatkowe i stawki podatkowe, uwzględniając ocenę niepewności związanych z rozliczeniami podatkowymi.

W poniższej tabeli zaprezentowano stany bilansowe pozycji opisanych powyżej na dzień 30 września 2022 roku oraz na 31 grudnia 2021 roku:

	30 września 2022	31 grudnia 2021
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	27 510	10 052
Nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg wartości godziwej	440 737	411 175
Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży wyceniane w wartości godziwej	195 130	568 530
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	-	(301)
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu IRS, CAP	909	(386)
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	(45 969)	(47 934)
Odpis aktualizujący wartość zapasów	(53 565)	(53 572)

2.8 Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku, za wyjątkiem przedstawionych poniżej. Poniższe zmiany do MSSF, zostały zastosowane w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zgodnie z ich datą wejścia w życie:

- **Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”** – przychody uzyskiwane przed przyjęciem składnika aktywów trwałych do użytkowania zatwierdzone w UE w dniu 28 czerwca 2021 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”** – umowy rodzące obciążenia – koszt wypełnienia umowy zatwierdzone w UE w dniu 28 czerwca 2021 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później),

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

- **Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”** – zmiany odniesień do założeń koncepcyjnych wraz ze zmianami do MSSF 3 zatwierdzone w UE w dniu 28 czerwca 2021 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później),
- **Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2018 - 2020)”** – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 9, MSSF 16 oraz MSR 41) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa - zatwierdzone w UE w dniu 28 czerwca 2021 r. (zmiany do MSSF 1, MSSF 9 oraz MSR 41 obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później. Zmiany do MSSF 16 dotyczą jedynie przykładu ilustrującego, a zatem nie podano daty jej wejścia w życie.).

Wdrożenie powyżej wymienionych standardów oraz zmiany do istniejących standardów nie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Develia S.A.

2.9 Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie**Nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów, jakie zostały już wydane przez RMSR i zatwierdzone przez UE, ale jeszcze nie weszły w życie**

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

- **MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”** z późniejszymi zmianami do MSSF 17 opublikowanymi przez RMSR 25 czerwca 2020 roku - zatwierdzone w UE w dniu 19 listopada 2021 r. (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”** – Ujawnienia na temat stosowanej polityki rachunkowej zatwierdzone w UE w dniu 2 marca 2022 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”** – Definicja wartości szacunkowych zatwierdzone w UE w dniu 2 marca 2022 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później).

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):

- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”** – Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy”** - Podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań z pojedynczej transakcji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),
- **Zmiany do MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”** – zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 po raz pierwszy – dane porównawcze (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),
- **MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później) – Komisja Europejska postanowiła nie rozpocząć procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14,
- **Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności).

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Grupa jest w trakcie weryfikowania wpływu 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.

Nadal poza regulacjami zatwierdzonymi przez UE pozostaje rachunkowość zabezpieczeń portfela aktywów i zobowiązań finansowych, których zasady nie zostały zatwierdzone do stosowania w UE.

Według szacunków Grupy, zastosowanie rachunkowości zabezpieczeń portfela aktywów lub zobowiązań finansowych według MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby przyjęte do stosowania na dzień bilansowy.

2.10 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.

2.11 Przychody ze sprzedaży oraz koszty działalności operacyjnej

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021
Przychody z tytułu najmu powierzchni biurowych i centrum handlowo-usługowego oraz usług powiązanych	42 665	64 052
Przychody ze sprzedaży usług (MSSF 16)	42 665	64 052
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych	277 632	531 962
Pozostałe	-	318
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów (MSSF 15)	277 632	532 280
Przychody razem	320 297	596 332

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021
Amortyzacja	1 489	1 154
Zużycie materiałów i energii	5 580	6 607
Usługi obce, w tym:	20 975	24 449
- Usługi obsługi w obiektach komercyjnych (sprzątnięcie, remontowe, ochrony, pośrednictwa, itp.)	11 881	17 229
- Usługi informatyczne i łączności	1 031	741
- Usługi audytów nieruchomości i analiz rynkowych	1 562	1 441
- Usługi doradztwa prawnego i podatkowego	4 314	1 937
Podatki i opłaty	4 755	6 660
Wynagrodzenia	34 431	26 205
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	5 106	4 544

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Pozostałe koszty rodzajowe	7 588	5 442
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	211 451	398 681
Razem	291 375	473 742
Koszt własny sprzedaży	236 839	432 968
Koszt sprzedaży i dystrybucji	16 669	13 869
Koszty ogólnego zarządu	37 867	26 905
Razem	291 375	473 742

Program akcji pracowniczych

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

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku z tytułu przyznanego programu motywacyjnego Grupa Kapitałowa ujęła, na zasadach określonych w MSSF2, w kosztach wynagrodzeń kwotę 6.312 tys. PLN. W roku 2021 Grupa Kapitałowa ujęła w kosztach wynagrodzeń kwotę 4.309 tys. PLN.

2.12 Przychody i koszty finansowe

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021
Przychody z tytułu odsetek bankowych	5 804	-
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	-	-
Wycena instrumentów pochodnych	362	141
Wycena i zyski z instrumentów finansowych	285	423
Pozostałe	20	23
Przychody finansowe	6 471	587

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021
Odsetki, prowizje od obligacji i kredytów (część nieskapitalizowana)	8 966	11 849
Odsetki od leasingu	1 282	908
Wycena i straty z instrumentów finansowych	345	-
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	19 272	1 487
Wycena instrumentów pochodnych	-	-
Koszt podatku od podwyższenia kapitałów w jednostkach zależnych	3	3
Pozostałe	295	155
Koszty finansowe	30 163	14 402

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

2.13 Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności

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

	30 września 2022	31 grudnia 2021
Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp. k.	44 184	44 623
Projekt Lizbońska Sp. z o.o.	-	-
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp. k.	37 013	8 078
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o.	-	1
Projekt Myśluborska Sp. z o.o. Sp. k.	4 306	2 419
Projekt Myśluborska Sp. z o.o.	-	1
RAZEM	85 503	55 122

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

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022
Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp. k.	(439)
Projekt Lizbońska Sp. z o.o.	-
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp. k.	(161)
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o.	(1)
Projekt Myśluborska Sp. z o.o. Sp. k.	(13)
Projekt Myśluborska Sp. z o.o.	(1)
RAZEM	(615)

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

W roku 2021 w związku planowaną współpracą z Grupą Atal dotyczącą realizacji projektu deweloperskiego w formie JV Develia S.A. dokonała w dniu 9 czerwca 2021 roku zakupu 50% udziałów w spółce Atal Services Sp. z o.o. (wspólne przedsięwzięcie wyceniane metodą praw własności). Ostatecznie wspólny projekt deweloperski nie został zrealizowany. W związku zaniechaniem współpracy w zakresie realizacji projektu deweloperskiego Zarząd Emitenta dokonał w dniu 7 września 2021 roku zbycia powrotnego 50% udziałów w spółce i tym samym zakończenia współpracy z Grupą Atal. Po tej transakcji nie występują powiązania kapitałowe pomiędzy Grupą Kapitałową Develia S.A. a Grupą Kapitałową Atal S.A.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

2.14 Nieruchomości inwestycyjne oraz Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczony do sprzedaży

Nieruchomości inwestycyjne

Na dzień 30 września 2022 roku nieruchomości inwestycyjne w Grupie stanowią:

- budynek biurowy Wola Retro w Warszawie
- inwestycja w przygotowaniu: Wrocław, ul. Kolejowa
- grunt inwestycyjny w miejscowości Malin k/Wrocławia

30 września 2022	Wartość EUR	Wartość PLN	Korekta wartości PWUG według MSSF 16	RAZEM
Nieruchomości inwestycyjne zrealizowane				
Wola Retro	73 290	356 908	13 739	370 647
Nieruchomości inwestycyjne w przygotowaniu				
Wrocław, Kolejowa	N/D	42 280	4 883	47 163
Malin	N/D	70 090	-	70 090
				487 900

31 grudnia 2021	Wartość EUR	Wartość PLN	Korekta wartości PWUG według MSSF 16	RAZEM
Nieruchomości inwestycyjne zrealizowane				
Wola Retro	71 300	327 937	13 148	341 085
Nieruchomości inwestycyjne w przygotowaniu				
Wrocław, Kolejowa	N/D	35 600	4 885	40 485
Malin	N/D	70 090	-	70 090
				451 660

Na dzień 30 września 2022 roku wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej Wola Retro w Warszawie została wyznaczona w oparciu o wycenę profesjonalnego rzeczoznawcy nieruchomości i została powiększona o poniesione nakłady zwiększające wartość nieruchomości pomiędzy datą wyceny a dniem bilansowym.

Wartość rynkowa nieruchomości została oszacowana 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 obrachunkowego.

Na dzień 30 września 2022 roku Grupa w pozycji nieruchomości inwestycyjne zaprezentowała również grunt w miejscowości Malin k/Wrocławia. Wartość gruntu w Malinie została zaprezentowana w wartości z wyceny rzeczoznawcy, oszacowanej w podejściu porównawczym metodą porównania nieruchomości parami według jej alternatywnego stanu prawnego, przy przyjęciu przeznaczenia nieruchomości w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zgodnego postulowanymi zmianami.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Uzgodnienie zmian wartości bilansowych nieruchomości inwestycyjnych w okresie zakończonym 30 września 2022 roku oraz roku 31 grudnia 2021 roku zaprezentowano w tabeli poniżej:

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022	Rok zakończony 31 grudnia 2021
Na początek okresu sprawozdawczego	451 660	1 016 745
Rozpoznanie i rozliczenie prawa wieczystego użytkowania zgodnie z MSSF 16	589	9 837
Poniesione nakłady inwestycyjne	16 774	17 072
Reklasyfikacja do aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	-	(565 843)
Sprzedaż nieruchomości	-	(8)
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości (zmiana kursu EUR/PLN)	19 280	(2 983)
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości (m.in.: z tytułu zmian wyceny nieruchomości w EUR, prac wykończeniowych oraz kosztów sprzedaży)	(403)	(23 160)
Na koniec okresu sprawozdawczego	487 900	451 660

Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Na dzień 30 września 2022 roku w pozycji aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży została zaprezentowana nieruchomość: centrum handlowo – biurowe Arkady Wrocławskie we Wrocławiu.

30 września 2022	Wartość EUR	Wartość PLN	Korekta wartości PWUG według MSSF 16	Koszty sprzedaży nieruchomości	RAZEM
Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży					
Arkady Wrocławskie		202 805	14 509	-	217 314
					217 314

W związku z podpisaniem w dniu 4 lutego 2022 roku listu intencyjnego i rozpoczęcia negocjacji w sprawie sprzedaży nieruchomości Arkady Wrocławskie, na dzień 30 września 2022 roku nieruchomość Arkady Wrocławskie została zaprezentowana jako suma:

- wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej Arkady Wrocławskie została wyznaczona w oparciu o wycenę sporządzoną przez profesjonalnego rzeczoznawcę nieruchomości (wycena: 37.600 tys. EUR, co daje w przeliczeniu na PLN kwotę 183.104 tys. zł)
- ceny nabycia nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu przy ul. Komandorskiej, której wartość na 30 września 2022 roku wyniosła 19.701 tys. zł

31 grudnia 2021	Wartość EUR	Wartość PLN	Korekta wartości PWUG według MSSF 16	Koszty sprzedaży nieruchomości	RAZEM
Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży					
Sky Tower	82 392	378 954	-	(17 209)	361 745
Arkady Wrocławskie		192 503	14 282	0	206 785
					568 530

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Na dzień 31 grudnia 2021 roku wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej Sky Tower została ustalona na podstawie umowy sprzedaży udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem Sky Tower, tj. w kwocie 84.270 tys. EUR, pomniejszonej o wartość zachęt dla najemców wynikających z umów w kwocie 1.878 tys. EUR podpisanych przed dniem zawarcia umowy przedwstępnej i niezapłaconych na dzień wyceny. Dodatkowo zostały utworzone rezerwy na szacowane koszty związane ze sprzedażą nieruchomością w kwocie 17.209 tys. zł.

W związku z podpisaniem w dniu 4 lutego 2022 roku listu intencyjnego i rozpoczęcia negocjacji w sprawie sprzedaży nieruchomości Arkady Wrocławskie, na dzień 31 grudnia 2021 roku nieruchomość Arkady Wrocławskie została zaprezentowana jako suma:

- wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej Arkady Wrocławskie została wyznaczona w oparciu o wycenę sporządzoną przez profesjonalnego rzeczoznawcę nieruchomości (wycena: 37.600 tys. EUR, co daje w przeliczeniu na PLN kwotę 172.937 tys. zł)
- ceny nabycia nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu przy ul. Komandorskiej, której wartość na 31 grudnia 2021 roku wyniosła 19.566 tys. zł

Sprzedaż nieruchomości Sky Tower we Wrocławiu

W dniu 13 września 2021 r. spółka zależna od Emitenta – Sky Tower S.A. – w której Emitent posiada 100% akcji uprawniających do 100% głosów na walnym zgromadzeniu, zawarła z Olimp Investment Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – spółką kontrolowaną przez alternatywny fundusz inwestycyjny zarządzany przez Grupę Adventum („Kupujący”) przedwstępną umowę sprzedaży 79,55% udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem wielofunkcyjnym o nazwie Sky Tower położonym we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 95, o łącznej powierzchni ok. 23.798 m² („Udział w Sky Tower”) („Umowa Przedwstępna”). Pozostała część udziału w prawie własności Sky Tower, tj. 20,45% pozostanie w posiadaniu właścicieli wydzielonych lokali w budynku Sky Tower. Cena za Udział w Sky Tower została ustalona, w formule bez zadłużenia i bez środków pieniężnych [ang. on a debt-free and cash-free basis], na 84.420.000 EUR, która zostanie powiększona o należny podatek VAT i pomniejszona o wartość zachęt dla najemców wynikających z umów podpisanych przed dniem zawarcia Umowy Przedwstępnej a niezapłaconych na dzień zawarcia umowy przyrzeczonej („Umowa Przyrzeczona”) i zostanie zapłacona w całości w dniu zawarcia Umowy Przyrzeczonej („Cena”).

W dniu 15 marca 2022 r. spółka zależna od Emitenta – Sky Tower S.A., zawarła z Olimp Investment sp. z o.o. – spółką kontrolowaną przez alternatywny fundusz inwestycyjny zarządzany przez Grupę Adventum przyrzeczoną umowę sprzedaży 79,55% udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem wielofunkcyjnym o nazwie Sky Tower położonym we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 95, o łącznej powierzchni ok. 23.798 m² („Udział w Sky Tower”) („Umowa Sprzedaży”). Pozostała część udziału w prawie własności Sky Tower, tj. 20,45% pozostanie w posiadaniu właścicieli wydzielonych lokali w budynku Sky Tower. Cena za Udział w Sky Tower została ustalona, w formule bez zadłużenia i bez środków pieniężnych [ang. on a debt-free and cash-free basis], na 84.270.000,00 EUR, która została powiększona o należny podatek VAT i pomniejszona o wartość zachęt dla najemców wynikających z umów podpisanych przed dniem zawarcia Umowy Przedwstępnej a niezapłaconych na dzień zawarcia Umowy Sprzedaży tj. w kwocie 1.878.436,64 EUR i została zapłacona w całości w dniu zawarcia Umowy Sprzedaży. Emitent wraz z zawarciem Umowy Sprzedaży udzielił gwarancji korporacyjnej do kwoty 2.438.481,95 EUR zabezpieczającej wykonanie przez Sprzedającego jego zobowiązań z Umowy Sprzedaży.

Z ceny sprzedaży został spłacony w całości tj. w łącznej kwocie 41.975.589,96 EUR kredyt bankowy wynikający z umowy zawartej przez Sky Tower S.A. z konsorcjum banków Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie oraz Getin Noble Bank S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 29 grudnia 2012 r. z późn.zm. udzielony do maksymalnej kwoty 60.000.000 EUR, zaciągnięty na refinansowanie kosztów budowy budynku „Sky Tower”.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych

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

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	391 072	-
Wartość sprzedanych nieruchomości	(391 072)	-
Zmiana wyceny nieruchomości z tytułu zmiany kursu EUR/PLN w okresie	41 566	(3 452)
Zmiana wyceny nieruchomości z tytułu nakładów poniesionych w okresie	(513)	3 505
Aktualizacja wartości rezerw związanych ze sprzedażą nieruchomości	705	(3 787)
Korekta z tytułu linearyzacji przychodów z najmu	587	(2 361)
Razem	42 345	(6 095)

Poniższa tabela przedstawia szczegóły dotyczące zmian w zakresie pozycji Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku:

Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022	Arkady Wrocławskie	Sky Tower	Wola Retro	Malin	RAZEM
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	-	391 072	-	-	391 072
Wartość sprzedanych nieruchomości	-	(391 072)	-	-	(391 072)
Zmiana wyceny nieruchomości z tytułu zmiany kursu EUR/PLN w okresie *	10 166	12 120	19 280	-	41 566
Zmiana wyceny nieruchomości z tytułu nakładów poniesionych w okresie	(50)	(60)	-	(403)	(513)
Aktualizacja wartości rezerw związanych ze sprzedażą nieruchomości	-	705	-	-	705
Korekta z tytułu linearyzacji przychodów z najmu	445	424	(282)	-	587
Razem	10 561	13 189	18 998	(403)	42 345

* - w przypadku Sky Tower zastosowano kurs EUR/PLN z dnia transakcji, tj. 4,7465

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

Zapasy

	30 września 2022	31 grudnia 2021
Produkcja w toku	1 846 794	1 516 271
Produkty gotowe	79 363	32 797
Korekta wartości PWUG zgodnie z MSSF 16	76 079	74 102
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	(53 565)	(53 572)
Pozostałe zapasy	158	34
Zapasy ogółem	1 948 829	1 569 632

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Na dzień 30 września 2022 roku w wartości zapasów zostały skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 71.921 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2021 roku wyniosły one 54.361 tys. zł).

Zmiany odpisów aktualizujących wartość zapasów były następujące:

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022	Rok zakończony 31 grudnia 2021
Na początek okresu sprawozdawczego	53 572	115 960
Zwiększenie	-	-
Wykorzystanie	(7)	(5 547)
Zmniejszenie	-	(56 841)
Na koniec okresu sprawozdawczego	53 565	53 572

Na dzień 30 września 2022 roku oraz na 31 grudnia 2021 roku żaden ze składników zapasów nie był przedmiotem zastawu, ani nie był objęty hipoteką, za wyjątkiem hipoteki opisanej w punkcie 2.30.5.

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

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku nie wystąpiły istotne zmiany odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych, gruntów zakwalifikowanych do aktywów trwałych i innych aktywów, za wyjątkiem odpisów aktualizujących wartość należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności, przedstawionych w tabeli poniżej:

	30 września 2022	31 grudnia 2021
Należności z tytułu dostaw i usług	9 646	10 684
Należności budżetowe (bez podatku dochodowego)	3 220	57 061
Należności wynikające z blokady środków pieniężnych na rachunkach zabezpieczeń związanych z terminową obsługą kredytów	4 909	14 220
Pozostałe należności od osób trzecich	5 716	15 321
Należności ogółem (netto)	23 491	97 286
Korekta o przychody przyszłych okresów (*)	(1 597)	(1 595)
Odpis aktualizujący należności	(6 442)	(6 078)
Należności brutto	31 530	104 959

(*) Na dzień 30 września 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku Grupa wykazała należności z tytułu naliczonych kar i odszkodowań w kwocie odpowiednio 1.597 tys. zł i 1.595 tys. zł pomniejszone o przychody przyszłych okresów z tego tytułu.

Należności z tytułu dostaw i usług na dzień 30 września 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku o terminie wymagalności do 1 roku, według daty zapadalności zostały przedstawione poniżej:

	30 czerwca 2022	31 grudnia 2021
do 1 miesiąca	9 646	10 684
od 1 do 3 miesięcy	-	-
od 3 do 12 miesięcy	-	-
Krótkoterminowe należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, ogółem	9 646	10 684

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

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

Należności wynikające z blokady środków pieniężnych na rachunkach zabezpieczeń związanych z terminową obsługą kredytów są wymagalne w przedziale do 3 miesięcy.

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022	Rok zakończony 31 grudnia 2021
Na początek okresu	6 078	12 250
Zwiększenie	1 695	702
Wykorzystanie	(544)	(1 740)
Zmniejszenie	(787)	(5 134)
Na koniec okresu	6 442	6 078

2.17 Informacja o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw

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>Rezerwy związane ze sprzedażą nieruchomości inwestycyjnych</i>	<i>Pozostałe</i>	<i>Ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2022 roku	449	3 028	7 306	1 441	12 224
Utworzone	-	49	-	3 961	4 010
Reklasyfikacja	-	(1 248)	17 209	1 248	17 209
Wykorzystane	-	(95)	(8 930)	(596)	(9 621)
Rozwiązane	-	(74)	(705)	-	(779)
Na dzień 30 września 2022 roku, w tym:	449	1 660	14 880	6 054	23 043
-długoterminowe	449	81	13 589	-	14 119
-krótkoterminowe	-	1 579	1 291	6 054	8 924

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

2.18 Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Sprawozdanie z sytuacji finansowej			Obciążenia z tytułu odroczonego podatku dochodowego za okres zakończony	
	30 września 2022	31 grudnia 2021	1 stycznia 2021	30 września 2022	31 grudnia 2021
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego					
Naliczone odsetki, dyskonta od pożyczek, obligacji, weksli oraz lokat	(15 411)	(11 091)	(9 148)	(4 320)	(1 943)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	(26 600)	-	-	(26 600)	-
Różnica w wartości środków trwałych (amortyzacja podatkowa i bilansowa)	(6 499)	(55 767)	(48 390)	49 268	(7 377)
Różnica w wartości innych aktywów (podatkowa i bilansowa)	(2 958)	(15 267)	(2 498)	12 309	(12 769)
Pozostałe	(397)	(319)	(32)	(78)	(287)
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	(51 865)	(82 444)	(60 068)		
Aktywa z tytułu podatku odroczonego					
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	-	18 513	18 644	(18 513)	(131)
Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	3 112	4 594	4 021	(1 482)	573
Naliczone odsetki, dyskonta od pożyczek, obligacji, weksli	8 517	7 864	6 472	653	1 392
Różnice kursowe	2 079	6 295	6 786	(4 216)	(491)
Różnica w wartości innych aktywów (podatkowa i bilansowa)	-	-	-	-	-
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	17 764	5 305	8 883	12 459	(3 578)
Koszty finansowania dłużnego możliwe do rozliczenia w okresie 5 lat	1 797	1 797	2 306	-	(509)
Pozostałe	137	194	267	(57)	(73)
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	33 406	44 562	47 379		
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego				19 423	(25 193)
Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego	27 510	10 052	21 933		
Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	(45 969)	(47 934)	(34 622)		

Ze względu na specyfikę prowadzonej działalności w zakresie osiągania przychodów podatkowych w odroczonej formie, Grupa aktywnie ponosi straty podatkowe do momentu osiągnięcia dochodu podatkowego z uwzględnieniem przepisów podatkowych dotyczących możliwości rozliczenia takich strat. Wysokość aktywa z tytułu ujętych w podatku odroczonego strat podatkowych została zaprezentowana w tabeli powyżej.

Na dzień 30 września 2022 roku Grupa przeprowadziła analizę odzyskiwalności zawiązanego i potencjalnego aktywa na podatek odroczonego i nie utworzyła aktywa z tytułu podatku odroczonego m.in. z tytułu strat podatkowych w spółkach

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

w kwocie 5.696 tys. zł (odpowiednio 3.191 tys. zł na 31 grudnia 2021 roku) oraz kosztów finansowania dłużnego w kwocie 5.139 tys. zł, 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 28.851 tys. zł dotyczącego przejściowych różnic w wartości bilansowej i podatkowej poszczególnych pozycji aktywów i pasywów (odpowiednio 49.114 tys. zł na dzień 31 grudnia 2021 roku).

2.19 Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku, Grupa nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 806 tys. zł (w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku: 1.506 tys. zł).

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku, Grupa podpisała umowę leasingu 19 samochodów osobowych. Wartość rozpoznanych aktywów z tytułu użytkowania wyniosła 314 tys. zł.

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku, Grupa nie dokonała istotnych transakcji sprzedaży składników rzeczowych aktywów trwałych.

Na dzień 30 września 2022 roku nie istnieją istotne zobowiązania umowne, których przedmiotem jest nabycie rzeczowych aktywów trwałych.

2.20 Informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 30 września 2022 roku nie wystąpiły istotne zobowiązania z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

2.21 Aktywa finansowe

Krótkoterminowe papiery wartościowe

	Stopa procentowa	Termin spłaty	30 września 2022	31 grudnia 2021
Obligacje komercyjne (Factoring Santander sp. z o.o.)	WIBOR 1 M+ 0,1%	03-02-2022	-	19 853
Obligacje komercyjne (mLeasing sp. z o.o.)	obligacje zerokuponowe	04-02-2022	-	7 200
Obligacje skarbowe (WZ1122)	WIBOR 6 M + 0%	22-11-2022	10 240	-
Obligacje komercyjne (Factoring Santander sp. z o.o.)	WIBOR 1 M+ 0,1%	27-01-2023	15 000	-
Krótkoterminowe papiery wartościowe ogółem			25 240	27 053

Krótkoterminowe papiery wartościowe - zmiany w okresie	31 grudnia 2021	Nabycie	Wykup / Umorzenie	Wynik w okresie	30 września 2022
Obligacje komercyjne (Factoring Santander sp. z o.o.)	19 853	-	(19 921)	68	-
Obligacje komercyjne (mLeasing sp. z o.o.)	7 200	7 170	(14 400)	30	-
Obligacje skarbowe (WZ1122)	-	10 083	-	157	10 240
Obligacje komercyjne (Factoring Santander sp. z o.o.)	-	15 000	-	-	15 000
RAZEM	27 053	32 253	(34 321)	255	25 240

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Pozostałe aktywa finansowe

	30 września 2022	31 grudnia 2021
Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	26 010	69 365
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych	94 097	49 174
Pozostałe aktywa finansowe ogółem	120 107	118 539

Poniższa tabela przedstawia zmiany w zakresie jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych w okresie:

Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	31 grudnia 2021	Nabycie	Wykup / Umorzenie	Zamiana	Wynik w okresie	30 września 2022
Subfundusz QUERCUS Dłużny Krótkoterminowy	9 048	10	(5 000)	-	(51)	4 007
Subfundusz QUERCUS Ochrony Kapitału	5 997	12	(6 024)	-	17	2
Allianz Obligacji Inflacyjnych	2 007	-	(2 065)	-	58	-
Allianz Specjalistyczny FIO / Allianz Trezor	2 930	-	-	-	45	2 975
Allianz SFIO Stabilnego Dochodu (d. Aviva)	4 914	-	-	-	42	4 956
Generali Oszczędnościowy	4 940	-	(4 802)	-	(138)	-
GAMMA PARASOL BIZNES SFIO	34 603	-	(25 000)	-	(288)	9 315
Allianz Specjalistyczny FIO / Allianz Trezor	4 926	-	-	(4 879)	(47)	-
Allianz Specjalistyczny FIO / Allianz Obligacji Inflacyjnych	-	-	-	4 879	(124)	4 755
RAZEM	69 365	22	(42 891)	-	(486)	26 010

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

Poniższa tabela przedstawia zmiany w zakresie rachunków powierniczych w okresie:

Rachunki powiernicze - zmiany	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022	Rok zakończony 31 grudnia 2021
Na początek okresu sprawozdawczego	49 174	32 850
Wpłaty klientów w okresie	712 443	928 035
Zwolnienia środków w okresie	(667 520)	(911 711)
Na koniec okresu sprawozdawczego	94 097	49 174

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

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

	30 września 2022	31 grudnia 2021
Środki pieniężne w banku i w kasie	35 176	322 754
Lokaty bankowe	228 449	10 000
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty ogółem, w tym:	263 625	332 754
– o ograniczonej możliwości dysponowania	20	20

2.22 Informacje o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych

Na dzień 30 września 2022 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 2.17.

2.23 Wykazanie korekt błędów poprzednich okresów

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku nie było korekt błędów poprzednich okresów.

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

Duże fluktuacje kursu EUR przekładają się na istotne zmiany wartości wycen aktywów/pasywów w EUR (tj. nieruchomości komercyjnych oraz kredytów je finansujących) przeliczanych na PLN według średniego kursu NBP na koniec każdego okresu obrachunkowego. Sytuacja na rynkach finansowych ma również istotne znaczenie dla wyceny instrumentów finansowych typu IRS oraz CAP wykazywanej w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

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

	Wzrost/spadek kursu waluty w PLN	Wpływ na wynik finansowy netto w tys. PLN	Wpływ na kapitał własny w tys. PLN
30 września 2022	+ 0,20	11 134	11 134
	- 0,20	(11 134)	(11 134)
31 grudnia 2021	+ 0,20	17 835	17 835
	- 0,20	(17 835)	(17 835)
30 września 2021	+ 0,20	18 279	18 279
	- 0,20	(18 279)	(18 279)

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

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

W żadnej ze spółek Grupy takie zdarzenia nie wystąpiły.

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

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

Transakcje z podmiotami powiązanymi dla Grupy zostały zaprezentowane w punkcie 2.27

2.27 Transakcje z podmiotami powiązanymi

30 września 2022 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)
Jednostki współzależne	-	-	-	-	-	-
Projekt Myśluborska Sp. z o.o. Sp. k.	-	-	1 443	-	55	-
Akcjonariusze	-	-	-	-	-	-
Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza						
Zarząd jednostki dominującej i spółek zależnych	-	7 887 (*) 56 (**)	-	5	-	-
Rada Nadzorcza	-	564 (*)	-	-	-	-

(*) Wynagrodzenia wypłacone

(**) Pozostałe

31 grudnia 2021 roku

<i>Podmiot powiązany</i>	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Należności od podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Przychody finansowe (odsetki)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)
Akcjonariusze	-	-	-	-	-	-
Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza						
Zarząd jednostki dominującej i spółek zależnych	-	8 508 (*) 24 (**)	-	5	-	-
Rada Nadzorcza	-	729 (*)	-	-	-	-

(*) Wynagrodzenia wypłacone

(**) Pozostałe

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

30 września 2021 roku

<i>Podmiot powiązany</i>	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Należności od podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Przychody finansowe (odsetki)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)
Akcjonariusze	-	-	-	-	-	-
Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza						
Zarząd jednostki dominującej i spółek zależnych	-	6 897 (*)	-	-	-	-
		22 (**)				
Rada Nadzorcza	-	543 (*)	-	-	-	-

(*) Wynagrodzenia wypłacone

(**) Pozostałe zakupy

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

Nie wystąpiły.

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

Nie wystąpiły.

2.30 Zobowiązania finansowe oraz pozostałe

2.30.1 Oprocentowane kredyty bankowe i obligacje

Długoterminowe	Podmiot	Stopa procentowa	Termin spłaty	30 września 2022	31 grudnia 2021
Kredyt bankowy w EUR (a)	Arkady Wrocławskie S.A.	Euribor 3M+marża	31-12-2022	-	-
Kredyt bankowy w EUR (b)	Sky Tower S.A.	Euribor 3M+marża	15-03-2022	-	-
Kredyt bankowy w EUR (c)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. (Wola Retro)	Euribor 3M+marża	19-11-2027	132 755	120 030
Kredyt bankowy w PLN (d)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	01-12-2022	-	-
Kredyt bankowy w PLN (e)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	04-11-2023	-	84
Kredyt bankowy w PLN (f)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	28-04-2023	-	-
Kredyt bankowy w PLN (g)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	31-12-2022	-	-
Kredyt bankowy w PLN (h)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	12-04-2022	-	-
Program obligacji (i)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	05-06-2022	-	-
Program obligacji (j)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	28-02-2022	-	-
Program obligacji (k)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	19-10-2022	-	-
Program obligacji (l)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	22-05-2023	-	59 810
Program obligacji (m)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	06-10-2023	69 816	69 625
Program obligacji (n)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	10-05-2024	149 376	149 085
Program obligacji (o)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	08-10-2024	99 478	99 216
				451 425	497 850

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Krótkoterminowe	Podmiot	Stopa procentowa	Termin spłaty	30 września 2022	31 grudnia 2021
Kredyt bankowy w EUR (a)	Arkady Wrocławskie S.A.	Euribor 3M+marża	31-12-2022	57 605	58 243
Kredyt bankowy w EUR (b)	Sky Tower S.A.	Euribor 3M+marża	15-03-2022	-	191 137
Kredyt bankowy w EUR (c)	LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. (Wola Retro)	Euribor 3M+marża	30-09-2023	5 447	4 955
Kredyt bankowy w PLN (d)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	01-12-2022	-	-
Kredyt bankowy w PLN (e)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	30-09-2023	-	-
Kredyt bankowy w PLN (f)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	28-04-2023	-	-
Kredyt bankowy w PLN (g)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	31-12-2022	13 311	6 189
Kredyt bankowy w PLN (h)	Develia S.A.	Wibor 1M+marża	30-09-2023	-	-
Program obligacji (i)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	05-06-2022	-	50 154
Program obligacji (j)	Develia S.A.	Wibor 6M+marża	28-02-2022	-	18 707
Program obligacji (k)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	19-10-2022	20 428	20 134
Program obligacji (l)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	23-11-2022 / 22-05-2023	60 589	328
Program obligacji (m)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	07-10-2022	1 680	-
Program obligacji (n)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	11-11-2022	2 013	912
Program obligacji (o)	Develia S.A.	Wibor 3M+marża	08-10-2022	2 235	-
				163 308	350 759

- (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 konsorcjalnego 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 konsorcjalnego 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. W dniu 27 kwietnia 2020 roku spółka Arkady Wrocławskie S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 28 lutego 2008 roku wraz z późniejszymi zmianami, na mocy którego raty kapitałowe przypadające do zapłaty w dniu 31 marca 2020 r. oraz 30 czerwca 2020 r. zostały przesunięte do zapłaty na dzień ostatecznej spłaty kredytu, tj. 31 grudnia 2022 r. Ponadto na mocy niniejszego aneksu Bank odstąpił od weryfikacji wskaźników obsługi zadłużenia za dwa pierwsze kwartały 2020 roku. W dniu 29 lipca 2020 roku spółka Arkady Wrocławskie S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 28 lutego 2008 roku wraz z późniejszymi zmianami, na mocy którego raty kapitałowe przypadające do zapłaty w dniu 30 września 2020 r. oraz 31 grudnia 2020 r. zostały przesunięte do zapłaty na dzień 31 lipca 2020 r. Ponadto na mocy niniejszego aneksu Bank odstąpił od weryfikacji wskaźników obsługi zadłużenia za trzeci i czwarty kwartał 2020 roku. W dniu 31 lipca 2020 r. nastąpiła spłata kapitału w wysokości 875 tys. EUR. W dniu 27 sierpnia 2020 roku spółka Arkady Wrocławskie S.A. zawarła z Santander Bank

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Polska S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 28 lutego 2008 roku wraz z późniejszymi zmianami, na mocy którego część rat kapitałowych przypadających do zapłaty w dniu 31 marca 2021 r. oraz 30 czerwca 2021 r. zostały przesunięte do zapłaty do dnia 31 sierpnia 2020 r. W dniu 31 sierpnia 2020 r. nastąpiła spłata kapitału w wysokości 437,5 tys. EUR. W dniu 28 września 2020 roku spółka Arkady Wrocławskie S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 28 lutego 2008 roku wraz z późniejszymi zmianami, na mocy którego część raty kapitałowej przypadająca do zapłaty w dniu 30 września 2021 r. została przesunięta do zapłaty do dnia 30 września 2020 r. W dniu 30 września 2020 r. nastąpiła spłata kapitału w wysokości 218,75 tys. EUR. W dniu 27 października 2020 roku spółka Arkady Wrocławskie S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 28 lutego 2008 roku wraz z późniejszymi zmianami, na mocy którego część raty kapitałowej przypadająca do zapłaty w dniu 31 grudnia 2021 r. została przesunięta do zapłaty do dnia 30 października 2020 r. W dniu 30 października 2020 r. nastąpiła spłata kapitału w wysokości 218,75 tys. EUR. W dniu 30 listopada 2020 roku Spółka zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 28 lutego 2008 roku wraz z późniejszymi zmianami, na mocy którego część raty kapitałowej przypadająca do zapłaty w dniu 31 marca 2021 r. została przesunięta do zapłaty do dnia 30 listopada 2020 r. W dniu 30 listopada 2020 r. nastąpiła spłata kapitału w wysokości 109,375 tys. EUR. W dniu 28 grudnia 2020 roku Spółka zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 28 lutego 2008 roku wraz z późniejszymi zmianami, na mocy którego część rat kapitałowych przypadających do zapłaty w dniu 30 września 2021 r., w dniu 31 grudnia 2021 r. oraz w dniu 31 marca 2022 r. zostały przesunięte do zapłaty do dnia 31 grudnia 2020 r. W dniu 29 grudnia 2020 r. nastąpiła spłata kapitału w wysokości 328,125 tys. EUR. W dniu 30 czerwca 2021 roku Spółka zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 28 lutego 2008 roku wraz z późniejszymi zmianami, na mocy którego część raty kapitałowej przypadająca do zapłaty w dniu 31 grudnia 2021 r. została przesunięta do zapłaty do dnia 30 czerwca 2021 r. W dniu 30 czerwca 2021 r. nastąpiła spłata kapitału w wysokości 109,375 tys. EUR. W dniu 23 listopada 2021 roku Spółka zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 28 lutego 2008 roku wraz z późniejszymi zmianami, na mocy którego część raty kapitałowej przypadającej do zapłaty w dniu 31 marca 2022 r. została przesunięta do zapłaty. W dniu 29 października 2021 r. nastąpiła spłata kapitału w wysokości 328,125 tys. EUR. W dniu 8 czerwca 2022 roku Spółka zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 28 lutego 2008 roku wraz z późniejszymi zmianami, na mocy Bank odstąpił od weryfikacji wskaźnika WALT do końca trzeciego kwartału 2022 roku. W dniu 30 czerwca 2022 r. nastąpiła spłata kapitału w wysokości 875 tys. EUR. W dniu 28 września 2022 roku Spółka zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 28 lutego 2008 roku wraz z późniejszymi zmianami, na mocy Bank odstąpił od weryfikacji wskaźnika WALT do końca czwartego kwartału 2022 roku.

- (b) 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. wraz z późniejszymi zmianami. W związku ze sprzedażą w dniu 15 marca 2022 budynku Sky Tower, kredyt został spłacony.
- (c) 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. W dniu 28 października 2020 r. spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. zawarła z mBank S.A. umowę kredytową do kwoty stanowiącej równowartość kwoty 34.187 tys. EUR, przeznaczonej m.in. na spłatę istniejącego zadłużenia w mBank S.A. i mBank Hipoteczny S.A. wynikającego z umowy kredytowej z dnia 20.12.2017 r. z późniejszymi zmianami oraz na sfinansowanie lub zrefinansowanie kosztów związanych z budową budynku biurowego pod nazwą „Wola Retro”. Powyższa Umowa została zawarta w związku z konwersją kredytu budowlanego na inwestycyjny oraz zmianą po stronie dotychczasowych kredytodawców (w miejsce mBank Hipoteczny S.A. i mBank S.A. kredytodawcą został mBank S.A.). W dniu 29 marca 2021 spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. zawarła aneks do umowy kredytu z 28 października 2020 roku, na mocy którego przesunięto okres udostępnienia kredytu z 28 kwietnia 2021 r. na 30 września 2021 r. Pozostałe zapisy aneksu regulowały nowe warunki wykorzystania kredytu oraz warunki zawarcia transakcji zabezpieczających ryzyko wzrostu stóp procentowych. W dniu 31 maja 2021 spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. zawarła aneks do umowy kredytu z 28 października 2020 roku, na mocy którego strony umowy dokonały zmiany w zakresie zawierania transakcji zabezpieczających ryzyko wzrostu stóp procentowych polegającej na skróceniu minimalnego okresu obowiązywania transakcji z pięciu lat na dwa lata, z obowiązkiem odnowienia zapadłej transakcji na kolejny minimum dwuletni okres. W dniu 27 września 2021 spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. zawarła aneks do umowy kredytu z 28 października 2020 roku, na

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

mocy którego przesunięto okres udostępnienia kredytu z 30 września 2021 r. na 31 marca 2022 r. W dniu 17 marca 2022 spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. zawarła aneks do umowy kredytu z 28 października 2020 roku, na mocy którego przesunięto okres udostępnienia kredytu z 31 marca 2022 r. na 30 czerwca 2022 r. W dniu 24 czerwca 2022 spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. zawarła aneks do umowy kredytu z 28 października 2020 roku, na mocy którego przesunięto okres udostępnienia kredytu z 30 czerwca 2022 r. na 31 grudnia 2022 r.

- (d) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty z mBank S.A. na podstawie umowy o kredyt odnawialny z 3 grudnia 2020 r. w wysokości 35 mln PLN z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności spółki. Termin ostatecznej spłaty ustalono na dzień 1 grudnia 2022 roku. W dniu 1 kwietnia 2021 roku spółka Develia S.A. zawarła z mBank S.A. aneks do umowy kredytu odnawialnego z 3 grudnia 2020 roku, na mocy którego uzupełniono listę zabezpieczeń spłaty kredytu, umożliwiając spółce wykorzystanie pełnej kwoty kredytu do 35 mln PLN. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu kredyt nie został uruchomiony.
- (e) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty w dniu 4 marca 2021 roku z Santander Bank Polska S.A. na podstawie umowy kredytu do kwoty 36,27 mln PLN z przeznaczeniem na finansowanie lub refinansowanie kosztów związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Prestovia House” w Warszawie. W dniu 31 stycznia 2022 r. nastąpiło zamknięcie umowy kredytowej zawartej z bankiem Santander Bank Polska S.A. przed terminem umownym, a tym samym wygasły wszystkie zobowiązania z tym związane.
- (f) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty w dniu 29 kwietnia 2021 roku z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A. na podstawie umowy kredytu w rachunku bieżącym w wysokości 20 mln PLN z przeznaczeniem na finansowanie bieżących zobowiązań wynikających z wykonywanej działalności, w tym kosztów prowadzonych inwestycji (w tym zakupu gruntów). Termin ostatecznej spłaty ustalono na dzień 28 kwietnia 2022 r. W dniu 27 kwietnia 2022 roku Develia S.A. zawarła z PKO BP S.A. Aneks nr 1 do umowy kredytu w rachunku bieżącym z 29 kwietnia 2021 roku, na mocy którego przedłużony został okres kredytowania do 28.04.2023 r., podwyższono kwotę kredytowania do 50 mln PLN oraz dokonano zmian dotyczących zabezpieczeń spłaty kredytu. W dniu 3 sierpnia 2022 roku Develia S.A. zawarła z PKO BP S.A. Aneks nr 2 do umowy kredytu w rachunku bieżącym z 29 kwietnia 2021 roku, na mocy którego dokonano zmian dotyczących zabezpieczeń spłaty kredytu. W dniu 9 listopada 2022 roku Develia S.A. zawarła z PKO BP S.A. Aneks nr 3 do umowy kredytu w rachunku bieżącym z 29 kwietnia 2021 roku, na mocy którego dokonano aktualizacji zapisów dotyczących zastawu finansowego oraz zastawu rejestrowego. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu kredyt nie został uruchomiony.
- (g) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty w dniu 11 sierpnia 2021 roku z Bank Ochrony Środowiska S.A. na podstawie umowy kredytu do kwoty 33,7 mln PLN z przeznaczeniem na finansowanie lub refinansowanie kosztów związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Kaskady Różanki” we Wrocławiu. W dniu 28 października 2022 roku Develia S.A. zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. Aneks nr 1 do umowy kredytu nieodnawialnego z dnia 11 sierpnia 2021 roku, na mocy którego dokonano zmian dotyczących okresu wykorzystania kredytu oraz częstotliwości spłat kredytu, jak również warunków dotyczących zobowiązań Kredytobiorcy.
- (h) Kredyt w spółce Develia S.A. zawarty w dniu 12 kwietnia 2022 roku z Santander Bank Polska S.A. na podstawie umowy kredytu do kwoty 30 mln PLN z przeznaczeniem na bieżące finansowanie działalności obejmujące działalność deweloperską. Termin ostatecznej spłaty ustalono na dzień 12 kwietnia 2024 roku. W dniu 11 października 2022 roku Develia S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A. Aneks nr 1 do umowy kredytu z dnia 12 kwietnia 2022 roku, na mocy którego dokonano doprecyzowania zapisów dotyczących niektórych definicji oraz zabezpieczenia transakcji kredytu. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu kredyt nie został uruchomiony.
- (i) 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. W dniu 31 marca 2022 r. spółka Develia S.A. dokonała częściowego wykupu przed terminem obligacji na kwotę 19.000 tys. PLN. Kwota obligacji pozostająca do wykupu na dzień 5 czerwca 2022 r. wynosi 31.000 tys. PLN. W dniu 3 czerwca 2022 r. spółka Develia S.A. dokonała wykupu obligacji.
- (j) 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. W dniu 23 grudnia 2021 r. spółka Develia S.A. dokonała

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

przedterminowego wykupu 26.504 sztuk obligacji w celu ich umorzenia. W dniu 28 lutego 2022 r. spółka Develia S.A. dokonała wykupu obligacji.

- (k) 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. Spółka otrzymała żądania wcześniejszego wykupu na łączną kwotę 46.000 tys. PLN i w dniu 20 lipca 2020 roku dokonała wykupu przed terminem obligacji na kwotę 46.000 tys. PLN. Kwota obligacji pozostająca do wykupu na dzień 19 października 2022 r. wynosi 20.000 tys. PLN.
- (l) 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.
- (m) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 7 października 2020 roku 70.000 sztuk niezabezpieczonych 3-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 70.000 tys. PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 6 października 2023 roku.
- (n) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 11 maja 2021 roku 150.000 sztuk niezabezpieczonych 3-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 150.000 tys. PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 10 maja 2024 roku.
- (o) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 08 października 2021 roku 100.000 sztuk niezabezpieczonych 3-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 100.000 tys. PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 08 października 2024 roku.

Przypisanie poszczególnych kredytów, obligacji do segmentów operacyjnych zaprezentowano w punkcie 2.31.

Średnie ważone oprocentowanie obligacji w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku oraz w roku 2022 wyniosło odpowiednio: 7,44% oraz 3,56%.

Średnie ważone oprocentowanie kredytów w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku oraz w roku 2021 wyniosło odpowiednio: 3,24% oraz 3,18%.

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

	<1 miesiąca	1-3 miesiące	3-12 miesiące	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje (oprocentowanie zmienne)	24 379	2 745	60 000	220 000	100 000	-	-	-	407 124
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	-	57 525	-	-	-	-	-	-	57 525
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	-	1 349	4 099	5 586	5 727	5 872	6 021	109 454	138 108
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	-	-	13 311	-	-	-	-	-	13 311
	24 379	61 619	77 410	225 586	105 727	5 872	6 021	109 454	616 068

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

2.30.2 Aktywa i zobowiązania z tytułu instrumentów finansowych

Na dzień 30 września 2022 roku wycena wartości godziwych transakcji zabezpieczających ryzyko wzrostu stopy procentowej typu IRS oraz CAP/FLOOR oraz transakcji typu forward przedstawia się następująco:

	Nominał transakcji w walucie [w tys.]	Wartość bilansowa (godziwa) instrumentów		Termin realizacji	
		Aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe	Od	Do
Opcja CAP [EUR]	13 311	870	-	07.06.2021	26.06.2023
Opcja CAP [EUR]	578	39	-	27.01.2022	26.06.2023
Kontrakt typu CAP/FLOOR [EUR]	10 937	-	-	29.03.2019	30.12.2022
Stan na 30 września 2022 roku, RAZEM		909	-		

Zmiany dotyczące transakcji typu FX forward przez spółkę LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k.

W dniu 27 stycznia 2022 roku spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. kom. na mocy wykonania umowy kredytu z dnia 28 października 2020 roku w zakresie transakcji terminowych i pochodnych zawarła transakcję zabezpieczającą ryzyko wzrostu stóp procentowych typu opcja CAP na kwotę 577,6 tys. EUR na okres od 25 stycznia 2022 roku do 26 czerwca 2023 roku.

W dniu 28 marca 2022 roku Spółka zawarła na podstawie umowy ramowej z dnia 8 lutego 2018 roku, transakcję walutową typu forward w zakresie transakcji terminowych i pochodnych związanych z wykonaniem umowy kredytowej wydłużającą okres rozliczenia transakcji nierozliczonej do dnia jej zapadalności, tj. do 30 czerwca 2022 roku. Dla nierozliczonej kwoty 6.572 tys. PLN ustalono nową datę rozliczenia, 30 czerwca 2022 roku. Kwota nominalna przedmiotowej transakcji w kwocie bazowej wyniosła 1.470 tys. EUR.

W dniu 27 czerwca 2022 roku Spółka zawarła na podstawie umowy ramowej z dnia 8 lutego 2018 roku, transakcję walutową typu forward w zakresie transakcji terminowych i pochodnych związanych z wykonaniem umowy kredytowej wydłużającą okres rozliczenia transakcji nierozliczonej do dnia jej zapadalności, tj. do 30 czerwca 2022 roku. Dla nierozliczonej kwoty 1.737 tys. PLN ustalono nową datę rozliczenia, 30 grudnia 2022 roku. Transakcję rozliczono w całości w dniu 23 sierpnia 2022 r.

W dniu 18 sierpnia 2022 roku Spółka zawarła na podstawie umowy ramowej z dnia 8 lutego 2018 roku, transakcję walutową typu forward w zakresie transakcji terminowych i pochodnych związanych z wykonaniem umowy kredytowej ustalającą okres rozliczenia transakcji do dnia jej zapadalności, tj. do 23 sierpnia 2022 roku. Kwota nominalna przedmiotowej transakcji w kwocie bazowej wyniosła 534 tys. EUR. Transakcję rozliczono w całości w dniu 23 sierpnia 2022 r.

2.30.3 Emisja, wykup kapitałowych papierów wartościowych

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku nie miały miejsca emisje obligacji.

W dniu 28 lutego 2022 r. spółka Develia S.A. dokonała wykupu obligacji na kwotę 18.496 tys. PLN.

W dniu 31 marca 2022 r. spółka Develia S.A. dokonała częściowego wykupu przed terminem obligacji na kwotę 19.000 tys. PLN. Kwota obligacji pozostająca do wykupu na dzień 5 czerwca 2022 r. wynosi 31.000 tys. PLN. W dniu 5 czerwca 2022 r. spółka Develia S.A. dokonała wykupu obligacji na kwotę 31.000 tys. PLN.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY**2.30.4 Zaciągnięcie, spłaty kredytów bankowych i pożyczek**

1. W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku spółka Arkady Wrocławskie S.A. zgodnie z harmonogramem nastąpiły spłaty rat kredytu zaciągniętego w walucie EUR wobec Santander Bank Polska S.A. w kwocie 3.141 tys. PLN. Na dzień 30 września 2022 roku całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 57.605 tys. PLN.
2. W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku spółka Sky Tower S.A. dokonała całkowitej spłaty kredytu zaciągniętego w walucie EUR w wobec konsorcjum banków: Getin Noble Bank S.A. i Alior Bank S.A. w kwocie 197.242 tys. PLN.
3. W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku spółka LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 22 Sp. k. dokonała zgodnie z umową kredytową z bankiem mBank S.A. przeznaczoną na częściowe sfinansowanie inwestycji Wola Retro w Warszawie uruchomienia kredytu w EUR na kwotę 9.044 tys. PLN oraz dokonała spłat rat kredytu w kwocie 3.628 tys. PLN. Na dzień 30 września 2022 roku całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 138.202 tys. PLN.
4. W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku spółka Develia S.A. dokonała zgodnie z umową kredytową z bankiem Santander Bank Polska S.A. z przeznaczeniem na finansowanie lub refinansowanie kosztów związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Prestovia House” w Warszawie, spłaty kredytu w kwocie 84 tys. zł. Na dzień 30 września 2022 roku nie występowało zadłużenie z tytułu tej umowy.
5. W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku spółka Develia S.A. dokonała zgodnie z umową kredytową z bankiem Bank Ochrony Środowiska S.A. z przeznaczeniem na finansowanie lub refinansowanie kosztów związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Kaskady Różanki” we Wrocławiu uruchomienia kredytu w łącznej wysokości 9.044 tys. PLN. Na dzień 30 września 2022 roku całkowita wartość zadłużenia wyniosła 13.311 tys. PLN.

2.30.5 Zabezpieczenia

Główne zabezpieczenia spłaty kredytów ustanowione na dzień 30 września 2022 roku w podziale na grupy zostały przedstawione poniżej.

Zabezpieczenia kredytów udzielonych Develia S.A.

1. Zabezpieczenia do umowy kredytu odnawialnego zawartej dnia 3 grudnia 2020 roku przez Develia S.A. z mBank S.A.
 - gwarancja PLG-FGP udzielona przez Bank Gospodarstwa Krajowego na kwotę 28.000 tys. PLN, tj. kwotę gwarancji stanowiącą 80% kwoty Kredytu, na okres od dnia wpisu do Rejestru BGK do dnia 01 marca 2023 roku
 - hipoteka umowna do kwoty 52.500 tys. PLN na nieruchomościach których właścicielem lub użytkownikiem wieczystym jest Develia S.A. oraz spółki zależne LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A. oraz LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 sp. k.,
 - oświadczenie Spółki o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do kwoty 52.500 tys. PLN,
 - oświadczenia spółek LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A. oraz LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 sp. k. o dobrowolnym poddaniu się egzekucji z nieruchomości na których ustanowione zostały hipoteki na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 k.p.c.,
2. Zabezpieczenia do umowy kredytu budowlanego zawartej dnia 4 marca 2021 roku przez Develia S.A. z Santander Bank Polska S.A..
 - hipoteka do kwoty 54.405 tys. PLN na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Jagiellońskiej 45a,
 - oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. w formie aktu notarialnego na rzecz Santander Bank Polska SA, do kwoty 54.405 tys. PLN,

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

- zastawy rejestrowe do najwyższej sumy zabezpieczenia 54.405 tys. PLN oraz zastawy finansowe na wierzytelnościach z rachunków bankowych związanych z inwestycją, przy czym na wierzytelnościach z rachunku powierniczego zostanie ustanowiony jedynie zastaw rejestrowy,
 - blokada środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych związanych z inwestycją (z wyłączeniem rachunku powierniczego),
 - zawarcie umowy przelewu na zabezpieczenie wierzytelności pieniężnych wynikających z umów związanych z Inwestycją,
 - pełnomocnictwo udzielone bankowi do rachunków bankowych oraz do dokonania blokady środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach w przypadkach wskazanych w umowie kredytu
3. Zabezpieczenia do umowy kredytu odnawialnego zawartej dnia 29 kwietnia 2021 roku przez Develia S.A. z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A..
- hipoteka łączna do kwoty 75.000 tys. PLN na nieruchomościach których właścicielem lub użytkownikiem wieczystym jest Develia S.A. oraz Spółka LC Corp Invest XV Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością Investments Spółce komandytowo-akcyjnej,
 - oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. w formie aktu notarialnego na rzecz PKO BP SA, do kwoty 75.000 tys. PLN,
 - zastaw finansowy i zastaw rejestrowy o najwyższej sumie zabezpieczenia w kwocie 75.000 tys. PLN na środkach pieniężnych zgromadzonych na rachunku bieżącym
4. Zabezpieczenia do umowy kredytu nieodnawialnego zawartej dnia 11 sierpnia 2021 r. przez Develia S.A. z Bankiem Ochrony Środowiska S.A.:
- hipoteka do kwoty 50.550 tys. PLN na nieruchomości, zlokalizowanej we Wrocławiu, przy ul. Chorwackiej, KW nr WR1K/00091989/0, wraz cesją z polisy ubezpieczeniowej od ryzyk budowlanych, a po zakończeniu Inwestycji wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości,
 - oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. w formie aktu notarialnego do kwoty 50.550 tys. PLN,
 - zastaw finansowy do najwyższej sumy zabezpieczenia 50.550 tys. PLN na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach kredytobiorcy prowadzonych w Banku Ochrony Środowiska S.A., wraz z klauzulą kompensacyjną,
 - pełnomocnictwo udzielone bankowi przez Spółkę do pobrania środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach kredytobiorcy w banku,
 - przelew wierzytelności z umowy z generalnym wykonawcą inwestycji,
 - ustanowienie blokady środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych związanych z inwestycją (z wyłączeniem rachunku powierniczego),
 - przelew majątkowych praw autorskich w zakresie wszystkich pól eksploatacji oraz praw zależnych do dokumentacji projektowej oraz sprawowanie nadzoru autorskiego, w zakresie inwestycji, pod warunkiem zawieszającym wejścia w życie w przypadku wypowiedzenia przez Bank Umowy Kredytu.
5. Zabezpieczenia do umowy kredytu odnawialnego zawartej dnia 12 kwietnia 2022 roku przez Develia S.A. z Santander Bank Polska. S.A.:
- hipoteka do kwoty 45.000 tys. PLN na nieruchomościach których właścicielem lub użytkownikiem wieczystym jest Develia S.A.,
 - oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do kwoty 45.000 tys. PLN,
 - zastaw finansowy i rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia 45.000 tys. PLN na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach kredytobiorcy prowadzonych w Santander Bank Polska S.A.,
 - pełnomocnictwo udzielone bankowi przez Spółkę do pobrania środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach kredytobiorcy w banku

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY**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
 - kaucja w wysokości 500 tys. EUR.
2. Zabezpieczenia do transakcji zabezpieczających przed ryzykiem stopy procentowej (COLLAR) (umowa hedgingowa), 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 LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k. na rzecz mBank S.A.:
 - hipoteka umowna do kwoty 51.280.500,00 EUR na nieruchomości,
 - umowa podporządkowania zawarta przez kredytobiorcę, Emitenta oraz inne spółki zależne od Emitenta (LC Corp Invest I Sp. z o.o. oraz LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.) jako podporządkowanych wierzycieli z kredytodawcą jako wierzycielem nadrzędnym, obejmująca przelew na zabezpieczenie wszystkich wierzytelności podporządkowanych,
 - umowy przelewu praw i wierzytelności z tytułu umów najmu oraz innych umów związanych z inwestycją,
 - zastawy rejestrowe na prawach i wierzytelnościach komplementariusza i komandytariusza w spółce kredytobiorcy z pierwszeństwem zaspokojenia (z zastrzeżeniem wyższego pierwszeństwa zastawów ustanowionych w związku z refinansowanym zadłużeniem), każdy do kwoty 51.280.500 EUR wraz z poddaniem się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 k.p.c.,
 - zastawy rejestrowy i finansowy na wszystkich rachunkach bankowych Kredytobiorcy z pierwszeństwem zaspokojenia (z zastrzeżeniem wyższego pierwszeństwa zastawów ustanowionych w związku z refinansowanym zadłużeniem), każdy do kwoty 51.280.500 EUR wraz z pełnomocnictwami na rzecz kredytodawcy,
 - złożenie oświadczeń o poddaniu się egzekucji przez kredytobiorcę na rzecz kredytodawcy w trybie art. 777 § 1 k.p.c. do kwoty 51.280.500,00 EUR,
 - ustanowienie rezerwy obsługi długu w wysokości trzech rat spłaty kapitałowo – odsetkowych,
 - umowa wsparcia z Emitentem zawierająca między innymi, zobowiązanie Emitenta do udzielenia wsparcia finansowego na rzecz kredytobiorcy, w tym do utworzenia oraz odbudowy Rezerwy Obsługi Długu w przypadku jej naruszenia wraz ze złożeniem przez Emitenta oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz kredytodawcy w odniesieniu do umowy wsparcia do kwoty 560.000,00 EUR, na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c.,
4. 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.:
 - umowa zabezpieczająca przed ryzykiem kursowym i ryzykiem stopy procentowej, którą zabezpiecza hipoteka do kwoty 32.235.000 zł (o pierwszeństwie zaspokojenia bezpośrednio niższej po hipotece ustanowionej jako zabezpieczenie umowy) na nieruchomości.
 - 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.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

2.30.6 Zobowiązania z tytułu leasingu

	30 września 2022	31 grudnia 2021
Zobowiązania z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów	93 873	92 137
Zobowiązania z tytułu leasingu samochodów	733	631
Razem	94 606	92 768

Poniżej zostały zaprezentowane zdyskontowane płatności z tytułu leasingu na dzień 30 września 2022 roku w podziale na okresy zapadalności:

	30 września 2022	31 grudnia 2021
do 1 miesiąca	28	21
od 1 do 3 miesięcy	54	4 419
od 3 do 12 miesięcy	5 735	198
od 1 roku do 2 lat	6 064	5 379
od 2 do 3 lat	5 548	5 534
od 3 do 4 lat	5 165	5 125
od 4 do 5 lat	4 754	4 754
powyżej 5 lat	67 258	67 338
Razem	94 606	92 768

2.30.7 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	30 września 2022	31 grudnia 2021
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	157 018	205 379
Zobowiązania budżetowe (bez podatku dochodowego)	4 427	4 418
Zobowiązania z tytułu kaucji	28 955	35 529
Zobowiązania z tytułu dywidendy	-	-
Inne zobowiązania	557	503
RAZEM, w tym:	190 957	245 829
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	190 957	245 829

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

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

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Poniżej zostało przedstawione wiekowanie zobowiązań z tytułu dostaw i usług na dzień 30 września 2022 roku o terminie wymagalności do 1 roku, według daty zapadalności:

	<1 miesiąca	1-3 miesięcy	3-12 miesięcy	Ogółem do 1 roku
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	93 759	23 259	40 000	157 018

2.30.8 Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów

	30 września 2022	31 grudnia 2021
Zobowiązanie z tytułu wynagrodzeń	4 987	9 983
Zobowiązania z tytułu kosztów ekwiwalentów urlopowych	1 435	1 504
Zobowiązanie z tytułu dodatkowej opłaty za wieczyste użytkowanie	-	-
Zobowiązanie z tytułu badania sprawozdania finansowego	14	316
Pozostałe	701	3 405
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	7 137	15 208
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat na poczet najmu	1 442	1 441
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat na poczet mieszkań	964 646	561 451
Przychody przyszłych okresów pozostałe	32	-
Przychody przyszłych okresów	966 120	562 892
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów i przychody przyszłych okresów	973 257	578 100

2.30.9 Sytuacja płynnościowa

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

Sytuacja płynnościowa Grupy jest bardzo dobra – środki pieniężne i krótkoterminowe aktywa finansowe zapewniają terminową obsługę krótkoterminowych zobowiązań finansowych. Długoterminowa część zobowiązań to głównie kredyty refinansujące nieruchomości inwestycyjną Wola Retro. Spłata kredytów komercyjnych zabezpieczona jest wpływami z działalności nieruchomości inwestycyjnych (z tytułu umów najmu). Realizowane wpływy ze sprzedaży mieszkań z inwestycji w Warszawie, Wrocławiu, Krakowie, Gdańsku i Katowicach, stanowią źródło spłat obligacji finansujących segment mieszkaniowy Grupy.

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

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

2.31 Instrumenty finansowe

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

	30 września 2022	31 grudnia 2021
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie	405 960	451 782
Należności długoterminowe	2 727	2 576
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	20 271	40 225
Obligacje skarbowe / komercyjne	25 240	27 053
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych	94 097	49 174
Lokaty bankowe powyżej 3 miesięcy	-	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	263 625	332 754
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	26 010	69 365
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	-	-
Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych	26 010	69 365
Instrumenty finansowe zabezpieczające	909	49
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu IRS, CAP	909	49
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	895 869	1 182 788
Zobowiązania z tytułu kredytów	209 118	380 638
Zobowiązania z tytułu obligacji	405 615	467 971
Zobowiązania z tytułu leasingu	94 606	92 768
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	186 530	241 411
Zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	301
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	-	301
Instrumenty finansowe zabezpieczające	-	435
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu IRS, CAP	-	435

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

	30 września 2022		Hierarchia wartości godziwej		
	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie	385 689	385 689	10 233	375 456	-
Należności długoterminowe	2 727	2 727	-	2 727	-
Obligacje skarbowe / komercyjne	25 240	25 240	10 233	15 007	-
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych	94 097	94 097	-	94 097	-
Lokaty bankowe powyżej 3 miesięcy	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	263 625	263 625	-	263 625	-
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	26 010	26 010	-	26 010	-
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	-	-	-	-	-
Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych	26 010	26 010	-	26 010	-
Instrumenty finansowe zabezpieczające	909	909	-	909	-
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu IRS, CAP	909	909	-	909	-

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	614 733	612 819	223 706	389 113	-
Zobowiązania z tytułu kredytów	209 118	205 810	-	205 810	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	405 615	407 009	223 706	183 303	-
Zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	-	-
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	-	-	-	-	-
Instrumenty finansowe zabezpieczające	-	-	-	-	-
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu IRS, CAP	-	-	-	-	-

Zgodnie z MSSF 13 poziomy hierarchii są definiowane następująco:

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

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

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

W dniu 17 maja 2022 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Develia S.A. podjęło uchwałę w przedmiocie wypłaty dywidendy na następujących zasadach:

- a) Wysokość dywidendy: 201.401.239,95 zł
- b) Wartość dywidendy przypadającej na jedną akcję: 0,45 zł
- c) Liczba akcji objętych dywidendą: 447.558.311 akcje
- d) Dzień dywidendy: 24 maja 2022 r.
- e) Termin wypłaty dywidendy: 31 maja 2022 r.

Zgodnie z postanowieniami tej uchwały w dniu 31 maja 2022 roku Develia S.A. dokonała wypłaty dywidendy.

2.33 Wpływ ogłoszenia epidemii COVID-19 na bieżącą działalność Grupy

Emitent na bieżąco monitoruje rozwój sytuacji związanej z wpływem epidemii SARS-CoV-2 na działalność Grupy, podejmując działania w celu minimalizacji jej negatywnych skutków.

W latach poprzednich epidemia Covid-19 wpłynęła na opóźnienia w zakresie wydawania decyzji administracyjnych np. decyzji o pozwoleniu na budowę, ze względu na zawieszenie biegu terminów administracyjnych spowodowane epidemią oraz zmianą sposobu pracy urzędów. Ponadto epidemia COVID-19 miała znaczący wpływ na działalność Grupy w segmencie komercyjnym, był on widoczny w przychodach i przepływach pieniężnych generowanych przez budynki komercyjne, szczególnie te o istotnym udziale powierzchni handlowych – te zmiany skutkowały obniżeniem wartości nieruchomości inwestycyjnych w latach 2020-2021.

Sytuacja związana z wprowadzeniem stanu epidemii nie miała znaczącego wpływu na przychody i wyniki osiągnięte w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2022 roku. Epidemia Covid-19 pozostaje nadal ważnym czynnikiem ryzyka. Nagły wzrost zachorowań i kolejne potencjalne restrykcje mogą wpływać na działalność Grupy. Wpływ epidemii na Grupę w kolejnych miesiącach jest zdaniem Zarządu niemożliwy do oszacowania.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY**2.34 Ryzyko związane z rozpoczęciem działań wojennych w Ukrainie**

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

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

Powyższe czynniki w bezpośredni sposób mogą wpłynąć na terminową i prawidłową realizację zawartych przez Grupę kontraktów, w szczególności związanych z realizacją inwestycji budowlanych, z uwagi na możliwe trudności w zakresie dotrzymania terminów realizacji poszczególnych inwestycji oraz istotnego wzrostu kosztów z nimi związanych, jak również mogą skutkować ograniczeniem popytu na mieszkania, a w konsekwencji negatywnie wpłynąć na przychody Grupy.

Z powodu wojny w Ukrainie oraz rekordowo wysokich stóp procentowych w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku odnotowano istotny spadek popytu na mieszkania. Dotyczy on głównie klientów korzystających przy zakupie z kredytów hipotecznych. Wzrost stóp procentowych w istotny sposób ograniczył zdolność nabywczą klientów oraz podniósł koszt kredytu. Obecnie w strukturze zakupów zdecydowanie dominuje zakup mieszkań za gotówkę.

Spadek sprzedaży nie pozostaje bez wpływu na branżę – w odpowiedzi na spadający popyt deweloperzy ograniczają podaż i wstrzymują się z rozpoczynaniem inwestycji. Uruchamianiu nowych projektów dodatkowo nie sprzyja wysoka inflacja oraz szybko rosnące ceny materiałów. Obecnie powszechną praktyką w umowach o generalne wykonawstwo jest zapis o waloryzacji cen. Utrudnia to deweloperom prognozowanie finalnej rentowności inwestycji, przez co wiele z nich jest zamrażanych. Według danych GUS w największych miastach Polski obecnie rozpoczynanych jest prawie 30 proc. mniej budów niż przed rokiem.

Mając na uwadze powyższe zmiany w otoczeniu rynkowym, Zarząd Develia S.A. zdecydował o korekcie planu sprzedaży, wstrzymaniu lub przesunięciu realizacji części inwestycji i dostosowaniu aktualnej podaży do sytuacji po stronie popytu. Część projektów jest w fazie przedsprzedaży i podpisywane są jedynie umowy rezerwacyjne. Finalna decyzja o rozpoczęciu budowy nastąpi w momencie uzyskania satysfakcjonującego poziomu przedsprzedaży oraz akceptowalnego poziomu kosztów generalnego wykonawstwa.

Ze względu na dużą zmienność na rynkach oraz niepewność co do przebiegu konfliktu na Ukrainie, a także jego gospodarczych skutków dla Europy czy Polski Zarząd nie widzi możliwości oszacowania wpływu konfliktu na przyszłe wyniki finansowe, natomiast nie stwierdza istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki Grupy. Zarząd na bieżąco monitoruje potencjalny wpływ konfliktu na działalność Grupy, rynek deweloperski i budowlany.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY**2.35 Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu 30 września 2022 roku, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Develia**

Po dniu bilansowym, tj. po 30 września 2022 roku nie odnotowano istotnych zdarzeń, nie ujętych w tym sprawozdaniu, które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na prezentowane wyniki finansowe, natomiast miały miejsce inne zdarzenia:

- 1) W dniu 19 października 2022 roku spółka Develia S.A. dokonała wykupu obligacji na kwotę 20 mln PLN.
- 2) W dniu 24 października 2022 r. Emitent zawarł z Hillwood Malin Development Logistics, LLC z siedzibą w City of Wilmington („Hillwood”) oraz Bunclodico Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie („JV”), tj. spółkami z grupy kapitałowej, do której należy Hillwood Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Partnerzy”), umowę w przedmiocie współpracy w celu realizacji wspólnej inwestycji przy wykorzystaniu jednej lub kilku spółek joint venture na nieruchomości położonej w miejscowości Malin w Gminie Wisznia Mała („Umowa JV”). Współpraca w ramach Umowy JV będzie polegać na utworzeniu jednej lub kilku spółek inwestycyjnych z zamiarem realizacji parku (centrum) logistycznego wraz niezbędną infrastrukturą techniczną oraz drogową („Projekt”). Projekt będzie czerpać z doświadczenia Emitenta oraz Hillwood, a operacyjne zarządzanie będzie realizowane przez zespół Hillwood. Zaangażowanie Emitenta zostało określone na 25%, a Hillwood na 75%. W podstawowym scenariuszu całkowite zaangażowanie kapitałowe Emitenta szacowane jest na ok. 8.7 mln EUR i zostanie ono w całości sfinansowane ze sprzedaży nieruchomości do spółki JV. Na chwilę podpisania Umowy JV właścicielem nieruchomości, na której realizowany ma być Projekt jest spółka zależna od Emitenta, od której, wraz z realizacją Projektu, nieruchomość będzie nabywana etapami. Emitent szacuje, że w przypadku realizacji Projektu zgodnie z pierwotnymi założeniami, przychód ze sprzedaży całej nieruchomości wyniesie około 34,7 mln EUR, czyli powyżej obecnej wartości nieruchomości określonej w księgach spółki zależnej wynoszącej około 70 mln PLN. Rozpoczęcie Projektu uwarunkowane jest zmianą przeznaczenia terenu nieruchomości umożliwiającą realizację funkcji usługowych. W ramach Umowy JV Partnerzy zobowiązali się do współpracy przy uzyskaniu niezbędnych decyzji, samej budowie jak i komercjalizacji Projektu. Umowa JV została zawarta pod następującymi warunkami zawieszającymi: 1) uzyskanie zgody Prezesa UOKiK na koncentrację polegającą na utworzeniu wspólnego przedsiębiorcy przez Emitenta oraz Hillwood Malin Development Logistics, LLC, oraz 2) zmiana umowy spółki JV oraz wpis tej zmiany do rejestru przedsiębiorców KRS. Pozostałe warunki Umowy JV, w tym odnoszące się do warunków realizacji joint venture, nie odbiegają od postanowień powszechnie stosowanych dla tego typu umów
- 3) W dniu 26 października 2022 r. Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt podstawowy Publicznego Programu Emisji Obligacji Spółki sporządzony w związku z publiczną ofertą i ubieganiem się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym Catalyst, prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., obligacji na okaziciela o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 150.000.000 zł.
- 4) W dniu 2 listopada 2022 r. LC Corp Invest XV sp. z o.o. dokonała sprzedaży wszystkich dotychczas posiadanych udziałów w spółce LC Corp Invest III sp. z o.o. na rzecz spółki LC Corp Service S.A., która od tego dnia stała się jedynym wspólnikiem ww. spółki
- 5) W dniu 7 listopada 2022r. została zarejestrowana w KRS spółka Flatte Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, z kapitałem zakładowym w wysokości 5.000 zł, której jedynym wspólnikiem jest Develia S.A.
- 6) W dniu 14 listopada 2022 roku Emitent otrzymał informację o wydaniu w dniu 10 listopada 2022 roku przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów bezwarunkowej zgody na dokonanie koncentracji, polegającej utworzeniu przez Emitenta wspólnie z The Heart S.A. wspólnego przedsiębiorcy w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. W związku z powyższym spełnił się jeden z warunków zawieszających określony w umowie współpracy w ramach joint venture z zamiarem realizacji za pośrednictwem utworzonej spółki celowej inwestycji polegającej na stworzeniu systemu do obsługi nieruchomości, w tym platformy IT do zarządzania nieruchomościami i najemcami oraz aplikacji mobilnej dla najemców, na zlecenie spółki celowej.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY**2.36 Informacje dotyczące zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego**

Od zakończenia ostatniego roku obrotowego nie nastąpiły istotne zmiany w zakresie aktywów warunkowych lub zobowiązań warunkowych spółek Grupy, za wyjątkiem zobowiązań warunkowych wynikających z działalności deweloperskiej, a dotyczących opłat warunkowych za wycinkę drzew, których łączna wysokość zwiększyła się z kwoty 758 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2021 r. do kwoty 882 tys. PLN na dzień 30 września 2022 r.

W wykonaniu Umów sprzedaży nieruchomości Silesia Star w Katowicach oraz Retro Office House we Wrocławiu, Spółka udzieliła kupującym Ingadi spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Ingadi”) oraz Artigo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Artigo”) gwarancje czynszowe na okres 5 lat (obejmujące między innymi powierzchnie niewynajęte), zabezpieczone poręczeniami udzielonymi przez Spółkę (jako poręczyciela za LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. („P20”) oraz LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. („P21”) jako Sprzedających i dłużników). Na podstawie powyższych poręczeń Spółka zagwarantuje:

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

W wykonaniu umowy sprzedaży nieruchomości Wola Center w Warszawie, Spółka udzieliła Kupującemu Gisla Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (obecnie Wola Center Sp. z o.o.) poręczenia za Sprzedającego Warszawa Przyokopowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i dłużnika na podstawie którego Spółka zagwarantowała m.in.:

- (i) wykonanie przez Sprzedającego obowiązków i zobowiązań spółki Warszawa Przyokopowa jako sprzedającego wynikających z umów dotyczących przedmiotu Transakcji, oraz
- (ii) przystąpienie przez Spółkę do długów WP wynikających z obowiązków i zobowiązań WP wynikających z Umowy Przyrzeczonej, w przypadku zakończenia działalności, likwidacji lub rozwiązania Sprzedającego, które to okoliczności zostało opisane w treści poręczenia.

W wykonaniu umowy sprzedaży 79,55% udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem wielofunkcyjnym o nazwie Sky Tower położonym we Wrocławiu zawartej w dniu 15 marca 2022r. pomiędzy spółką zależną od Emitenta Develia Wrocław S.A. (wcześniej Sky Tower S.A.) jako sprzedającym, a Olimp Investment Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jako kupującym, Emitent udzielił gwarancji korporacyjnej do kwoty 2.438.481,95 EUR zabezpieczającej wykonanie przez sprzedającego tj. Sky Tower S.A. jego zobowiązań z umowy sprzedaży.

W dniu 18 lipca 2022 r. Develia S.A. udzieliła poręczenia spółce Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. do kwoty 922.500,00 PLN z tytułu udzielonej na zlecenie tej spółki gwarancji bankowej przez mBank S.A. na rzecz Miasta Katowice, zabezpieczającej dobre wykonanie umowy z dnia 2 listopada 2020 r. na wykonanie inwestycji drogowej związanej z inwestycją Katowice Ceglana.

Poza zobowiązaniami warunkowymi stanowiącymi zabezpieczenia do kredytów bankowych opisanymi szczegółowo w Nocie 2.30.5 oraz powyżej opisanymi, na dzień 30 września 2022 roku Spółki Grupy nie posiadają innych istotnych zobowiązań warunkowych.

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

Opisano w punkcie 4.9 niniejszego raportu.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

2.38 Przychody i wyniki przypadające na poszczególne segmenty operacyjne

Dla celów zarządczych Grupa wyróżnia trzy sprawozdawcze segmenty operacyjne:

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

W poniższych tabelach przedstawione zostały dane dotyczące przychodów i zysków poszczególnych segmentów Grupy za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku oraz 30 września 2021 roku oraz aktywów i zobowiązań na dzień 30 września 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku.

Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022	Usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	RAZEM
Działalność operacyjna				
Przychody ze sprzedaży	42 527	277 632	138	320 297
Przychody ze sprzedaży usług	42 527	-	138	42 665
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	-	277 632	-	277 632
Koszt własny sprzedaży	(21 996)	(214 843)	-	(236 839)
Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży	20 531	62 789	138	83 458
Zysk/(Strata) ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-	-
Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych	42 345	-	-	42 345
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	-	-	-
Koszt sprzedaży i dystrybucji	(703)	(15 966)	-	(16 669)
Koszty ogólnego zarządu	(7 799)	(29 916)	(152)	(37 867)
Pozostałe przychody operacyjne	1 900	7 000	164	9 064
Pozostałe koszty operacyjne	(569)	(3 659)	(1 437)	(5 665)
Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej	55 705	20 248	(1 287)	74 666
Przychody finansowe	888	3 962	1 621	6 471
Koszty finansowe	(28 109)	(135)	(1 919)	(30 163)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	-	(615)	-	(615)
Zysk/(Strata) brutto	28 484	23 460	(1 585)	50 359
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	(4 844)	4 682	314	152
Zysk/(Strata) netto	23 640	28 142	(1 271)	50 511
Inne całkowite dochody podlegające przeklasyfikowaniu do wyniku w kolejnych okresach sprawozdawczych				
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych	1 260	-	-	1 260
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów	(162)	-	-	(162)
Inne całkowite dochody (netto)	1 098	-	-	1 098
Całkowite dochody	24 738	28 142	(1 271)	51 609

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021	Usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	RAZEM
Działalność operacyjna				
Przychody ze sprzedaży	64 008	532 287	37	596 332
Przychody ze sprzedaży usług	64 007	8	37	64 052
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	1	532 279	-	532 280
Koszt własny sprzedaży	(31 952)	(401 016)	-	(432 968)
Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży	32 056	131 271	37	163 364
Zysk/(Strata) ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-	-
Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych	(6 095)	-	-	(6 095)
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	-	-	-
Koszt sprzedaży i dystrybucji	(748)	(13 121)	-	(13 869)
Koszty ogólnego zarządu	(7 352)	(19 427)	(126)	(26 905)
Pozostałe przychody operacyjne	2 321	2 103	49	4 473
Pozostałe koszty operacyjne	(1 297)	(1 390)	(547)	(3 234)
Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej	18 885	99 436	(587)	117 734
Przychody finansowe	141	18	428	587
Koszty finansowe	(12 983)	(113)	(1 306)	(14 402)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	-	-	(3)	(3)
Zysk/(Strata) brutto	6 043	99 341	(1 468)	103 916
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	(224)	(19 219)	299	(19 144)
Zysk/(Strata) netto	5 819	80 122	(1 169)	84 772
Inne całkowite dochody podlegające przeklasyfikowaniu do wyniku w kolejnych okresach sprawozdawczych				
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych	477	-	-	477
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów	(91)	-	-	(91)
Inne całkowite dochody (netto)	386	-	-	386
Całkowite dochody	6 205	80 122	(1 169)	85 158

Na dzień 30 września 2022	Usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	RAZEM
Aktywa i zobowiązania				
Aktywa ogółem, w tym:	770 873	2 305 751	142 137	3 218 761
<i>Należności długoterminowe</i>	1 678	-	1 049	2 727
<i>Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności</i>	-	85 503	-	85 503
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	487 900	-	-	487 900
<i>Zapasy</i>	985	1 947 844	-	1 948 829
<i>Aktywa z tytułu instrumentów pochodnych</i>	909	-	-	909
<i>Krótkoterminowe papiery wartościowe</i>	-	-	25 240	25 240
<i>Pozostałe aktywa finansowe</i>	-	94 097	26 010	120 107
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	61 667	140 156	61 802	263 625

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

<i>Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	195 130	22 184	-	217 314
Zobowiązania ogółem, w tym:	347 253	1 592 991	21 588	1 961 832
<i>Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji</i>	243 864	369 692	1 177	614 733
<i>Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych</i>	-	-	-	-
<i>Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów</i>	1 481	964 653	7 123	973 257

Na dzień 31 grudnia 2021	Usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	RAZEM
Aktywa i zobowiązania				
Aktywa ogółem, w tym:	1 056 886	1 926 998	265 956	3 249 840
<i>Należności długoterminowe</i>	2 576	-	-	2 576
<i>Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności</i>	-	55 122	-	55 122
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	451 660	-	-	451 660
<i>Zapasy</i>	988	1 568 644	-	1 569 632
<i>Aktywa z tytułu instrumentów pochodnych</i>	49	-	-	49
<i>Krótkoterminowe papiery wartościowe</i>	-	-	27 053	27 053
<i>Pozostałe aktywa finansowe</i>	-	49 174	69 365	118 539
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	25 362	220 836	86 556	332 754
<i>Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	546 507	22 023	-	568 530
Zobowiązania ogółem, w tym:	531 110	1 233 181	85 140	1 849 431
<i>Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji oraz instrumentów finansowych</i>	432 616	355 629	60 364	848 609
<i>Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych</i>	736	-	-	736
<i>Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów</i>	1 576	561 542	14 982	578 100

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

3. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE DEVELIA S.A.

Poniższe dane, o ile nie wskazano inaczej, zostały zaprezentowane są w tysiącach złotych.

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	30 września 2022	31 grudnia 2021
Aktywa			
A. Aktywa trwałe		970 916	988 321
1. Wartości niematerialne		430	315
2. Rzeczowe aktywa trwałe		6 394	6 006
3. Pożyczki i należności długoterminowe	3.11	78 495	95 839
4. Inwestycje długoterminowe	3.12	873 508	879 233
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		418	465
6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3.17	11 671	6 463
B. Aktywa obrotowe		1 613 402	1 384 957
1. Zapasy	3.13	1 435 180	1 116 530
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3.14	8 217	75 072
3. Należności z tytułu podatku dochodowego		725	-
4. Krótkoterminowe papiery wartościowe	3.15	25 240	27 053
5. Pozostałe aktywa finansowe	3.15	88 399	89 960
6. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	3.16	52 607	73 792
7. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		3 034	2 550
C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		-	-
Aktywa razem		2 584 318	2 373 278
Kapitał własny i zobowiązania			
A. Kapitał własny		1 096 484	1 129 605
1. Kapitał podstawowy		447 558	447 558
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy		-	-
3. Kapitał zapasowy		457 973	417 696
4. Pozostałe kapitały rezerwowe		16 369	100 205
5. Pozostałe kapitały		12 616	6 303
6. Zyski zatrzymane / (Niepokryte straty)		161 968	157 843
B. Zobowiązania długoterminowe		586 438	603 175
1. Długoterminowe zobowiązania finansowe	3.27	583 677	599 954
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	3.27.6	2 316	2 776
3. Rezerwy	3.28	445	445
4. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3.17	-	-
C. Zobowiązania krótkoterminowe		901 396	640 498
1. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	3.27	156 991	151 359
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	3.27.6	42 262	40 642
3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	3.27.7	116 985	177 342
4. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		-	671
5. Rezerwy	3.28	243	107
6. Bierno rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów		584 915	270 377
Kapitał własny i zobowiązania razem		2 584 318	2 373 278

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Nota	III kwartał 2022 okres od 01.07.2022 do 30.09.2022	3 kwartały 2022 narastająco okres od 01.01.2022 do 30.09.2022	III kwartał 2021 okres od 01.07.2021 do 30.09.2021	3 kwartały 2021 narastająco okres od 01.01.2021 do 30.09.2021
Przychody operacyjne					
Przychody ze sprzedaży usług, wyrobów i towarów	3.34.1	26 937	113 519	171 730	337 239
Przychody z odsetek i dyskont		947	1 315	931	4 489
Przychody z dywidend		5 893	209 734	-	90 869
Inne przychody finansowe		136	310	5 310	824
Pozostałe przychody operacyjne		542	1 617	168	745
Przychody operacyjne razem		34 455	326 495	178 139	434 166
Koszty operacyjne					
Koszty działalności operacyjnej, wartość sprzedanych wyrobów, towarów	3.34.2	(34 031)	(140 961)	(151 729)	(299 705)
Koszty odsetek i dyskont		(2 870)	(8 326)	(1 804)	(5 372)
Inne koszty finansowe		5 336	(19 018)	(703)	(1 325)
Pozostałe koszty operacyjne		(995)	(1 430)	(340)	(456)
Koszty operacyjne razem		(32 560)	(169 735)	(154 576)	(306 858)
Zysk/(Strata) brutto		1 895	156 760	23 563	127 308
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)		1 386	5 208	(3 709)	(7 167)
Zysk/(Strata) netto		3 281	161 968	19 854	120 141
Inne całkowite dochody podlegające przeklasyfikowaniu do zysku (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych					
Inne składniki całkowitych dochodów		-	-	-	-
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów		-	-	-	-
Inne całkowite dochody (netto)		-	-	-	-
Całkowite dochody		3 281	161 968	19 854	120 141

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

	III kwartał 2022 okres od 01.07.2022 do 30.09.2022	3 kwartały 2022 narastająco okres od 01.01.2022 do 30.09.2022	III kwartał 2021 okres od 01.07.2021 do 30.09.2021	3 kwartały 2021 narastająco okres od 01.01.2021 do 30.09.2021
Zysk/(strata) netto (w tys. zł)	3 281	161 968	19 854	120 141
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w szt.)	447 558 311	447 558 311	447 558 311	447 558 311
Zysk/(Strata) netto na jedną akcję (w zł) - podstawowy	0,01	0,36	0,05	0,27
Zysk/(Strata) netto na jedną akcję (w zł) - rozwodniony	0,01	0,36	0,05	0,27

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał podstawowy	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane/ (Niepokryte straty)	Razem
Na dzień 1 stycznia 2022 roku	447 558	0	417 696	100 205	6 303	157 843	1 129 605
Zysk/(Strata) netto za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku	-	-	-	-	-	161 968	161 968
Inne całkowite dochody za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku	-	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku	-	-	-	-	-	161 968	161 968
Przeniesienie na kapitał zapasowy/rezerwowy	-	-	40 277	-	-	(40 277)	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	(83 836)	-	(117 565)	(201 401)
Wycena programu motywacyjnego	-	-	-	-	6 313	-	6 313
Na dzień 30 września 2022 roku	447 558	-	457 973	16 369	12 616	161 968	1 096 484

	Kapitał podstawowy	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane/ (Niepokryte straty)	Razem
Na dzień 1 stycznia 2021 roku	447 558	-	353 524	100 205	1 994	140 257	1 043 538
Zysk/(Strata) netto za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 roku	-	-	-	-	-	120 141	120 141
Inne całkowite dochody za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 roku	-	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 roku	-	-	-	-	-	120 141	120 141
Przeniesienie na kapitał zapasowy/rezerwowy	-	-	64 172	-	-	(64 172)	-
Wpłata dywidendy	-	-	-	-	-	(76 085)	(76 085)
Na dzień 30 września 2021 roku	447 558	-	417 696	100 205	1 994	120 141	1 087 594

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

	<i>Nota</i>	Kapitał podstawowy	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane/ (Niepokryte straty)	Razem
Na dzień 1 stycznia 2021 roku		447 558	-	353 524	100 205	1 994	140 257	1 043 538
Zysk netto za 2021 rok		-	-	-	-	-	157 843	157 843
Inne całkowite dochody za 2021 rok		-	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody za 2021 rok		-	-	-	-	-	157 843	157 843
Przeznaczenie zysku na kapitał zapasowy i rezerwy		-	-	64 172	-	-	(64 172)	-
Wypłata dywidendy		-	-	-	-	-	(76 085)	(76 085)
Wycena programu motywacyjnego		-	-	-	-	4 309	-	4 309
Na dzień 31 grudnia 2021 roku		447 558	-	417 696	100 205	6 303	157 843	1 129 605

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk/(Strata) brutto	156 760	127 308
II. Korekty razem	80 333	(89 651)
1. Zmiana stanu środków trwałych i wartości niematerialnych	(502)	833
2. Zmiana stanu rezerw	136	250
3. Zmiana stanu zapasów	(318 650)	(84 387)
4. Zmiana stanu należności	66 855	(39 797)
5. Zmiana stanu zobowiązań , z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(60 356)	32 209
6. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	314 099	(31 817)
7. Zmiana stanu zobowiązań finansowych	44 246	16 852
8. Zmiana stanu aktywów finansowych	62 342	4 902
9. Zmiana stanu aktywów finansowych z tytułu udziałów (akcji)	5 724	7 709
10. Podatek dochodowy	(1 396)	133
11. Inne korekty	(32 165)	3 462
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	237 093	37 657
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	75 145	195 384
1. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	150 000
2. Kredyty i pożyczki	75 145	45 384
II. Wydatki	(333 423)	(193 232)
1. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(68 496)	(100 000)
2. Spłaty kredytów i pożyczek	(41 230)	(5 384)
3. Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(1 792)	(1 796)
4. Odsetki	(20 505)	(9 967)
5. Dywidendy i wypłaty na rzecz akcjonariuszy	(201 401)	(76 085)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)	(258 278)	2 152
C. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III)	(21 185)	39 809
D. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(21 185)	39 809
E. Środki pieniężne na początek okresu	73 792	71 808
F. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D)	52 607	111 617
– o ograniczonej możliwości dysponowania	20	20

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

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

Na dzień 30 września 2022 roku akcje spółki Develia S.A. znajdują się w publicznym obrocie.

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

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

- PKD 74.15.Z Działalność Holdingów Finansowych
- PKD 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- PKD 68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- PKD 41.20.Z Roboty budowlane związane z wykonaniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych

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

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Develia S.A. obejmuje okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku. Szczegółowy opis elementów sprawozdania finansowego przedstawiony został przedstawiony w punkcie 3.2.

3.2 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego

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

- sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2022 roku oraz dane porównywalne na dzień 31 grudnia 2021 roku;
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za trzy kwartały 2022 r. tj. okres 9 miesięcy narastająco od 1 stycznia 2022 roku do 30 września 2022 roku oraz dane porównywalne za analogiczny okres roku poprzedniego tj. od 1 stycznia 2021 roku do 30 września 2021 roku;
- sprawozdanie z przepływów pieniężnych za trzy kwartały 2022 roku tj. okres 9 miesięcy narastająco od 1 stycznia 2022 roku do 30 września 2022 roku oraz dane porównywalne za analogiczny okres roku poprzedniego tj. od 1 stycznia 2021 roku do 30 września 2021 roku;
- sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym na dzień 30 września 2022 roku oraz dane porównywalne na dzień 30 września 2021 roku i na dzień 31 grudnia 2021 roku;
- informacje objaśniające do sprawozdania finansowego

Informacje dodatkowe oraz inne informacje o zakresie określonym w § 66 Roz. Min. Fin. z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa nie będącego państwem członkowskim, stanowiące element niniejszego Skonsolidowanego Raportu Kwartalnego za III kwartał 2022 roku zamieszczone są w punkcie 4.

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

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

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”).

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Develia S.A. nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym jednostkowym i należy je czytać łącznie z rocznym sprawozdaniem finansowym Develia S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku.

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

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Develia S.A. zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia tych sprawozdań nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności Spółkę.

Informacja o zasadach rachunkowości przyjętych przez Emitenta została zaprezentowana w rocznym sprawozdaniu finansowym Develia S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku opublikowanym w dniu 30 marca 2022 roku.

Informacja o nowych standardach i interpretacjach została ujęta w punkcie 3.5.

3.3 Zatwierdzenie śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Develia S.A zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji w dniu 15 listopada 2022 roku.

3.4 Informacja o istotnych wartościach szacunkowych i profesjonalnym osądzie

Zarząd Spółki wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowanych standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji załączonego sprawozdania finansowego. Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnego z MSSF wymagało od Zarządu Spółki dokonania pewnych szacunków i założeń, które znajdują odzwierciedlenie w tym sprawozdaniu. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków. Zaprezentowane dane finansowe za trzy kwartały 2022 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.

Klasyfikacja umów leasingowych

Spółka dokonuje klasyfikacji leasingu zgodnie z MSSF 16.

Niepewność szacunków

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

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Spółka rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione. Odroczonego podatek dochodowy przedstawiony jest w punkcie 3.17.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNYOdpisy aktualizujące wartość udziałów w spółkach zależnych

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

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

Wartość użytkowa jest szacowana metodą DCF lub modelem mieszanym: aktywa netto i zdyskontowane dochody (zdyskontowane dywidendy). Metoda DCF oparta jest na zdyskontowanych przepływach finansowych, generowanych przez spółki zależne przy założonych harmonogramach inwestycyjnych i wpływach ze sprzedaży lokali, uwzględniających cenę sprzedaży 1 m² PUM według aktualnej sytuacji rynkowej i bieżących cen. Współczynnik dyskontowy uwzględnia ważony koszt kapitału zewnętrznego i własnego (WACC).

Wartość odzyskiwalna udziałów oraz wysokość odpisów aktualizujących wartość udziałów jest wielkością oszacowaną na dzień 30 września 2022 roku i może ulec zmianie w zależności od wahań cen rynkowych gruntów, sprzedaży mieszkań, kosztów budowy, harmonogramów realizacji projektów oraz kalkulacji stopy dyskonta w przyszłości.

Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków, które zostały skalkulowane na podstawie danych dostępnych na dzień ich sporządzenia. Jest to również związane z niepewnością dotyczącą estymacji warunków rynkowych w następnych latach. W konsekwencji wartości odpisów aktualizujących mogą ulegać zmianie w kolejnych okresach obrotowych. Odpisy aktualizujące wartość udziałów zaprezentowane są w punkcie 3.8.

Odpisy aktualizujące wartość pożyczek udzielonych spółkom zależnym

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

W poniższej tabeli zaprezentowano wielkości szacunkowe na dzień 30 września 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku.

	30 września 2022	31 grudnia 2021
Aktywo z tytułu podatku odroczonego dochodowego	11 671	6 463
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
Odpis aktualizujący wartość udziałów i akcji	150 859	137 365

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.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

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.

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

3.5 Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku, za wyjątkiem przedstawionych poniżej. Poniższe zmiany do MSSF, zostały zastosowane w niniejszym sprawozdaniu finansowym zgodnie z ich datą wejścia w życie:

- **Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”** – przychody uzyskiwane przed przyjęciem składnika aktywów trwałych do użytkowania zatwierdzone w UE w dniu 28 czerwca 2021 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”** – umowy rodzące obciążenia – koszt wypełnienia umowy zatwierdzone w UE w dniu 28 czerwca 2021 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później),
- **Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”** – zmiany odniesień do założeń koncepcyjnych wraz ze zmianami do MSSF 3 zatwierdzone w UE w dniu 28 czerwca 2021 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później),
- **Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2018 - 2020)”** – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 9, MSSF 16 oraz MSR 41) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa - zatwierdzone w UE w dniu 28 czerwca 2021 r. (zmiany do MSSF 1, MSSF 9 oraz MSR 41 obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później. Zmiany do MSSF 16 dotyczą jedynie przykładu ilustrującego, a zatem nie podano daty jej wejścia w życie.).

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

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

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

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

- **Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy”** - Podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań z pojedynczej transakcji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),
- **MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”** z późniejszymi zmianami do MSSF 17 opublikowanymi przez RMSR 25 czerwca 2020 roku - zatwierdzone w UE w dniu 19 listopada 2021 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”** – Ujawnienia na temat stosowanej polityki rachunkowej zatwierdzone w UE w dniu 2 marca 2022 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”** – Definicja wartości szacunkowych zatwierdzone w UE w dniu 2 marca 2022 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później).

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):

- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”** – Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),
- **Zmiany do MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”** – zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 po raz pierwszy – dane porównawcze (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później).
- **MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później) – Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14,
- **Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczona do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności).

Wcześniejsze zastosowanie jest dozwolone, w tym także dla sprawozdań finansowych, które nie zostały jeszcze zatwierdzone do publikacji w dniu wydania zmiany lub później).

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

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

Nadal poza regulacjami zatwierdzonymi przez UE pozostaje rachunkowość zabezpieczeń portfela aktywów i zobowiązań finansowych, których zasady nie zostały zatwierdzone do stosowania w UE.

Według szacunków Spółki, zastosowanie rachunkowości zabezpieczeń portfela aktywów lub zobowiązań finansowych według MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby przyjęte do stosowania na dzień bilansowy.

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

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

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY**3.6 Sezonowość lub cykliczność w działalności Emitenta**

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

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

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku nie wystąpiły odpisy aktualizujące wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania.

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

W zakresie odpisów aktualizujących dotyczących rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych, aktywów finansowych, należności i innych aktywów w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku nie wystąpiły istotne zmiany w stosunku do roku poprzedniego, za wyjątkiem odpisów aktualizujących wartość udziałów i akcji, których zmiana przedstawiona została w tabeli poniżej:

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022	Rok zakończony 31 grudnia 2021
Na początek okresu sprawozdawczego	(137 365)	(141 350)
Zwiększenie	(35 822)	(14 522)
Wykorzystanie	3 322	-
Zmniejszenie	19 006	18 507
Na koniec okresu sprawozdawczego	(150 859)	(137 365)

3.9 Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku, Spółka nabyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości 752 tys. zł (w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku: 806 tys. zł).

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku Spółka podpisała umowę leasingu 19 samochodów osobowych. Wartość rozpoznanych aktywów z tytułu użytkowania wyniosła 314 tys. zł.

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku oraz w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku Spółka nie dokonała istotnej sprzedaży składników rzeczowych aktywów trwałych.

Na dzień 30 września 2022 roku nie wystąpiły istotne zobowiązania z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

Na dzień 30 września 2022 roku oraz na 31 grudnia 2021 roku żaden ze składników środków trwałych nie stanowił zabezpieczenia, nie był przedmiotem zastawu, ani nie był objęty hipoteką.

3.10 Informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 30 września 2022 roku nie wystąpiły istotne zobowiązania z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

3.11 Pożyczki i należności długoterminowe

	30 września 2022	31 grudnia 2021
Pożyczki długoterminowe (wraz z naliczonymi odsetkami)	77 958	95 302
Kaucje długoterminowe	537	537
Razem	78 495	95 839

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku Spółka udzielała pożyczek swoim spółkom zależnym i współzależnym z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji.

3.12 Inwestycje długoterminowe

Akcje i udziały

Na dzień 30 września 2022 roku i 31 grudnia 2021 Spółka posiadała następujące akcje i udziały w spółkach:

Nazwa spółki	Siedziba	30 czerwca 2022		31 grudnia 2021	
		Wartość bilansowa w tys. zł	Udział w kapitale	Wartość bilansowa w tys. zł	Udział w kapitale
Arkady Wrocławskie S.A.	Wrocław	128 652	100%	128 652	100%
Develia Wrocław S.A.	Wrocław	231 198	100%	231 198	100%
Develia Warszawa Sp. z o.o.	Wrocław	46 367	100%	46 367	100%
Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o.	Wrocław	29 963	100% (pośrednio i bezpośrednio)	29 963	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	Wrocław	1	100% (pośrednio i bezpośrednio)	1	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	Wrocław	91 788	100%	91 788	100%
LC Corp Invest III Sp. z o.o.	Wrocław	-	100% (pośrednio)	1 833	100%
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	Wrocław	12 234	100%	12 234	100%
LC Corp Invest VIII Sp. z o.o.	Wrocław	-	100%	20 500	100%
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	Wrocław	17 096	100%	17 096	100%
LC Corp Invest X Sp. z o.o.	Wrocław	19 500	100%	19 500	100%
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	Wrocław	85 935	100%	85 935	100%
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	Wrocław	40 582	100%	40 582	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	Wrocław	305	100%	305	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	Wrocław	91 855	100% (pośrednio i bezpośrednio)	91 855	100% (pośrednio i bezpośrednio)
4resident Sp. z o.o.	Wrocław	5	100%	5	100%
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	Wrocław	5	100%	5	100%
LC Corp Invest XVII sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k	Wrocław	85 915	100% (pośrednio i bezpośrednio)	85 915	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XVII sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k	Wrocław	42 710	100% (pośrednio i bezpośrednio)	42 710	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Service S.A.	Wrocław	1 115	100% (pośrednio i bezpośrednio)	621	100% (pośrednio i bezpośrednio)
Develia Invest Sp. z o.o.	Wrocław	13 345	100%	13 345	100%
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp. K ^{c)}	Warszawa	37 327	80% (pośrednio i bezpośrednio)	8 231	80% (pośrednio i bezpośrednio)
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o.	Warszawa	5	80% (bezpośrednio)	5	80% (bezpośrednio)
Projekt Lizbońska sp. z o.o. Sp .k	Warszawa	45 491	80% (pośrednio i bezpośrednio)	45 491	80% (pośrednio i bezpośrednio)

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Projekt Lizbońska sp. z o.o.	Warszawa	6	80% (bezpośrednio)	6	80% (bezpośrednio)
Projekt Myśluborska sp. z o.o. sp.k	Warszawa	2 962	80% (pośrednio i bezpośrednio)	2 450	80% (pośrednio i bezpośrednio)
Projekt Myśluborska sp. z o.o.	Warszawa	5	80% (bezpośrednio)	5	80% (bezpośrednio)
		1 024 367		1 016 598	
Odpis aktualizujący wartość udziałów		(150 859)		(137 365)	
Razem		873 508		879 233	

Zmiany w zakresie posiadanych przez Spółkę akcji i udziałów, jakie miały miejsce w okresie zakończonym 30 września 2022 roku opisane zostały w pkt. 2.3.

Na dzień 30 września 2022 roku Zarząd dokonał aktualizacji odpisów aktualizujących wartość udziałów do wartości odzyskiwalnej. Łączna wysokość odpisów aktualizujących wartość udziałów na dzień 30 września 2022 roku wyniosła 150.859 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2021 roku 137.365 tys. zł).

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

Spółka	Rok zakończony 31 grudnia 2021	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Utworzenie/ zwiększenie	Okres zakończony 30 września 2022
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	(23 451)	-	-	(688)	(24 139)
LC Corp Invest III Sp. z o.o.	-	15	-	(15)	-
LC Corp Invest VIII Sp. z o.o.	(3 125)	3 307	-	(182)	-
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	-	-	-	(8 461)	(8 461)
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	-	-	-	(9 576)	(9 576)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	-	-	-	-	-
Investments SKA	(9 369)	-	9 369	-	-
LC Corp Service SKA	(621)	-	-	(158)	(779)
Arkady Wrocławskie S.A.	(24 190)	-	9 637	-	(14 553)
Develia Wrocław S.A.	(76 593)	-	-	(16 740)	(93 333)
Projekt Lizbońska Sp. z o.o.	(6)	-	-	-	(6)
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o.	(5)	-	-	(1)	(6)
Projekt Myśluborska Sp. z o.o.	(5)	-	-	(1)	(6)
	(137 365)	3 322	19 006	(35 822)	(150 859)

Zmiany utworzonych odpisów aktualizujących wartość udziałów w spółkach zależnych i współzależnych w okresie sprawozdawczym zakończonym 30 września 2022 roku wynikają głównie z aktualizacji planów dotyczących realizowanych inwestycji deweloperskich przez spółki, a w przypadku spółki Arkady Wrocławskie S.A. - z aktualizacji szacunków dotyczących wyniku operacyjnego netto, a w konsekwencji zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej. Wartość utworzonego/rozwiązanego odpisu Spółka ujmuje w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Inne przychody finansowe”/ „Inne koszty finansowe”.

Wartość odzyskiwalna inwestycji odpowiada ich wartości użytkowej.

W testach przeprowadzonych za okres zakończony 30 września 2022 roku przyjęto stopę dyskonta na poziomie 11,06% (w 2021 roku: 6,9%).

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

3.13 Zapasy

	30 września 2022	31 grudnia 2021
Towary i produkcja w toku	1 405 252	1 088 702
Produkty gotowe	19 104	15 593
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	-
Wpłaty na poczet zakupu gruntów	10 824	12 235
Zapasy ogółem	1 435 180	1 116 530

Zmiana w pozycji Zapasów w okresie sprawozdawczym zakończonym 30 września 2022 roku w stosunku do stanu z dnia 31 grudnia 2021 roku jest głównie wynikiem:

- zakupu nieruchomości gruntowych przeznaczonych na realizację inwestycji mieszkaniowych położonych przy ul. Krzemienieckiej we Wrocławiu i przy ul. Drwęckiej w Warszawie,
- nakładów budowlanych i finansowych na realizację inwestycji mieszkaniowych na posiadanych nieruchomościach gruntowych,
- sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Niepołomickiej w Gdańsku.

Ponadto, w okresie zakończonym 30 września 2022 roku Spółka zakończyła realizację kolejnych etapów inwestycji mieszkaniowej i uzyskała pozwolenie na użytkowanie budynków przy ul. Złocieniowej w Krakowie.

Na dzień 30 września 2022 roku w wartości zapasów zostały skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 71.887 tys. zł. (na dzień 31 grudnia 2021 roku 37.727 tys. zł).

3.14 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	30 września 2022	31 grudnia 2021
Należności z tytułu dostaw i usług	2 804	6 948
Należności budżetowe (bez podatku dochodowego)	667	52 871
Należności z tytułu kwot zablokowanych, w tym przeznaczonych na zakup nieruchomości	723	15 139
Pozostałe należności od osób trzecich	4 023	114
Należności ogółem (netto)	8 217	75 072
Odpis aktualizujący należności	(291)	(21)
Należności brutto	8 508	75 093

Zmiany odpisu aktualizującego należności:

	30 września 2022	31 grudnia 2021
Na początek okresu	21	57
Zwiększenie	270	19
Wykorzystanie	-	(55)
Rozwiązanie	-	-
Na koniec okresu	291	21

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Wiekowanie należności z tytułu dostaw i usług na dzień 30 września 2022 roku o terminie wymagalności do 1 roku według daty zapadalności:

	<1 miesiąca	1-3 miesięcy	3-12 miesięcy	Ogółem do 1 roku
Należności z tytułu dostaw i usług	2 804	-	-	2 804
	2 804	-	-	2 804

Wiekowanie należności z tytułu dostaw i usług na dzień 31 grudnia 2021 roku o terminie wymagalności do 1 roku, według daty zapadalności:

	<1 miesiąca	1-3 miesięcy	3-12 miesięcy	Ogółem do 1 roku
Należności z tytułu dostaw i usług	6 948	-	-	6 948
	6 948	-	-	6 948

3.15 Krótkoterminowe aktywa finansowe**Krótkoterminowe papiery wartościowe**

	Stopa procentowa	Termin spłaty	30 września 2022	31 grudnia 2021
Obligacje komercyjne (Factoring Santander sp. z o.o.)	WIBOR 1 M+ 0,1%	03-02-2022	-	19 853
Obligacje komercyjne (mLeasing sp. z o.o.)	obligacje zerokuponowe	04-02-2022	-	7 200
Obligacje skarbowe (WZ1122)	WIBOR 6 M + 0%	22-11-2022	10 240	-
Obligacje komercyjne (Factoring Santander sp. z o.o.)	WIBOR 1 M+ 0,1%	27-01-2023	15 000	--
			25 240	27 053

Poniższa tabela przedstawia zmiany wartości zakupionych obligacji komercyjnych i skarbowych w okresie zakończonym 30 września 2022 roku:

	31 grudnia 2021 (badane)	Nabycie	Wykup/umorzenie	Wycena	30 czerwca 2022 (niebadane)
Obligacje komercyjne (Factoring Santander sp. z o.o.)	19 853	-	(19 921)	68	-
Obligacje komercyjne (mLeasing sp. z o.o.)	7 200	7 170	(14 400)	30	-
Obligacje skarbowe (WZ1122)	-	10 083	-	157	10 240
Obligacje komercyjne (Factoring Santander sp. z o.o.)		15 000		-	15 000
	27 053	32 253	(34 321)	255	25 240

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Pozostałe aktywa finansowe

	30 września 2022	31 grudnia 2021
Należności krótkoterminowe z tytułu pożyczek	-	-
Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych:	21 253	64 439
• Subfundusz QUERCUS Dłużny Krótkoterminowy	4 006	9 048
• Subfundusz QUERCUS Ochrony Kapitału	1	5 997
• Allianz Obligacji Inflacyjnych	-	2 007
• Allianz Specjalistyczny FIO / Allianz Trezor	2 975	2 930
• Allianz SFIO Stabilnego Dochodu (wcześniej Aviva)	4 956	4 914
• Generali Oszczędnościowy	-	4 940
• GAMMA PARASOL BIZNES SFIO	9 315	34 603
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	67 146	25 521
	88 399	89 960

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

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

Poniższa tabela przedstawia zmiany wartości jednostek uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych w okresie zakończonym 30 września 2022 roku:

Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych:	31 grudnia 2021	Nabycie	Wykup /umorzenie	Wynik w okresie	30 września 2022
• Subfundusz QUERCUS Dłużny Krótkoterminowy	9 048	10	(5 000)	(52)	4 006
• Subfundusz QUERCUS Ochrony Kapitału	5 997	12	(6 024)	16	1
• Allianz Specjalistyczny FIO/ Allianz Obligacji Inflacyjnych	2 007	-	(2 065)	58	-
• Allianz Specjalistyczny FIO / Allianz Trezor	2 930	-	0	45	2 975
• Allianz SFIO Stabilnego Dochodu (wcześniej Aviva)	4 914	-	0	42	4 956
• Generali Investments TFI S.A.	4 940	-	(802)	(138)	-
• GAMMA PARASOL BIZNES SFIO	34 603	-	(5 000)	(288)	9 315
	64 439	22	(42 891)	(317)	21 253

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Poniższa tabela przedstawia zmiany w zakresie rachunków powierniczych w okresie zakończonym 30 września 2022 roku:

	31 grudnia 2021 (badane)	Wpłaty klientów	Zwolnienia środków	30 czerwca 2022 (niebadane)
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	25 521	403 987	(362 362)	67 146
	25 521	403 987	(362 362)	67 146

3.16 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30 września 2022	31 grudnia 2021
Środki pieniężne w banku i w kasie	16 796	68 792
Lokaty krótkoterminowe *)	35 811	5 000
	52 607	73 792

*) termin zapadalności lokat bankowych wynosi do 1 miesiąca

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

3.17 Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Sprawozdanie z sytuacji finansowej			Obciążenia z tytułu odroczonego podatku dochodowego za okres zakończony	
	30 września 2022	31 grudnia 2021	1 stycznia 2021	30 września 2022	31 grudnia 2021
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego					
Naliczone odsetki i dyskonta	(1 710)	(1 752)	(1 567)	42	(185)
Różnica w wartości środków trwałych (amortyzacja podatkowa i bilansowa)	(89)	(95)	(79)	6	(16)
Udziały w spółkach komandytowych	-	-	-	-	-
Różnice przejściowe dotyczące sprzedaży wyrobów gotowych	(4 814)	(18 212)	(168)	13 398	(18 044)
Pozostałe	(797)	(576)	(616)	(222)	40
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	(7 410)	(20 635)	(2 430)		
Aktywa z tytułu podatku odroczonego					
Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	3 114	3 314	1 937	(200)	1 377
Naliczone odsetki i dyskonta	5 653	4 680	4 157	973	523
Różnice przejściowe dotyczące kosztu sprzedanych wyrobów gotowych	3 546	14 147	132	(10 600)	14 015

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	6 768	4 957	9 810	1 811	(4 853)
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	19 081	27 098	16 036		
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego				5 208	(7 143)
Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego	11 671	6 463	13 606		
Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	-	-	-		

3.18 Informacje o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych

Na dzień 30 września 2022 roku nie toczyły się istotne postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Develia S.A., których wartość byłaby istotna dla sytuacji finansowej Spółki. Spółka jest stroną postępowań sądowych i administracyjnych, których wartość nie ma materialnego wpływu na jej działalność lub kondycję finansową. Każda sprawa rozpatrywana jest indywidualnie pod kątem jej istotności dla spółki.

3.19 Wykazanie korekt błędów poprzednich okresów

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku nie było korekt błędów poprzednich okresów.

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

Opis przedstawiono w punkcie 2.24.

3.21 Wykazanie korekt błędów poprzednich okresów

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku nie było korekt błędów poprzednich okresów.

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

Nie wystąpiły.

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

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku Emitent nie zawierał z podmiotami powiązаныmi transakcji, które nie byłyby transakcjami zawierаныmi na warunkach rynkowych.

Transakcje z podmiotami powiązаныmi dla Develia S.A zostały zaprezentowane w punkcie 3.26.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

3.24 Transakcje Develia S.A. z podmiotami powiązаныmi

Podmiot powiązany	01.01.2022 – 30.09.2022				30.09.2022			
	Sprzedaż	Zakupy	Przychody finansowe (odsetki, dywidendy)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Pozyczki i należności długoterminowe oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe
Akcjonariusze	-	-	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależne i współzależne								
Arkady Wrocławskie S.A.	1 450	2 128	471	221	404	22	25 648	6 867
Sky Tower S.A.	36 642	26	57 616	-	218	-	-	-
Warszawa Przykopowa Sp. z o.o.	128	-	4 430	5 270	23	-	-	164 202
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	1 231	-	87 852	-	134	-	-	-
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	42	-	14	-	5	-	-	-
LC Corp Invest II Sp.z o.o.	139	-	145	-	17	-	2 899	-
LC Corp Invest III Sp. z o.o.	66	-	1 743	1 912	16	-	-	1 086
LC Corp Invest VII Sp.z o.o.	691	-	4 595	-	96	-	-	-
LC Corp Invest VIII Sp.z o.o	286	-	17 134	21 090	36	-	-	-
LC Corp Invest IX Sp.z o.o.	685	-	4 169	171	77	-	18 980	-
LC Corp Invest X Sp.z o.o	656	-	16 020	42	55	-	-	20 191
LC Corp Invest XI Sp.z o.o.	19	-	15 076	623	3	-	-	11 134
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	350	63	15 491	79	17	9	-	28 072
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	33	-	1 219	-	4	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 2 Sp.k	550	49	-	1529	16	-	-	22 349
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 4 Sp.k	137	82	-	-	10	11	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 6 Sp.k	97	-	-	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 7 Sp.k	1 015	56	-	-	91	8	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 8 Sp.k	232	-	-	-	14	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Investments S.K.A.	4 328	-	-	-	164	-	-	-
LC Corp Invest XVI Sp. z o.o.	19	-	-	-	2	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	24	-	-	-	2	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 20 Sp.k	122	-	4 689	4 728	13	-	-	94 427
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 21 Sp.k	42	-	-	-	5	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 22 Sp.k	666	740	-	-	348	3	-	-
LC Corp Invest Service S.A.	232	-	-	-	24	-	-	-
Develia Invest Sp. z o.o.	274	-	1498	-	24	-	28 989	-
Projekt Mysliborska Sp. z o.o. Sp.k.	-	-	55	-	-	-	1 439	-
Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	-	-	-	-	-	-	-	-
Zarząd	-	7 887 (*) 56 (**)	-	-	-	5	-	-
Rada Nadzorcza	-	564 (*)	-	-	-	-	-	-

(*) Wynagrodzenia wypłacone

(**) Pozostałe zakupy

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Podmiot powiązany	01.01.2021 – 31.12.2021				31.12.2021			
	Sprzedaz	Zakupy	Przychody finansowe (odsetki, dywidendy)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Pożyczki i należności długoterminowe oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe
Akcjonariusze	-	-	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależne								
Arkady Wrocławskie S.A.	2 480	2 428	621	298	1 135	22	25 811	6 646
Sky Tower S.A.	3 940	1	839	-	1 412	1	22 260	-
Warszawa Przykopowa Sp. z o.o.	125	-	1 299	4 476	750	200	-	132 303
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	2 103	274	42 590	-	184	20	-	-
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	63	-	154	-	10	9	-	-
LC Corp Invest II Sp.z o.o.	264	-	55	-	81	-	2 250	-
LC Corp Invest III Sp. z o.o.	99	-	9 318	8 475	15	17	-	-
LC Corp Invest VII Sp.z o.o.	937	2	4 373	-	97	22	-	-
LC Corp Invest VIII Sp.z o.o	711	53	16 466	-	68	146	-	-
LC Corp Invest IX Sp.z o.o.	820	-	641	-	136	-	18 762	-
LC Corp Invest X Sp.z o.o	994	48	30 922	-	89	39	-	-
LC Corp Invest XI Sp.z o.o.	30	-	11 554	279	6	-	-	10 376
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	677	60	15 500	-	80	34	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	38	-	1 092	-	4	5	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 2 Sp.k	1 337	74	-	314	161	88	-	40 384
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 4 Sp.k	649	74	-	-	85	39	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 6 Sp.k	217	-	-	-	34	1	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 7 Sp.k	746	71	-	-	80	8	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 8 Sp.k	1 055	-	-	-	101	18	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 10 Sp.k	160	-	-	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 11 Sp.k	122	3	-	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Investments S.K.A.	781	-	-	-	194	-	-	-
LC Corp Invest XVI Sp. z o.o.	37	-	-	-	13	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	37	-	-	-	8	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 20 Sp.k	135	-	825	3 368	622	300	-	87 360
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 21 Sp.k	60	-	808	-	422	32	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 22 Sp.k	1 993	953	148	-	653	4	-	-
LC Corp Service S.A.	432	-	-	-	136	-	-	-
Develia Invest Sp. z o.o.	300	-	987	-	98	-	26 219	-
Atal Service Sp. z. o.o.	-	-	2	-	-	-	-	-
Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza								
Zarząd	-	8 116 (*)	-	-	-	-	-	-
Rada Nadzorcza	-	638 (*)	-	-	-	-	-	-

(*) Wynagrodzenia wypłacone

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Podmiot powiązany	01.01.2021 – 30.09.2021				30.09.2021			
	Sprzedaz	Zakupy	Przychody finansowe (odsetki, dywidendy)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Pożyczki i należności długoterminowe oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe
Akcjonariusze	-	-	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależne i współzależne								
Arkady Wrocławskie S.A.	1 378	1 779	416	254	448	14	25 278	6 761
Sky Tower S.A.	2 262	1	451	-	367	-	18 851	-
Warszawa Przykopowa Sp. z o.o.	231	-	-	3 113	-	-	-	133 191
Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o.	1 617	25	42 590	-	187	-	-	-
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	49	-	154	-	6	-	-	-
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	144	-	36	-	16	-	1 881	-
LC Corp Invest III Sp. z o.o.	78	-	9 318	8 475	8 529	-	2	-
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	735	-	4 373	-	113	-	78	-
LC Corp Invest VIII Sp. z o.o.	655	53	16 466	-	88	17	-	-
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	556	-	455	-	83	-	18 294	-
LC Corp Invest X Sp. z o.o.	731	48	19 422	-	154	13	-	-
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	17	-	6 754	166	2	-	-	10 163
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	560	41	-	-	59	6	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	31	-	1 092	-	4	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp.k	1 008	61	-	-	159	1	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp.k	511	46	-	-	69	8	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 6 Sp.k	154	-	-	-	13	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp.k	549	51	-	-	116	7	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp.k	817	-	-	-	99	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 10 Sp.k	146	-	-	-	9	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 11 Sp.k	120	3	-	-	14	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	459	-	-	-	49	-	-	-
LC Corp Invest XVI Sp. z o.o.	17	-	-	-	2	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	22	-	-	-	2	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k	322	-	-	2 158	44	-	-	88 638
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp.k	67	-	-	-	9	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k	1 444	713	-	-	413	2	-	-
LC Corp Invest Service S.A.	236	-	-	-	34	-	-	-
Develia Invest Sp. z o.o.	148	-	724	-	28	-	25 563	-
Atal Service Sp. z o.o.	-	-	2	-	-	-	-	-
Atal S.A.	-	-	5	-	-	-	-	-
Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy	-	-	-	-	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	-	-	-	-	-	-	-	-
Zarząd	-	6 897 (*) 22 (**)	-	-	-	-	-	-
Rada Nadzorcza	-	543 (*)	-	-	-	-	-	-

(*) Wynagrodzenia wypłacone

(**) Pozostałe zakupy

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

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

Nie wystąpiły.

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

Nie wystąpiły.

3.27 Zobowiązania finansowe

3.27.1 Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki, obligacje, weksle inwestycyjne

Długoterminowe	Termin spłaty	Stopa procentowa	30 września 2022	31 grudnia 2021
Program obligacji (a) (*)		Wibor 6M+marża	-	-
Program obligacji (b) (*)		Wibor 6M+marża	-	-
Program obligacji (c) (**)		Wibor 6M+marża	-	-
Program obligacji (d) (**)		Wibor 6M+marża	-	-
Program obligacji (e)		Wibor 6M+marża	-	-
Program obligacji (f)		Wibor 6M+marża	-	-
Program obligacji (g)		Wibor 3M+marża	-	-
Program obligacji (h)	22-05-2023	Wibor 3M+marża	-	59 810
Program obligacji (i)	06-10-2023	Wibor 3M+marża	69 816	69 625
Program obligacji (j)	10-05-2024	Wibor 3M+marża	149 376	149 085
Program obligacji (k)	08-10-2024	Wibor 3M+marża	99 478	99 216
Weksle inwestycyjne (l)	-	IRS 2Y z 08.03.2012 +marża	-	-
Weksle inwestycyjne (m)	-	Wibor 1M z 07.12.2010 +marża	-	-
Pożyczka (n)	nieokreślony	EURIBOR 1M + marża	26 586	24 432
Pożyczka (o)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	94 427	87 361
Pożyczka (p)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	27 721	25 611
Pożyczka (q)	nieokreślony	EURIBOR 1M + marża	-	2 804
Pożyczka (r)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	33 441	31 166
Pożyczka (s)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	11 135	10 376
Pożyczka (t)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	22 349	40 384
Pożyczka (u)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	1 086	-
Pożyczka (v)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (w)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	10 009	-
Pożyczka(x)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	10 181	-
Pożyczka (y)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	28 072	-
Kredyt bankowy (z)	01-12-22	Wibor 1M+marża	-	-
Kredyt bankowy (aa)	04-11-23	Wibor 1M+marża	-	84
Kredyt bankowy (bb)	28-04-23	Wibor 3M+marża	-	-
Kredyt bankowy (cc)	31-12-22	Wibor 3M+marża	-	-
Kredyt bankowy (dd)	12-04-24	Wibor 1M+marża	-	-
			583 677	599 954

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Krótkoterminowe	Termin spłaty	Stopa procentowa	30 września 2022	31 grudnia 2021
Program obligacji (a) (*)		Wibor 6M+marża	-	-
Program obligacji (b) (*)		Wibor 6M+marża	-	-
Program obligacji (c) (**)		Wibor 6M+marża	-	-
Program obligacji (d) (**)		Wibor 6M+marża	-	-
Program obligacji (e)	05-06-22	Wibor 6M+marża	-	50 154
Program obligacji (f)	28-02-22	Wibor 6M+marża	-	18 707
Program obligacji (g)	19-10-22	Wibor 3M+marża	20 428	20 134
Program obligacji (h)	23-05-23	Wibor 3M+marża	60 589	327
Program obligacji (i)	07-10-22	Wibor 3M+marża	1 680	-
Program obligacji (j)	11-11-22	Wibor 3M+marża	2 013	912
Program obligacji (k)	08-10-22	Wibor 3M+marża	2 235	-
Weksle inwestycyjne (l)	31-12-22	IRS 2Y z 08.03.2012 +marża	6 867	6 646
Weksle inwestycyjne (m)	09-12-22	Wibor 1M z 07.12.2010 +marża	49 869	48 290
Pożyczka (n)	nieokreślony	EURIBOR 1M + marża	-	-
Pożyczka (o)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (p)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (q)	nieokreślony	EURIBOR 1M + marża	-	-
Pożyczka (r)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (s)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (t)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (u)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (v)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (w)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (x)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Pożyczka (y)	nieokreślony	Wibor 6M+marża	-	-
Kredyt bankowy (z)	01-12-22	Wibor 1M+marża	-	-
Kredyt bankowy (aa)	04-11-23	Wibor 1M+marża	-	-
Kredyt bankowy (bb)	28-04-23	Wibor 3M+marża	-	-
Kredyt bankowy (cc)	31-12-22	Wibor 3M+marża	13 311	6 189
Kredyt bankowy (dd)	12-04-24	Wibor 1M+marża	-	-
			156 991	151 359

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

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

- a) Obligacje kuponowe – emisja z 10 maja 2016 roku 85.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 85.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji. W dniu 23 grudnia 2016 roku nastąpiła asymilacja z niniejszą serią na rynku Catalyst obligacji wyemitowanych w dniu 19 sierpnia 2016 roku. W dniu 10 maja 2021 r. spółka Develia S.A. dokonała wykupu obligacji.
- b) Obligacje kuponowe – emisja z 19 sierpnia 2016 roku 15.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 15.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji. W dniu 23 grudnia 2016 roku nastąpiła asymilacja na rynku Catalyst niniejszej serii obligacji z serią wyemitowaną w dniu 10 maja 2016 roku. W dniu 10 maja 2021 r. spółka Develia S.A. dokonała wykupu obligacji.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

- c) Obligacje kuponowe – emisja z 6 października 2016 roku 25.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 25.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 6 października 2021 roku. W dniu 25 kwietnia 2017 roku nastąpiła asymilacja z niniejszą serią na rynku Catalyst obligacji wyemitowanych w dniu 27 października 2016 roku. W dniu 06 października 2021 r. spółka Develia S.A. dokonała wykupu obligacji.
- d) Obligacje kuponowe – emisja z 27 października 2016 roku 15.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 15.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 6 października 2021 roku.
- W dniu 25 kwietnia 2017 roku nastąpiła asymilacja na rynku Catalyst niniejszej serii obligacji z serią wyemitowaną w dniu 6 października 2016 roku. W dniu 06 października 2021 r. spółka Develia S.A. dokonała wykupu obligacji.
- e) Obligacje kuponowe – emisja z 5 grudnia 2017 roku 50.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 50.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 5 czerwca 2022 roku. W dniu 31 marca 2022 r. spółka Develia S.A. dokonała częściowego wykupu przed terminem obligacji na kwotę 19.000 tys. PLN. W dniu 3 czerwca 2022 r. spółka Develia S.A. dokonała wykupu obligacji
- f) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 28 lutego 2018 roku 45.000 sztuk niezabezpieczonych 4-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 45.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 28 lutego 2022 roku. W dniu 23 grudnia 2021 r. spółka Develia S.A. dokonała przedterminowego wykupu 26.504 sztuk obligacji. W dniu 28 lutego 2022 r. spółka Develia S.A. dokonała wykupu obligacji.
- g) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 19 października 2018 roku 66.000 sztuk niezabezpieczonych 4-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 66.000 tys. PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 19 października 2022 roku. Spółka otrzymała żądania wcześniejszego wykupu na łączną kwotę 46.000 tys. PLN i w dniu 20 lipca 2020 roku dokonała wykupu przed terminem obligacji na kwotę 46.000 tys. PLN. W dniu Kwota obligacji pozostająca do wykupu na dzień 19 października 2022 roku wynosi 20.000 tys. PLN.
- h) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 22 maja 2019 roku 60.000 sztuk niezabezpieczonych 4-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 60.000 tys. PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 22 maja 2023 roku.
- i) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 07 października 2020 roku 70.000 sztuk niezabezpieczonych 3-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 70.000 tys. PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 06 października 2023 roku.
- j) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 11 maja 2021 roku 150.000 sztuk niezabezpieczonych 3-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 150.000 tys. PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 10 maja 2024 roku.
- k) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 08 października 2021 roku 100.000 sztuk niezabezpieczonych 3-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 100.000 tys. PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 08 października 2024 roku.
- l) Weksle inwestycyjne – emisja z dnia 9 marca 2012 roku siedmiu weksli inwestycyjnych o wartości nominalnej 2.000 tys. zł każdy, objęte przez spółkę zależną Arkady Wrocławskie S.A. W dniu 31 stycznia 2014 roku zmieniono aneksem termin wykupu weksli z dnia 31 stycznia 2014 roku na dzień 31 stycznia 2017 roku. W dniu 30 stycznia 2017 roku zawarto aneks przesuwający termin wykupu weksli z dnia 31 stycznia 2017 roku na dzień

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

30 listopada 2017 roku. W dniu 30 listopada 2017 roku zawarto aneks przesuwający termin wykupu weksli z dnia 30 listopada 2017 roku na dzień 30 listopada 2019 roku. W dniu 27 listopada 2019 roku zawarto aneks zmieniający termin wykupu weksli na dzień 30 listopada 2021 roku. W dniu 04 listopada 2021 roku zawarto aneks zmieniający termin wykupu weksli na dzień 30 czerwca 2022 roku. W dniu 24 maja 2022 roku zawarto aneks zmieniający termin wykupu weksli na dzień 31 grudnia 2022 roku.

- m) Weksle inwestycyjne – emisja z dnia 9 grudnia 2010 roku trzydziestu weksli inwestycyjnych o wartości nominalnej 1.000 tys. zł każdy, objęte przez spółkę zależną Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. W dniu 9 grudnia 2013 roku zawarto aneks przesuwający termin wykupu weksli z dnia 9 grudnia 2013 roku na dzień 9 grudnia 2016 roku. W dniu 28 listopada 2016 roku zawarto aneks przesuwający termin wykupu weksli na dzień 9 grudnia 2019 roku. W dniu 27 listopada 2019 roku zawarto aneks zmieniający termin wykupu weksli na dzień 9 grudnia 2022 roku.
- n) Pożyczka – w dniu 27 lutego 2019 roku Develia S.A. zawarła ze spółką Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 5 mln EUR na czas nieokreślony.
- o) Pożyczka – w dniu 18 grudnia 2019 roku Develia S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. umowę pożyczki na kwotę 82,5 mln PLN na czas nieokreślony.
- p) Pożyczka – w dniu 24 lutego 2020 roku Develia S.A. zawarła ze spółką Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 25 mln PLN na czas nieokreślony.
- q) Pożyczka – w dniu 27 marca 2020 roku Develia S.A. zawarła ze spółką Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 587 tys. EUR na czas nieokreślony.
- r) Pożyczka – w dniu 20 kwietnia 2021 roku Develia S.A. zawarła ze spółką Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 30 mln PLN na czas nieokreślony.
- s) Pożyczka – w dniu 30 kwietnia 2021 roku Develia S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest XI Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 10 mln PLN na czas nieokreślony.
- t) Pożyczka – w dniu 02 listopada 2021 roku Develia S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest XV Projekt 2 Sp. kom umowę pożyczki na kwotę 40 mln PLN na czas nieokreślony.
- u) Pożyczka – w dniu 30 maja 2022 roku Develia S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest III Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 2,7 mln PLN na czas nieokreślony
- v) Pożyczka – w dniu 30 maja 2022 roku Develia S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest VIII Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 17,5 mln PLN na czas nieokreślony.
- w) Pożyczka – w dniu 27 lipca 2022 roku Develia S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest X Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 10,0 mln PLN na czas nieokreślony.
- x) Pożyczka – w dniu 20 września 2022 roku Develia S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest X Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 10,0 mln PLN na czas nieokreślony.
- y) Pożyczka – w dniu 20 września 2022 roku Develia S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest XII Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 30,0 mln PLN na czas nieokreślony.
- z) kredyt mBank odnawialny - zawarty z mBank S.A. na podstawie umowy o kredyt odnawialny z 3 grudnia 2020 r. w wysokości 35 mln PLN z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności spółki. W dniu 1 kwietnia 2021 roku spółka Develia S.A. zawarła z mBank S.A. aneks do umowy kredytu odnawialnego z 3 grudnia 2020 roku, na mocy którego uzupełniono listę zabezpieczeń spłaty kredytu, umożliwiając spółce wykorzystanie pełnej kwoty kredytu do 35 mln PLN. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania kredyt nie został uruchomiony.
- aa) Kredyt Santander Bank Polska S.A. - w dniu 4 marca 2021 roku Develia S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A. Umowę kredytu do kwoty 36,27 mln PLN z przeznaczeniem na finansowanie lub refinansowanie kosztów związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Prestovia House” w Warszawie. W dniu 31 stycznia 2022 roku nastąpiło zamknięcie umowy kredytowej przed terminem umownym, a tym samym wygasły wszystkie zobowiązania z tym związane.
- bb) Kredyt PKO BP odnawialny - w dniu 29 kwietnia 2021 roku spółka Develia S.A. zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A. umowę kredytu w rachunku bieżącym, na mocy której bank udzielił spółce kredytu w kwocie 20 mln PLN z przeznaczeniem na finansowanie bieżących zobowiązań wynikających z wykonywanej

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

działalności, w tym kosztów prowadzonych inwestycji (w tym zakupu gruntów). Kredyt udzielony został spółce na okres od dnia podpisania umowy kredytu do dnia 28 kwietnia 2022 roku. W dniu 27 kwietnia 2022 roku Develia S.A. zawarła z PKO BP S.A. Aneks nr 1 do umowy kredytu w rachunku bieżącym z 29 kwietnia 2021 roku, na mocy którego przedłużony został okres kredytowania do 28.04.2023 r., podwyższono kwotę kredytowania do 50 mln PLN oraz dokonano zmian dotyczących zabezpieczeń spłaty kredytu. W dniu 3 sierpnia 2022 roku Develia S.A. zawarła z PKO BP S.A. Aneks nr 2 do umowy kredytu w rachunku bieżącym z 29 kwietnia 2021 roku, na mocy którego dokonano zmian dotyczących zabezpieczeń spłaty kredytu. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania kredyt nie został uruchomiony.

- cc) Kredyt BOŚ "Kaskady Różanki" - W dniu 11 sierpnia 2021 roku Spółka zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowę kredytu nieodnawialnego do kwoty 33,7 mln PLN z przeznaczeniem na finansowanie lub refinansowanie kosztów związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Kaskady Różanki” we Wrocławiu. W dniu 28 października 2022 roku Develia S.A. zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. Aneks nr 1 do umowy kredytu nieodnawialnego z dnia 11 sierpnia 2021 roku, na mocy którego dokonano zmian dotyczących okresu wykorzystania kredytu oraz częstotliwości spłat kredytu, jak również warunków dotyczących zobowiązań Kredytobiorcy.
- dd) Kredyt Santander Bank Polska S.A. - zawarty w dniu 12 kwietnia 2022 roku z Santander Bank Polska S.A. na podstawie umowy kredytu do kwoty 30 mln PLN z przeznaczeniem na bieżące finansowanie działalności obejmujące działalność deweloperską. Termin ostatecznej spłaty ustalono na dzień 12 kwietnia 2024 roku. W dniu 11 października 2022 roku Develia S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A. Aneks nr 1 do umowy kredytu z dnia 12 kwietnia 2022 roku, na mocy którego dokonano doprecyzowania zapisów dotyczących niektórych definicji oraz zabezpieczenia transakcji kredytu. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu kredyt nie został uruchomiony.

Średnie ważone oprocentowanie w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku wyniosło odpowiednio: dla kredytów 5,43%, dla obligacji 7,44%, dla weksli inwestycyjnych 5,77% oraz dla pożyczek 7,75% (w okresie zakończonym 31 grudnia 2021 roku wyniosło odpowiednio: dla kredytów 2,74%, dla obligacji 3,51%, dla weksli inwestycyjnych 5,77% oraz dla pożyczek 3,99%).

Poniżej przedstawione zostały zobowiązania finansowe według wartości wykazanych w tabeli powyżej z tytułu kredytów, obligacji, pożyczek i weksli w podziale na terminy zapadalności.

	<1 miesiąca	1-3 miesiące	3-12 miesiące	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Pożyczki								265 007	265 007
Weksle	-	56 736	-	-	-	-	-	-	56 736
Obligacje (oprocentowanie zmienne)	24 379	2 745	60 000	220 000	100 000	-	-	-	407 124
Kredyt bankowy (WIBOR)	-	13 311	-	-	-	-	-	-	13 311
	24 379	72 792	60 000	220 000	100 000	-	-	265 007	742 178

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

W okresie zakończonym 30 września 2022 roku takie zdarzenia nie wystąpiły.

3.27.3 Sytuacja płynnościowa

Celem Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością, a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty bankowe i obligacje. Spółka posiada własne środki finansowe zabezpieczające bieżącą działalność oraz prowadzone obecnie inwestycje, ale rozszerzenie działalności wymaga

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

pozyskiwania dalszego finansowania poprzez zawieranie umów kredytów bankowych lub emisję obligacji. Spółka dąży do dostosowania terminów spłaty kolejnych rat do wpływów ze sprzedaży poszczególnych inwestycji.

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

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

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

W dniu 28 lutego 2022 roku spółka Develia S.A. dokonała wykupu niezabezpieczonych 4-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 18.496 tys. PLN.

W dniu 31 marca 2022 roku spółka przed terminem zapadalności dokonała wykupu niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej obligacji na kwotę 19.000 tys. PLN.

W dniu 5 czerwca 2022 roku Spółka w terminie zapadalności dokonała wykupu niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej obligacji na kwotę 31.000 tys. PLN

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku nie dokonywano emisji ani wykupu weksli.

3.27.5 Zaciągnięcie, spłaty kredytów bankowych i pożyczek

- 1) W dniu 31 stycznia 2022 roku nastąpiło zamknięcie umowy kredytowej zawartej z Santander Bank Polska S.A. z przeznaczeniem na finansowanie lub refinansowanie kosztów związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Prestovia House” w Warszawie. Spółka dokonała spłaty kredytu w kwocie 84 tys. zł przed terminem umownym, a tym samym wygasły wszystkie zobowiązania z tym związane.
- 2) W dniu 12 kwietnia 2022 roku Spółka zawarła z Santander Bank Polska S.A. umowę kredytu do kwoty 30 mln PLN z przeznaczeniem na bieżące finansowanie działalności obejmujące działalność deweloperską. Termin ostatecznej spłaty ustalono na dzień 12 kwietnia 2024 roku. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu kredyt nie został uruchomiony.
- 3) W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku spółka Develia S.A. dokonała zgodnie z umową kredytową z bankiem Bank Ochrony Środowiska S.A. z przeznaczeniem na finansowanie lub refinansowanie kosztów związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Kaskady Różanki” we Wrocławiu uruchomienia kredytu w łącznej wysokości 9.044 tys. PLN. Na dzień 30 września 2022 roku całkowita wartość zadłużenia wyniosła 13.311 tys. PLN.
- 4) W dniu 30 maja 2022 roku Develia S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest VIII Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 17,5 mln PLN na warunkach rynkowych, na czas nieokreślony.
- 5) W dniu 30 maja 2022 roku Develia S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest III Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 2,7 mln PLN na warunkach rynkowych, na czas nieokreślony.
- 6) W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku spółka Develia S.A. dokonała spłaty pożyczki do spółki Develia Warszawa Sp. z o.o. w wysokości 587 tys EUR wraz z odsetkami.
- 7) W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku spółka Develia S.A. dokonała spłaty pożyczki do spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp.k. w wysokości 19,5 mln PLN wraz z odsetkami.
- 8) W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku spółka Develia S.A. dokonała spłaty pożyczki do spółki LC Corp Invest III Sp. z o.o. Sp. z o.o. w wysokości 1.650 tys EUR wraz z odsetkami.
- 9) W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku spółka Develia S.A. dokonała spłaty pożyczki do spółki LC Corp Invest VIII Sp. z o.o. Sp. z o.o. w wysokości 17.500 tys EUR wraz z odsetkami.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

- 10) W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku spółka Develia S.A. dokonała spłaty pożyczki do spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp.k. 290 tys EUR wraz z odsetkami.
- 11) W dniu 27 lipca 2022 roku Develia S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest X Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 10,0 mln PLN na czas nieokreślony.
- 12) W dniu 20 września 2022 roku Develia S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest X Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 10,0 mln PLN na czas nieokreślony.
- 13) W dniu 20 września 2022 roku Develia S.A. zawarła ze spółką LC Corp Invest XII Sp. z o.o. umowę pożyczki na kwotę 30,0 mln PLN na czas nieokreślony.

3.27.6 Zobowiązania z tytułu leasingu

Poniżej zostały zaprezentowane zdyskontowane płatności z tytułu leasingu na dzień 30 września 2022 roku w podziale na okresy zapadalności :

	30 września 2022	31 grudnia 2021
do 1 miesiąca	207	208
od 1 do 3 miesięcy	413	1 881
od 3 do 12 miesięcy	3 873	1 084
od 1 roku do 2 lat	3 730	3 272
od 2 do 3 lat	2 819	3 054
od 3 do 4 lat	2 265	2 598
od 4 do 5 lat	1 904	1 904
powyżej 5 lat	29 367	29 417
Razem	44 578	43 418

3.27.7 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	30 września 2022	31 grudnia 2021
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	107 502	172 150
Zobowiązania budżetowe (bez podatku dochodowego)	1 207	1 050
Zobowiązania z tytułu kaucji (w tym kwot wpłaconych na poczet rezerwacji lokali)	7 808	3 872
Inne zobowiązania	468	270
	116 985	177 342

Poniżej zostało przedstawione wiekowanie zobowiązań finansowych na dzień 30 września 2022 roku o terminie wymagalności do 1 roku, według daty zapadalności:

	<1 miesiąca	1-3 miesięcy	3-12 miesięcy	Ogółem do 1 roku
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	55 657	11 845	40 000	107 502
	55 657	11 845	40 000	107 502

Wiekowanie zobowiązań finansowych na dzień 31 grudnia 2021 roku o terminie wymagalności do 1 roku, według daty zapadalności:

	<1 miesiąca	1-3 miesięcy	3-12 miesięcy	Ogółem do 1 roku
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	172 130	19	1	172 150
	172 130	19	1	172 150

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

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

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

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

3.28 Informacja o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw

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

	<i>Na odpisy emerytalne, rentowe, pośmiertne</i>	<i>Na usuwanie wad i usterek budowlanych</i>	<i>Kary i odszkodowania</i>	<i>Pozostałe</i>	<i>Ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2022 roku	445	25	5	77	552
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0	0	0	140	140
Wykorzystane	0	0	(4)	0	(4)
Rozwiązane	0	0	0	0	0
Na dzień 30 września 2022 roku	445	25	1	217	688
Krótkoterminowe na dzień 30 września 2022 roku	0	25	1	217	243
Długoterminowe na dzień 30 września 2022 roku	445	0	0	0	445

3.29 Zabezpieczenia

Na dzień 30 września 2022 roku główne zabezpieczenie spłaty kredytów stanowiły:

- Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez Arkady Wrocławskie S.A.:
 - zastaw na akcjach Arkad Wrocławskich S.A. posiadanych przez Develia S.A. – do wysokości 37.500 tys. EUR,
- Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k. na rzecz mBank S.A.:
 - umowa podporządkowania zawarta przez kredytobiorcę, Emitenta oraz inne spółki zależne od Emitenta (LC Corp Invest I Sp. z o.o. oraz LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.) jako podporządkowanych wierzycieli z kredytodawcą jako wierzycielem nadrzędnym, obejmująca przelew na zabezpieczenie wszystkich wierzytelności podporządkowanych,
 - zastawy rejestrowe na prawach i wierzytelnościach komplementariusza i komandytariusza w spółce kredytobiorcy z pierwszeństwem zaspokojenia (z zastrzeżeniem wyższego pierwszeństwa zastawów ustanowionych w związku z refinansowanym zadłużeniem), każdy do kwoty 51.280.500 EUR wraz z poddaniem się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 k.p.c.,
 - umowa wsparcia z Emitentem zawierająca między innymi, zobowiązanie Emitenta do udzielenia wsparcia finansowego na rzecz kredytobiorcy, w tym do utworzenia oraz odbudowy Rezerwy Obsługi Długu w przypadku jej naruszenia wraz ze złożeniem przez Emitenta oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz kredytodawcy w odniesieniu do umowy wsparcia do kwoty 560.000,00 EUR, na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c.
- Zabezpieczenia do umowy kredytu odnawialnego zawartej dnia 3 grudnia 2020 roku przez Develia S.A. z mBank S.A.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

- hipoteka umowna do kwoty 52.500 tys PLN na nieruchomościach których właścicielem lub użytkownikiem wieczystym jest Develia S.A. oraz spółki zależne LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A. oraz LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 sp. k.,
 - oświadczenie Spółki o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do kwoty 52.500 tys. PLN,
 - oświadczenia spółek LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A. oraz LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 sp. k. o dobrowolnym poddaniu się egzekucji z nieruchomości na których ustanowione zostały hipoteki na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 k.p.c.,
 - weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową na zabezpieczenie prawne gwarancji w kwocie 28 mln PLN udzielonej przez Bank Gospodarstwa Krajowego która to gwarancja stanowić będzie zabezpieczenie spłaty kredytu udzielonego przez mBank SA,
- 4) Zabezpieczenia do umowy kredytu budowlanego zawartej dnia 4 marca 2021 roku przez Develia S.A. z Santander Bank Polska S.A..
- hipoteka do kwoty 54.405.000,00 zł na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Jagiellońskiej 45a,
 - oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. w formie aktu notarialnego na rzecz Santander Bank Polska SA, do kwoty 54.405.000,00 zł,
 - zastawy rejestrowe do najwyższej sumy zabezpieczenia 54.405.000,00 zł oraz zastawy finansowe na wierzytelnościach z rachunków bankowych związanych z inwestycją, przy czym na wierzytelnościach z rachunku powierniczego zostanie ustanowiony jedynie zastaw rejestrowy,
 - blokada środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych związanych z inwestycją (z wyłączeniem rachunku powierniczego),
 - zawarcie umowy przelewu na zabezpieczenie wierzytelności pieniężnych wynikających z umów związanych z Inwestycją,
 - pełnomocnictwo udzielone bankowi do rachunków bankowych oraz do dokonania blokady środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach w przypadkach wskazanych w umowie kredytu.
- W związku z zamknięciem umowy kredytowej w dniu 31 stycznia 2022 roku wygasły wszystkie zobowiązania z tym związane.
- 5) Zabezpieczenia do umowy kredytu odnawialnego zawartej dnia 29 kwietnia 2021 roku przez Develia S.A. z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A..
- hipoteka łączna do kwoty 75.000.000,00 zł na nieruchomościach których właścicielem lub użytkownikiem wieczystym jest Develia S.A.,
 - oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. w formie aktu notarialnego na rzecz PKO BP SA, do kwoty 75.000.000,00 zł,
 - zastaw finansowy i zastaw rejestrowy o najwyższej sumie zabezpieczenia w kwocie 75.000.000,00 zł na środkach pieniężnych zgromadzonych na rachunku bieżącym
- 6) Zabezpieczenia do umowy kredytu nieodnawialnego zawartej dnia 11 sierpnia 2021 roku przez Develia S.A. z Bankiem Ochrony Środowiska. S.A.:
- hipoteka do kwoty 50.550.000,00 PLN na nieruchomości, zlokalizowanej we Wrocławiu, przy ul. Chorwackiej, KW nr WR1K/00091989/0, wraz cesją z polisy ubezpieczeniowej od ryzyk budowlanych, a po zakończeniu Inwestycji wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości,
 - oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. w formie aktu notarialnego do kwoty 50.550.000,00 PLN,
 - zastaw finansowy do najwyższej sumy zabezpieczenia 50.550.000,00 PLN na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach kredytobiorcy prowadzonych w Banku Ochrony Środowiska S.A., wraz z klauzulą kompensacyjną,
 - pełnomocnictwo udzielone bankowi przez Spółkę do pobrania środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach kredytobiorcy w banku,
 - przelew wierzytelności z umowy z generalnym wykonawcą inwestycji,
 - ustanowienie blokady środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych związanych z inwestycją (z wyłączeniem rachunku powierniczego),

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

- przelew majątkowych praw autorskich w zakresie wszystkich pól eksploatacji oraz praw zależnych do dokumentacji projektowej oraz sprawowanie nadzoru autorskiego, w zakresie inwestycji, pod warunkiem zawieszającym wejścia w życie w przypadku wypowiedzenia przez Bank Umowy Kredytu
- 7) Zabezpieczenia do umowy kredytu odnawialnego zawartej dnia 12 kwietnia 2022 roku przez Develia S.A. z Santander Bank Polska. S.A.:
- hipoteka do kwoty 45.000 tys. PLN na nieruchomościach których właścicielem lub użytkownikiem wieczystym jest Develia S.A.,
 - oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do kwoty 45.000 tys. PLN,
 - zastaw finansowy i rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia 45.000 tys. PLN na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach kredytobiorcy prowadzonych w Santander Bank Polska S.A.,
 - pełnomocnictwo udzielone bankowi przez Spółkę do pobrania środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach kredytobiorcy w banku

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

W dniu 17 maja 2022 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Develia S.A. podjęło uchwałę w przedmiocie wypłaty dywidendy, której wypłata nastąpiła w dniu 31 maja 2021 roku – szczegóły patrz punkt 2.32.

3.31 Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu 30 września 2022 roku, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta

Opis istotnych zdarzeń po dniu 30 września 2022 roku przedstawiono w punkcie 2.35.

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

Poza zobowiązaniami warunkowymi stanowiącymi zabezpieczenia do kredytów bankowych opisanymi szczegółowo w Nocie 3.29 Spółka posiada zobowiązania warunkowe z tytułu ustalonej opłaty warunkowej w wysokości 116 tys. zł z tytułu wycinki drzew.

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

W wykonaniu Umów sprzedaży nieruchomości Silesia Star w Katowicach oraz Retro Office House we Wrocławiu, opisanych w pkt. 2.1 Umowy Spółka udzieliła kupującym Ingadi spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Ingadi”) oraz Artigo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Artigo”) gwarancje czynszowe na okres 5 lat (obejmujące między innymi powierzchnie niewynajęte), zabezpieczone poręczeniami udzielonymi przez Spółkę (jako poręczyciela za LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. („P20”) oraz LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. („P21”) jako Sprzedających i dłużników). Na podstawie powyższych poręczeń Spółka zagwarantuje:

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

W wykonaniu umowy sprzedaży nieruchomości Wola Center w Warszawie Spółka udzieliła Kupującemu poręczenia za Sprzedającego - Warszawa Przyokopowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i dłużnika, na podstawie którego Spółka zagwarantowała m.in.:

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

(i) wykonanie przez Sprzedającego obowiązków i zobowiązań spółki Warszawa Przyokopowa jako sprzedającego wynikających z umów dotyczących przedmiotu Transakcji, oraz

(ii) przystąpienie przez Spółkę do długów WP wynikających z obowiązków i zobowiązań WP wynikających z Umowy Przynależnej, w przypadku zakończenia działalności, likwidacji lub rozwiązania Sprzedającego, które to okoliczności zostało opisane w treści poręczenia,

(iii) zapłatę kary umownej w przypadku odstąpienia od umowy przez Kupującego z winy Sprzedającego.

W wykonaniu umowy sprzedaży 79,55% udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem wielofunkcyjnym o nazwie Sky Tower położonym we Wrocławiu zawartej w dniu 15 marca 2022r. pomiędzy spółką zależną od Emitenta Sky Tower S.A. jako sprzedającym, a Olimp Investment Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jako kupującym, Emitent udzielił gwarancji korporacyjnej do kwoty 2.438.481,95 EUR zabezpieczającej wykonanie przez sprzedającego tj. Develia Wrocław S.A. (dawniej: Sky Tower S.A.) jego zobowiązań z umowy sprzedaży.

W dniu 18 lipca 2022 r. Develia S.A. udzieliła poręczenia spółce Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. do kwoty 922.500,00 PLN z tytułu udzielonej na zlecenie tej spółki gwarancji bankowej przez mBank S.A. na rzecz Miasta Katowice, zabezpieczającej dobre wykonanie umowy z dnia 2 listopada 2020 r. na wykonanie inwestycji drogowej związanej z inwestycją Katowice Ceglana.

Poza opisanymi powyżej zobowiązaniami warunkowymi stanowiącymi zabezpieczenia do kredytów bankowych oraz opisanymi powyżej, na dzień 30 września 2022 roku Spółka nie posiada innych istotnych zobowiązań warunkowych.

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

Opisano w punkcie 4.9 niniejszego raportu.

3.34 Przychody i wyniki przypadające na poszczególne segmenty operacyjne

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

- segment działalności deweloperskiej
- segment działalności holdingowej (pozostałej)

W poniższych tabelach przedstawione zostały dane dotyczące przychodów i kosztów poszczególnych segmentów Spółki za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku oraz 30 września 2021 roku.

Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	RAZEM
Przychody operacyjne			
Przychody ze sprzedaży usług, wyrobów i towarów	102 279	11 240	113 519
Przychody z odsetek i dyskont		1 315	1 315
Przychody z dywidend		209 734	209 734
Inne przychody finansowe		310	310
Pozostałe przychody operacyjne		1 617	1 617
Przychody operacyjne razem	102 279	224 216	326 495
Koszty operacyjne			
Koszty działalności operacyjnej, wartość sprzedanych wyrobów, towarów	(125 749)	(15 212)	(140 961)
Koszty odsetek i dyskont		(8 326)	(8 326)
Inne koszty finansowe		(19 018)	(19 018)
Pozostałe koszty operacyjne		(1 430)	(1 430)
Koszty operacyjne razem	(125 749)	(43 986)	(169 735)
Zysk/(Strata) brutto	(23 470)	180 230	156 760

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	0	5 208	5 208
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	(23 470)	185 438	161 968
Działalności zaniechana			
Zysk/(strata) za rok obrotowy z działalności zaniechanej	-	-	-
Zysk/(Strata) netto	(23 470)	185 438	161 968
Inne całkowite dochody			
Inne składniki całkowitych dochodów	-	-	-
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów	-	-	-
Inne całkowite dochody (netto)	-	-	-
Całkowite dochody	(23 470)	185 438	161 968

Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	RAZEM
Przychody operacyjne			
Przychody ze sprzedaży usług, wyrobów i towarów	322 807	14 432	337 239
Przychody z odsetek i dyskont	-	4 489	4 489
Przychody z dywidend	-	90 869	90 869
Inne przychody finansowe	-	824	824
Pozostałe przychody operacyjne	-	745	745
Przychody operacyjne razem	322 807	111 359	434 166
Koszty operacyjne			
Koszty działalności operacyjnej, wartość sprzedanych wyrobów, towarów	(276 998)	(22 707)	(299 705)
Koszty odsetek i dyskont	-	(5 372)	(5 372)
Inne koszty finansowe	-	(1 325)	(1 325)
Pozostałe koszty operacyjne	-	(456)	(456)
Koszty operacyjne razem	(276 998)	(29 860)	(306 858)
Zysk/(Strata) brutto	45 809	81 499	127 308
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	(8 839)	1 672	(7 167)
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	36 970	83 171	120 141
Działalności zaniechana			
Zysk/(strata) za rok obrotowy z działalności zaniechanej	-	-	-
Zysk/(Strata) netto	36 970	83 171	120 141
Inne całkowite dochody			
Inne składniki całkowitych dochodów	-	-	-
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów	-	-	-
Inne całkowite dochody (netto)	-	-	-
Całkowite dochody	36 970	83 171	120 141

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

3.34.1 Przychody ze sprzedaży

	Okres zakończony 30 września 2022	Okres zakończony 30 września 2021
Przychody ze sprzedaży usług	11 241	14 432
Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych	64 099	322 807
Przychody ze sprzedaży towarów	38 179	-
Przychody ze sprzedaży razem (MSSF 15)	113 519	337 239

3.34.2 Koszty działalności operacyjnej

	Okres zakończony 30 września 2022	Okres zakończony 30 września 2021
Amortyzacja	2 425	2 143
Zużycie materiałów i energii	799	531
Usługi obce, w tym:	9 487	5 728
• Usługi informatyczne i łączności	973	657
• Usługi najmu i dzierżawy	1 005	365
• Usługi doradztwa prawnego i podatkowego	2 542	1 077
• Usługi audytów nieruchomości, analiz rynkowych i doradztwa	3 105	1 635
Podatki i opłaty	827	1 018
Wynagrodzenia	34 149	25 899
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	5 050	4 482
Pozostałe koszty rodzajowe	5 059	2 684
Zmiana stanu produktów	(3 393)	(2 335)
Wartość sprzedanych produktów, produkcji w toku i towarów	86 558	259 555
Razem	140 961	299 705

Programy akcji pracowniczych

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

W okresie zakończonym 30 września 2022 roku z tytułu przyznanego programu motywacyjnego Spółka ujęła w kosztach wynagrodzeń, na zasadach określonych w MSSF2, kwotę 6.312 tys. PLN (w okresie zakończonym 31 grudnia 2021 roku kwotę 4.309 tys. PLN).

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

3.35 Instrumenty finansowe

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

	Wartość bilansowa	
	30 września 2022	31 grudnia 2021
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:		
Pożyczki udzielone	77 958	95 302
Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych	21 253	64 439
	99 211	159 741
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie:		
Obligacje spółek komercyjnych i skarbowych	25 240	27 053
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych	67 146	25 521
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	52 607	73 792
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	7 550	75 072
	152 543	201 438
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie:		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	115 778	176 292
Kredyty, obligacje i pożyczki oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	683 933	696 377
Kredyty, obligacje, pożyczki, weksle oprocentowane wg stałej stopy procentowej	56 736	54 936
	856 447	927 605

Poniższa tabela przedstawia wartości bilansowe i godziwe instrumentów finansowych Spółki na dzień 30 września 2022 roku:

	30 września 2022 roku (niebadane)				
	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Hierarchia wartości godziwej		
			Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:					
Pożyczki udzielone	77 958	77 958	-	77 958	-
Jednostki uczestnictwa w dłużnych otwartych funduszach inwestycyjnych	21 254	21 254	-	21 254	-
	99 212	99 212	-	99 212	-
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie:					
Obligacje skarbowe	25 240	25 240	25 240	-	-
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych	67 146	67 146	-	67 146	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	52 607	52 607	-	52 607	-

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

	144 993	144 993	25 240	119 753	-
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie:					
Pożyczki oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	265 007	256 681	-	256 681	-
Kredyty oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	13 311	13 397	-	13 396	-
Obligacje oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	405 615	407 009	223 706	183 303	-
Weksle oprocentowane wg stałej stopy procentowej	56 736	56 290	-	56 290	-
	740 669	733 377	223 706	509 670	-

Zgodnie z MSSF 13 poziomy hierarchii są definiowane następująco:

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

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

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

4. KOMENTARZ ZARZĄDU DOTYCZĄCY DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ I EMITENTA

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

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

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku uzyskane przychody wynikały z działalności deweloperskiej spółek z Grupy prowadzonej na rynku krajowym w poszczególnych miastach.

Łącznie w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku sprzedano 1.225 mieszkania i lokale usługowe (umowy przedwstępne sprzedaży/umowy deweloperskie; po uwzględnieniu odstąpień), tj. o 18 % mniej niż w analogicznym okresie roku ubiegłego, a przekazano 626 mieszkań i lokali usługowych (sprzedaż wykazywana w rachunku wyników), tj. o 51 % mniej niż w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku.

Poniżej zaprezentowano szczegółowe zestawienie sprzedaży w poszczególnych miastach w III kwartale 2022 roku oraz w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku (wraz z danymi porównywalnymi za rok ubiegły) (w tabelach: liczba lokali mieszkalnych i usługowych).

przedsprzedaż

miasto	3 kw. 2021	3 kw. 2022	01.01-30.09.2021	01.01-30.09.2022	01.01-31.10.2021	01.01-31.10.2022
Warszawa	35	44	219	224	245	259
Wrocław	34	42	199	80	235	92
Kraków	144	90	538	398	597	446
Gdańsk	135	63	349	400	396	411
Łódź	0	0	0	0	0	0
Katowice	90	22	195	121	208	129
RAZEM DEV	438	261	1500	1223	1681	1337
RAZEM JV	0	0	0	2	0	2
		-40%		-18%		-20%

przekazania

miasto	3 kw. 2021	3 kw. 2022	01.01-30.09.2021	01.01-30.09.2022	01.01-31.10.2021	01.01-31.10.2022
Warszawa	16	2	292	75	414	105
Wrocław	430	190	634	193	641	196
Kraków	13	75	166	183	276	282
Gdańsk	60	1	162	22	179	52
Łódź	0	0	0	0	0	0
Katowice	2	152	25	153	25	155
RAZEM DEV	521	420	1279	626	1535	790
RAZEM JV	0	0	0	0	0	0
		-19%		-51%		-49%

oferta	zrealizowane		z rozpoczętą budową		bez rozpoczętej budowy		bank gruntów
	14787		4455		1380		7932
miasto	sprzedane	w ofercie	sprzedane	w ofercie	sprzedane	w ofercie	do wprowadzenia
Warszawa	5785	4	409	513	2	477	2557
Wrocław	3631	13	150	203	2	284	1072
Kraków	3259	6	1046	478	2	235	2429
Gdańsk	1761	4	881	381	3	375	1037
Łódź	60	0	0	0	0	0	275
Katowice	252	12	247	147	0	0	562
RAZEM DEV	14 748	39	2 733	1 722	9	1 371	7 932
RAZEM JV					2	394	

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

W punkcie poniżej opisano projekty Grupy zarówno zrealizowane, w trakcie realizacji jak i będące w przygotowaniu na dzień 30 września 20212 roku.

4.1.1 Projekty deweloperskie zrealizowane

Projekty komercyjne

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Termin zakończenia budowy	Powierzchnia (m ²)
Wola Retro	Warszawa	Wola	Biurowo-usługowy	3Q'2019	25 601
Arkady Wrocławskie	Wrocław	Krzyki	Biurowo handlowo-usługowy	2Q'2007	38 442
Sky Tower *	Wrocław	Krzyki	Biurowo handlowo-usługowy	1Q'2013	53 654
Wola Center *	Warszawa	Wola	Biurowo-usługowy	3Q'2013	33 283
Retro Office House *	Wrocław	Stare Miasto	Biurowo - usługowy	1Q'2018	21 914
Silesia Star * (Budynek A)	Katowice	Bogucice Zawodzie	Biurowo - usługowy	4Q'2014	14 969
Silesia Star * (Budynek B)	Katowice	Bogucice Zawodzie	Biurowo - usługowy	3Q'2016	14 210

* nieruchomości zabudowane budynkami Retro Office House we Wrocławiu oraz Silesia Star Budynek A i B w Katowicach zostały sprzedane przez spółki Grupy w 2019 r., Wola Center w Warszawie w 2020 r., a Sky Tower we Wrocławiu w 2022r

Poniższa tabela przedstawia NOI* dla nieruchomości komercyjnych Spółki w Q3'2022 i w Q3'2021 oraz WALT** na dzień 30 września 2021 roku:

NOI dla nieruchomości komercyjnych (mln Eur)	3Q'2021	3Q'2022	WALT
Arkady Wrocławskie	2,36	1,37	Powierzchnia biurowa – 1,6 Powierzchnia handlowa- 1,4
Wola Retro	1,84	2,74	Powierzchnia biurowa – 4,0 Powierzchnia handlowa- 8,2

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Sky Tower 3,33 1,08 (***)

* „NOI” – (z ang. „Net Operating Income”) Dochód operacyjny netto – oznacza dochód brutto w okresie, pomniejszony o wydatki operacyjne, ale bez uwzględniania podatku dochodowego, kosztów kredytu oraz aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych

** „WALT” - oznacza średni ważony okres zawartych umów najmu

*** NOI dla Sky Tower za III kwartały 2022 skalkulowano na moment sprzedaży nieruchomości tj. marzec 2022r

Poniższa tabela przedstawia wyceny obiektów komercyjnych wykonanych przez rzeczoznawców lub Zarząd Spółki na dzień 30 września 2022 r.:

Nieruchomość	30.09.2022	
	Yield	Wycena EUR
Arkady Wrocławskie	8,75	37.600.000
Wola Retro	6,00	73.290.000

Projekty mieszkaniowe

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Termin zakończenia budowy	Liczba mieszkań i lokali użytkowych
Przy Promenadzie (etapy I-III)	Warszawa	Praga-Południe	Mieszkania, usługi	4Q'2010	730
Przy Promenadzie (etap IV)	Warszawa	Praga-Południe	Mieszkania, usługi	3Q'2016	202
Rezydencja Kaliska	Warszawa	Śródmieście-Ochota	Mieszkania, usługi	1Q'2011	101
Powstańców 33 (etapy I-V)	Ząbki k/Warszawy		Mieszkania, usługi	4Q'2012	114
				3Q'2014	229
				3Q'2016	230
				3Q'2018	165
				2Q'2019	123
				4Q'2014	192
Na Woli (etapy I-IX)	Warszawa	Wola	Mieszkania, usługi	4Q'2015	112
				1Q'2018	157
				4Q'2018	150
				1Q'2019	147
				2Q'2019	147
				4Q'2019	301
3Q'2020	177				
3Q'2021	305				
Poborzańska	Warszawa	Targówek	Mieszkania, usługi	2Q'2016	91
	Warszawa	Praga Południe		2Q'2016	140

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

				3Q'2017	217
Mała Praga (etapy I-V)			Mieszkania, usługi	1Q'2018	158
				1Q'2019	235
				1Q'2022	48
				4Q'2017	170
Korona Pragi (etapy I-III)	Warszawa	Praga Południe	Mieszkania, usługi	3Q'2018	171
				4Q'2018	173
Krzemowe (etapy I-III)	Warszawa	Mokotów	Mieszkania	2Q'2017	159
				4Q'2017	244
				4Q'2018	130
Mały Grochów (etapy I-II)	Warszawa	Grochów	Mieszkania, usługi	1Q'2021	105
				1Q'2021	137
Rokokowa Residence	Warszawa	Bielany	Mieszkania, domy	1Q'2021	29
Maestro (etapy I-III)	Wrocław	Krzyki-Jagodno	Mieszkania	3Q'2012	176
				3Q'2013	160
				3Q'2017	125
Potokowa (etapy I-III)	Wrocław	Maślice	Mieszkania i domy	2Q'2013	72
				3Q'2013	42
				2Q'2014	73
				3Q'2013	173
Graniczna (etapy I-VI)	Wrocław	Fabryczna	Mieszkania	3Q'2014	179
				4Q'2015	187
				2Q'2016	125
				4Q'2016	168
				3Q'2017	168
Nowalia	Wrocław	Klecina	Domy w zabudowie szeregowej	1Q'2014	44
Brzeska 5	Wrocław	Krzyki	Mieszkania, usługi	4Q'2014	167
Stabłowicka 77 (etapy I-II)	Wrocław	Fabryczna	Mieszkania	3Q'2014	73
				1Q'2015	60
Dolina Piastów	Wrocław	Fabryczna	Mieszkania	2Q'2016	176
Nowa Tęczowa	Wrocław	Stare Miasto	Mieszkania, usługi	1Q'2018	212
Sołtysowicka	Wrocław	Sołtysowice	Mieszkania	1Q'2018	165
Między Parkami (etapy I-II)	Wrocław	Klecina	Mieszkania	1Q'2019	164
				3Q'2022	202
Małe Wojszyce	Wrocław	Wojszyce	Mieszkania	2Q'2020	63

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Nowa Raclawicka	Wrocław	Krzyki	Mieszkania	2Q'2021	231
Kamienna (etapy I-II)	Wrocław	Huby	Mieszkania, usługi	3Q'2021	253
				3Q'2021	186
				4Q'2011	120
				4Q'2012	164
				3Q'2014	42
				4Q'2015	120
				2Q'2017	108
				4Q'2018	108
Słoneczne Miasteczko (etapy I-XII)	Kraków	Bieżanów- Prokocim	Mieszkania	1Q'2019	108
				3Q'2020	108
				1Q'2021	102
				3Q'2021	123
				1Q'2022	102
				3Q'2022	108
				Okulickiego 59	Kraków
2Q'2015	164				
4Q'2015	149				
Grzegórzecka (etapy I-IV)	Kraków	Śródmieście	Mieszkania, usługi	1Q'2016	85
				1Q'2017	242
				2Q'2017	150
Centralna Park (etapy I-V)	Kraków	Czyżyny	Mieszkania	1Q'2018	130
				4Q'2018	264
				4Q'2019	151
5 Dzielnica (etapy I-II)	Kraków	Krowodrza	Mieszkania, usługi	1Q'2020	103
				1Q'2017	190
				3Q'2017	113
Przy Mogiłskiej (etap I)	Kraków	Prądnik Czerwony	Mieszkania	2Q'2021	65
				4Q'2012	72
Przy Srebrnej (etapy I-IV)	Gdańsk	Łostowice	Mieszkania, usługi	3Q'2014	28
				4Q'2014	46
				3Q'2016	32
				1Q'2018	65
				4Q'2018	65
				2Q'2019	65
				4Q'2019	65
Świętokrzyska Park (etapy I-VII)	Gdańsk	Łostowice	Mieszkania	3Q'2020	108
				4Q'2020	54
				3Q'2021	54
				4Q'2021	54
				4Q'2021	54

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Przy Alejach (etapy I-II)	Gdańsk	Zaspa	Mieszkania	2Q'2016	110
				2Q'2017	97
Bastion Wałowa (etapy I-IV)	Gdańsk	Śródmieście	Mieszkania	4Q'2017	230
				4Q'2018	230
				4Q'2020	140
				4Q'2020	115
Osiedle Latarników (etap I)	Gdańsk	Letnica	Mieszkania, usługi	4Q'2021	135
Dębowa Ostoja (etap I)	Łódź	Bałuty	Domy w zabudowie szeregowej	3Q'2011	22
Pustynna 43 (etap I)	Łódź	Górna	Mieszkania	4Q'2012	38
Ceglana Park (etapy I-II)	Katowice	Brynów	Mieszkania, usługi	4Q'2020	86
				3Q'2022	178
Total (30.09.2022)					14 787

Na dzień 30 września 2022 roku Grupa nie przekazała 99 lokali z zakończonych inwestycji zaprezentowanych powyżej.

4.1.2 Projekty deweloperskie w realizacji

Projekty mieszkaniowe

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Planowany termin zakończenia budowy	Liczba mieszkań i lokali użytkowych
Prestovia House	Warszawa	Praga Północ	Mieszkania	4Q'2022	162
Aleje Praskie (etapy I-II, VI)	Warszawa	Praga Południe	Mieszkania, usługi	2Q'2023	143
				4Q'2023	182
				1Q'2024	239
Toruńska Vita	Warszawa	Targówek	Mieszkania	3Q'2023	196
Kaskady Różanki	Wrocław	Różanka	Mieszkania, usługi	1Q'2023	132
Reja	Wrocław	Olbin	Mieszkania, usługi	1Q'2023	61
Mist House	Wrocław	Krzyki	Mieszkania	1Q'2023	46
Cynamonowa Vita	Wrocław	Lipa Piotrowska	Mieszkania	1Q'2024	114
Słoneczne Miasteczko (etapy XIII - XIV)	Kraków	Bieżanów- Prokocim	Mieszkania	4Q'2022	108
				4Q'2023	136
Przy Mogińskiej (etapy II-III)	Kraków	Prądnik Czerwony	Mieszkania	4Q'2023	137
				4Q'2023	136

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

				4Q'2022	270
Centralna Park (etapy VI-IX)	Kraków	Czyżyny	Mieszkania, usługi	4Q'2022	224
				4Q'2023	139
				1Q'2024	154
Grzegórzecka 77 (etapy V- VI)	Kraków	Grzegórzki	Mieszkania, usługi	3Q'2022	94 (*)
				4Q'2023	126
Via Flora (etapy I-II)	Gdańsk	Chelm	Mieszkania	3Q'2023	68
				4Q'2023	88
Osiedle Latarników (etapy II-III)	Gdańsk	Letnica	Mieszkania, usługi	4Q'2022	218
				4Q'2023	159
Baltea Apartments	Gdańsk	Przymorze	Mieszkania, usługi	4Q'2022	239
Szmaragdowy Park (etap I)	Gdańsk	Orunia Górna - Gdańsk Południe	Mieszkania	4Q'2022	175
Przy Alejach (etap III)	Gdańsk	Zaspa	Mieszkania	4Q'2022	48
Marinus	Gdańsk	Brzeźno	Mieszkania, usługi	2Q'2023	83
Ujeścisko Vita	Gdańsk	Południe	Mieszkania	1Q'2024	184
Ceglana Park (etapy III-V)	Katowice	Brynów	Mieszkania, usługi	4Q'2022	196
				2Q'2024	170
				2Q'2024	28
Total (30.09.2022)					4 455

Na dzień 30 września 2022 roku Grupa posiadała 2 733 lokali sprzedanych będących w realizacji.

(*) w dniu 26.09.2022 Spółka uzyskała Zaświadczenie o braku sprzeciwu w sprawie przystąpienia do użytkowania, W październiku 2022 Spółka rozpoczęła przekazywanie lokali

4.1.3 Projekty deweloperskie w przygotowaniu (pozostające w banku ziemi)

Projekty komercyjne

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Planowany termin rozpoczęcia realizacji
Kolejowa	Wrocław	Stare Miasto	Biurowo - hotelowy / pobyt czasowy	w przygotowaniu

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Projekty mieszkaniowe

Nazwa projektu	Miasto	Liczba mieszkań i lokali użytkowych
Trzciniowa	Warszawa	161
Aleje Praskie	Warszawa	1 020
Aroniowa	Warszawa	1 448
Strzelecka	Warszawa	48
Drwęcka	Warszawa	37
Krakowska Vita	Warszawa	322
Reszelska	Wrocław	83
Orawska	Wrocław	644
Vratislavia Reidence (Malin)	Wrocław	-
Krzemieniecka	Wrocław	37
Ogrody Wojszyce	Wrocław	114
Legnicka	Wrocław	271
Ślężna Vita	Wrocław	209
Słoneczne Miasteczko	Kraków	188
Grzegórzecka	Kraków	174
Centralna Park	Kraków	2 304
Szmaragdowy Park	Gdańsk	44
Południe Vita	Gdańsk	792
Przemyska Vita	Gdańsk	382
Zamojska Vita	Gdańsk	89

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

Niepołomska	Gdańsk	108
Ceglana Park	Katowice	562
Pustynna 43	Łódź	114
Dębowa Ostoja	Łódź	161
Total (30.09.2022)		9 312

Lokale wprowadzone do oferty z nierozpoczętą budową

Aleje Praskie (etap IV)	Warszawa	-157
Krakowska Vita	Warszawa	-322
Ogrody Wojszyce	Wrocław	-77
Ślężna Vita	Wrocław	-209
Centralna Park (etap X)	Kraków	-145
Grzegórzecka 77 (etap VII)	Kraków	-92
Południe Vita (etapy I-II)	Gdańsk	-111 -121
Przemyska Vita (etap I)	Gdańsk	-146
Total (30.09.2022)		7 932

(*) projekt Malin nie uwzględniony na 30.09.2022 w kalkulacji banku gruntów

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

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

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

Emitent nie publikował prognoz finansowych na rok 2022.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

4.4 Struktura własności znaczących pakietów akcji Emitenta

Kapitał zakładowy Develia S.A. na dzień 30 września 2022 r. wynosił 447.558.311 zł i dzielił się na 447.558.311 akcji zwykłych na okaziciela uprawniających do wykonywania jednego głosu z każdej akcji na Walnym Zgromadzeniu o wartości nominalnej 1 zł każda.

Struktura własności znacznych pakietów akcji na dzień przekazania półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z informacjami posiadanymi przez Emitenta:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % głosów na walnym zgromadzeniu
Otwarty Fundusz Emerytalny PZU "Złota Jesień"	85.289.660	85.289.660	19,06 %	19,06%
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	83.470.921	83.470.921	18,65 %	18,65%
AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA Santander	65.543.000	65.543.000	14,64%	14,64%
MetLife Otwarty Fundusz Emerytalny1)	36.290.859	36.290.859	8,11%	8,11%
PKO BP BANKOWY Otwarty Fundusz Emerytalny	24.712.198	24.712.198	5,52%	5,52%

Struktura własności znacznych pakietów akcji na dzień przekazania sprawozdania za III kwartał 2022 roku zgodnie z informacjami posiadanymi przez Emitenta:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % głosów na walnym zgromadzeniu
Otwarty Fundusz Emerytalny PZU "Złota Jesień"	85.289.660	85.289.660	19,06 %	19,06%
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	83.470.921	83.470.921	18,65 %	18,65%
AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA Santander	65.543.000	65.543.000	14,64%	14,64%
MetLife Otwarty Fundusz Emerytalny1)	36.290.859	36.290.859	8,11%	8,11%
PKO BP BANKOWY Otwarty Fundusz Emerytalny	24.712.198	24.712.198	5,52%	5,52%

W okresie od przekazania raportu za I półrocze 2022 roku do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania poza opisanymi powyżej nie zaszły istotne zmiany w strukturze własności znacznych pakietów akcji emitenta.

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

4.5 Zestawienie zmian stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na dzień publikacji raportu za III kwartał 2022 roku, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego

Imię i nazwisko	Funkcja w organie	Stan posiadania akcji Emitenta na dzień 13.09.2022	Zmniejszenie	Zwiększenie	Stan posiadania akcji Emitenta na dzień 15.11.2022
Osoby nadzorujące					
Jacek Osowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Piotr Kaczmarek	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Robert Pietryszyn	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Piotr Pinior	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Piotr Borowiec	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Michał Hulbój	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Filip Gorczyca	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Osoby zarządzające					
Andrzej Oślizło	Prezes Zarządu	-	-	-	-
Paweł Ruszczak	Wiceprezes Zarządu	46.800	-	-	46.800
Mariusz Poławski	Wiceprezes Zarządu	-	-	-	-

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

W okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2022 roku nie toczyły 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 notach 2.17 oraz 3.28 niniejszego raportu.

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

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

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

W dniu 18 lipca 2022 r. Develia S.A. udzieliła poręczenia spółce Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o. do kwoty 922.500,00 PLN z tytułu udzielonej na zlecenie tej spółki gwarancji bankowej przez mBank S.A. na rzecz Miasta Katowice, zabezpieczającej dobre wykonanie umowy z dnia 2 listopada 2020 r. na wykonanie inwestycji drogowej związanej z inwestycją Katowice Ceglana.

W okresie sprawozdawczym zakończonym 30 września 2022 roku Emitent ani jego jednostki zależnie nie udzielała poza powyżej opisanym istotnych poręczeń ani gwarancji innym podmiotom.

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

W dniu 6 lipca 2022 r. Zarząd Spółki z uwagi na zmianę sytuacji rynkowej i gospodarczej wywołanej wojną w Ukrainie, na podstawie „Strategii firmy Develia na lata 2021-2025” ogłoszonej w raporcie bieżącym nr 12/2021 z 18 lutego 2021 r. postanowił dokonać korekty celu sprzedażowego Zarządu Develia S.A. na rok 2022 przyjętego uchwałą Zarządu nr 7/2022 z dnia 31.01.2022r. i opublikowanego raportem bieżącym nr 8/2022 z dnia 31.01.2022r. w zakresie liczby sprzedanych lokali w 2022 roku (umowy deweloperskie lub przedwstępne) na 1600-1800.

Emitent oraz spółka zależna od Emitenta – Arkady Wrocławskie S.A. z uwagi na obecną sytuacją na rynku deweloperskim powodującą przedłużanie się trwających negocjacji, nie zawarły w przewidzianym w liście intencyjnym terminie do 30 września 2022 r. umowy przyrzecznej w sprawie potencjalnej sprzedaży prawa użytkowania wieczystego oraz prawa własności nieruchomości gruntowych położonych we Wrocławiu w kwartale ul. Powstańców Śl., ul. Swobodnej, ul. Komandorskiej oraz ul. Nasypowej zabudowanych m.in. budynkiem wielofunkcyjnym Arkady Wrocławskie. Spółka w dalszym ciągu prowadzi negocjacje i podejmuje starania, aby doprowadzić do podpisania umowy przyrzecznej do dnia 31 grudnia 2022 r. o czym Emitent będzie informował w odrębnym raporcie bieżącym.

W okresie sprawozdawczym zakończonym 30 września 2022 roku w Grupie Kapitałowej nie wystąpiły inne zdarzenia istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej i finansowej jak również zdarzenia, które byłyby istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta poza przedstawionymi w niniejszym raporcie.

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

Istotne znaczenie na osiągnięte przez Grupę Kapitałową Develia S.A. wyniki będzie miała sytuacja makroekonomiczna, w szczególności dotycząca dostępności kredytów hipotecznych dla potencjalnych klientów oraz kształtowanie się sytuacji ekonomicznej i gospodarczej w związku ze stanem epidemii. Czynniki te w głównej mierze determinują popyt na nowe mieszkania oraz strukturę i cenę tych mieszkań. Dodatkowo czynnikiem, który może wpływać na popyt na mieszkania może być dalszy wzrost cen materiałów budowlanych, cen mieszkań, dostępność gruntów umożliwiających ich dewelopowanie oraz niepewność związana z sytuacją globalnej gospodarki, co także może przełożyć się na powstrzymanie się klientów z decyzją zakupu mieszkań.

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

Na osiągnięte przez Grupę wyniki operacyjne będzie wpływał również poziom przychodów uzyskiwanych z wynajmu powierzchni komercyjnych w centrum Arkady Wrocławskie oraz Wola Retro uzależniony od kursu euro. Od kursu euro zależeć będzie również wycena kredytów walutowych oraz nieruchomości inwestycyjnych Arkady Wrocławskie oraz Wola Retro.

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

SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

- realizacja strategii nabywania gruntów pod budownictwo mieszkaniowe oraz prowadzenie inwestycji na tych gruntach celem zwiększenia oferty Grupy w sposób adekwatny do popytu na rynku,
- zmiana podejścia w stosunku do nieruchomości komercyjnych w portfelu Grupy Develia, poprzez możliwość sprzedaży wybranych aktywów,
- rosnące koszty wykonawstwa w przypadku nowych projektów deweloperskich, które mogą mieć bezpośrednie przełożenie na marże osiągane w przyszłości,
- rosnące koszty finansowania obligacyjnego i utrudniony dostęp do tego rynku, związane z bieżącą sytuacją na rynku kapitałowym oraz potencjalnym zaostrzeniem regulacji
- dalszą niepewnością związaną z sytuacją epidemiologiczną w Polsce i na świecie oraz konsekwencjami wojny w Ukrainie.

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Andrzej Oślizło
Prezes Zarządu

Paweł Ruszczak
Wiceprezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Wrocław, dnia 15 listopada 2022 roku