



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI  
GRUPY KAPITAŁOWEJ DEVELIA  
W I PÓŁROCZU 2019 ROKU**

Wrocław, 10 września 2019 roku

## SPIS TREŚCI

ZASADY SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ DEVELIA.....	3
I. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE.....	3
II. OPIS DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ GRUPĘ W I PÓŁROCZU 2019 ROKU.....	8
III. SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA GRUPY W I PÓŁROCZU 2019 ROKU.....	16
IV. ZDARZENIA ISTOTNIE MAJĄCE LUB MOGĄCE MIEĆ WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY ORAZ FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI GRUPY W I PÓŁROCZU 2019 ROKU.....	17
V. INNE ZDARZENIA JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU 30 CZERWCA 2019 ROKU.....	20
VI. STANOWISKO ZARZĄDU DOTYCZĄCE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW ZA DANY ROK, W ŚWIETLE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE PÓŁROCZNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH.....	22
VII. SPRAWY SĄDOWE.....	22
VIII. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU.....	22
IX. 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.....	22
X. INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, JEŻELI POJEDYNCZO LUB ŁĄCZNIE SĄ ONE ISTOTNE I ZOSTAŁY ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE.....	22
XI. INFORMACJE O UDZIELONYCH PORĘCZENIACH I GWARANCJACH PRZEZ EMITENTA I PRZEZ SPÓŁKI GRUPY.....	23
XII. CHARAKTERYSTYKA CZYNNIKÓW RYZYKA ISTOTNYCH DLA DZIAŁALNOŚCI GRUPY.....	23
XIII. PODSUMOWANIE.....	26

## ZASADY SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ DEVELIA

Grupa Kapitałowa Develia (wcześniej LC Corp), w której podmiotem dominującym jest spółka Develia S.A. (wcześniej pod LC Corp S.A.), zobowiązana jest sporządzać skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) przyjętymi przez Unię Europejską.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Develia za okres sprawozdawczy od 01.01.2019 do 30.06.2019 roku zostało sporządzone zgodnie z MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE, mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej.

Informacje o zasadach zastosowanych przy sporządzeniu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy zostały również przedstawione w nocie 6-8 do załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zmiany stosowanych przez Grupę Kapitałową Develia zasad rachunkowości i ich wpływ na politykę rachunkowości Grupy oraz na sposób prezentacji danych zostały przedstawione w nocie 8-9 do załączonego półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

### I. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE

Grupa Kapitałowa Develia („Grupa”) składa się z Develia S.A. i jej spółek zależnych.

Develia S.A. (dalej również jako „Develia” lub „Emitent”) została utworzona aktem notarialnym dnia 3 marca 2006 roku i wpisana w dniu 15 marca 2006 r. do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000253077. Siedziba Spółki dominującej mieści się w Polsce we Wrocławiu, ul. Powstańców Śląskich 2-4. Zgodnie z uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia akcjonariuszy dotyczącą zmiany statutu, z dniem 2 września 2019 r. zarejestrowana została zmiana nazwy Emitenta z dotychczasowej LC Corp S.A. na Develia S.A.

Spółce dominującej nadano numer statystyczny REGON 020246398 oraz NIP 899-25-62-750

Kapitał zakładowy Develia S.A. wynosi 447.558.311 PLN (w pełni opłacony)

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

- PKD 64.20.Z Działalność holdingów finansowych

Podstawowym przedmiotem działalności spółek zależnych jest prowadzenie inwestycji budowlanych na należących do tych spółek gruntach w celu ich późniejszego wynajmu lub sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych.

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

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

Nazwa spółki	Wysokość kapitału na dzień 30.06.2019 r. w zł	Efektywny udział Emitenta	
		30 czerwca 2019 Udział w kapitale	31 grudnia 2018 Udział w kapitale
Arkady Wrocławskie S.A.	113.700.000	100%	100%
Sky Tower S.A.	23.100.000	100%	100%
Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.	33.003.000	100%	100%
Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o.	13.530.000	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	5.000	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	88.800.000	100%	100%

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2019 roku

LC Corp Invest III Sp. z o.o.	6.700.000	100%	100%
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	4.000.000	100%	100%
LC Corp Invest VIII Sp. z o.o.	13.500.000	100%	100%
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	4.700.000	100%	100%
LC Corp Invest X Sp. z o.o.	10.300.000	100%	100%
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	41.000.000	100%	100%
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	24.800.000	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	305.000	100%	100%
LC Corp Invest XVI Sp. z o.o.	5.000	100%	100%
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	5.000	100%	100%
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. w likwidacji <sup>2)</sup>	-	-	100%
LC Corp Invest XIX Sp. z o.o. w likwidacji <sup>4)</sup>	60.000	100%	100%
LC Corp Invest XX Sp. z o.o. <sup>3)</sup>	2.000.000	100%	100%
LC Corp Invest XXI Sp. z o.o.	10.000	100%	100%
LC Corp Invest XXII Sp. z o.o.	60.000	100%	100%
LC Corp Invest XXIII Sp. z o.o. w likwidacji <sup>5)</sup>	60.000	100%	100%
LC Corp Invest XXIV Sp. z o.o.	2.050.000	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k. <sup>1) 6)</sup>	-	-	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k.	10.000	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 Sp. k. <sup>1) 7)</sup>	-	-	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp. k.	10.000	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp. k. <sup>1) 8)</sup>	-	-	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 6 Sp. k.	10.000	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. k.	10.000	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp. k.	10.000	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 9 Sp. k.	10.000	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 10 Sp. k.	10.000	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 11 Sp. k.	10.000	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 12 Sp. k. <sup>1) 9)</sup>	-	-	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 Sp. k. <sup>1) 10)</sup>	-	-	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k.	85.910.000	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k.	10.000	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k.	42.710.000	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Finance S.K.A. <sup>1) 11)</sup>	-	-	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	91.905.080	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
Develia Sp. z o.o. <sup>12)</sup>	5.000	100%	-
LC Corp Service S.A. <sup>1)</sup>	630.000	100% (bezpośrednio i pośrednio)	-

## **Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2019 roku**

- 1) W dniu 13 grudnia 2018 r. zostały podjęte uchwały o połączeniu spółek LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 12 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu i LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Finance Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą we Wrocławiu na podstawie art. 492 § 1 pkt 2) KSH, poprzez zawiązanie nowej spółki akcyjnej pod firmą LC Corp Service S.A. z siedzibą we Wrocławiu o kapitale zakładowym 630.000,00 zł, który dzieli się na 630.000 zwykłych, imiennych akcji serii A o wartości nominalnej 1,00 zł każda akcja, na którą to nową spółkę akcyjną przeszedł majątek wszystkich łączących się spółek w zamian za akcje nowej spółki akcyjnej. Z chwilą połączenia spółka akcyjna pod firmą LC Corp Service S.A. z siedzibą we Wrocławiu wstąpiła również we wszystkie prawa i obowiązki (zobowiązania) wszystkich łączących się spółek. Połączenie zostało zarejestrowane przez Sąd w dniu 9 kwietnia 2019 r. i w tym dniu została zarejestrowana przez sąd również nowa spółka LC Corp Service S.A..
- 2) W dniu 7 lutego 2019 r. Spółka LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. w likwidacji zakończyła proces likwidacji. Spółka została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 23 maja 2019 r.
- 3) W dniu 15 lipca 2019 r. w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zostało zarejestrowane połączenie spółki LC Corp S.A. z siedzibą we Wrocławiu – obecnie Develia S.A. („Spółka Przejmująca”) ze spółką LC Corp Invest XX Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu („Spółka Przejmowana”).
- 4) W dniu 13 czerwca 2019 r. została podjęta uchwała w sprawie otwarcia likwidacji spółki LC Corp Invest XIX Sp. z o.o..
- 5) W dniu 13 czerwca 2019 r. została podjęta uchwała w sprawie otwarcia likwidacji spółki LC Corp Invest XXIII Sp. z o.o..
- 6) Spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k. została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 26 kwietnia 2019 r. Postanowienie prawomocne z dniem 21 maja 2019 r.
- 7) Spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 Sp. k. została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 16 maja 2019 r. Postanowienie prawomocne z dniem 1 czerwca 2019 r.
- 8) Spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp. k. została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 16 kwietnia 2019 r. Postanowienie prawomocne z dniem 2 maja 2019 r.
- 9) Spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 12 Sp. k. została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 10 maja 2019 r. Postanowienie prawomocne z dniem 25 maja 2019 r.
- 10) Spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 Sp. k. została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 30 kwietnia 2019 r. Postanowienie prawomocne z dniem 24 maja 2019 r.
- 11) Spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Finance S.K.A. została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 19 kwietnia 2019 r. Postanowienie prawomocne z dniem 3 maja 2019 r.
- 12) W dniu 26 kwietnia 2019 r. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka Develia sp. z o.o. o kapitale zakładowym 5.000 zł zawiązana w dniu 18 kwietnia 2019 r., której jedynym wspólnikiem jest Develia S.A. (wcześniej pod firmą LC Corp S.A.) Z dniem 2 września spółka zmieniła nazwę na Develia Invest sp. z o.o.

Spółki zależne konsolidowane są metodą pełną, zaś spółki stowarzyszone wyceniane są metodą praw własności.

### **1. Ważniejsze zdarzenia w zakresie zmian w Grupie w I półroczu 2019 roku**

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 roku nastąpiły zmiany w składzie Grupy, opisane poniżej.

1. W dniu 13 grudnia 2018 r. zostały podjęte uchwały o połączeniu spółek LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 12 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu i LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Finance Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą we Wrocławiu na podstawie art. 492 § 1 pkt 2) KSH, poprzez zawiązanie nowej spółki akcyjnej pod firmą LC Corp Service S.A. z siedzibą we Wrocławiu o kapitale zakładowym 630.000,00 zł, który dzieli się na 630.000 zwykłych, imiennych akcji serii A o wartości nominalnej 1,00 zł każda akcja, na którą to nową spółkę akcyjną przeszedł majątek wszystkich łączących się spółek w zamian za akcje nowej spółki akcyjnej. Z chwilą połączenia spółka akcyjna pod firmą LC Corp Service S.A. z siedzibą we Wrocławiu wstąpiła również we wszystkie prawa i obowiązki (zobowiązania) wszystkich łączących się spółek. Połączenie zostało zarejestrowane przez Sąd w dniu 9 kwietnia 2019 r. i w tym dniu została zarejestrowana przez sąd również nowa spółka LC Corp Service S.A..
2. W dniu 11 marca 2019 r. uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników podwyższony został kapitał zakładowy spółki LC Corp Invest XIX sp. z o.o. o kwotę 10.000 zł czyli do kwoty 60.000 zł a wszystkie nowe udziały objęła spółka LC Corp S.A. Rejestracja zmiany wysokości kapitału zakładowego została zarejestrowana przez Sąd w dniu 28 marca 2019 r.
3. W dniu 11 marca 2019 r. uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników podwyższony został kapitał zakładowy spółki LC Corp Invest XXI sp. z o.o. o kwotę 5.000 zł czyli do kwoty 10.000 zł a wszystkie nowe

## **Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2019 roku**

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

### **2. Przedmiot działalności**

Przedmiotem działalności Grupy jest działalność deweloperska związana z prowadzonymi inwestycjami budowlanymi, przy czym przedmiotem działalności Develia S.A. odzwierciedlonym w systemie ewidencji REGON jest działalność holdingów finansowych, zarządzanie i kierowanie działalnością gospodarczą, działalność w zakresie zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku Emitent oraz Grupa realizowała strategię zgodną z podstawowym rodzajem działalności tj. działalność inwestycyjną.

### **3. Kapitał akcyjny Emitenta**

#### **3.1. Struktura własności znacznych pakietów akcji emitenta**

Kapitał zakładowy Develia S.A. na dzień 30 czerwca 2019 roku 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 za I półrocze 2019 rok zgodnie z informacjami posiadanymi przez Emitenta.

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % głosów na walnym zgromadzeniu
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	81.500.000	81.500.000	18,21 %	18,21 %
Otwarty Fundusz Emerytalny PZU "Złota Jesień"	77.195.648	77.195.648	17,25 %	17,25 %

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2019 roku

AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA Santander	52.121.000	52.121.000	11,65%	11,65%
MetLife Otwarty Fundusz Emerytalny <sup>1)</sup>	34.000.000	34.000.000	7,60%	7,60%
Aegon Otwarty Fundusz Emerytalny	30.546.601	30.546.601	6,83 %	6,83 %

Struktura własności znacznych pakietów akcji na dzień przekazania sprawozdania za I kwartał 2019 r. zgodnie z informacjami posiadanymi przez Emitenta:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % głosów na walnym zgromadzeniu
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	81.530.228	81.530.228	18,22 %	18,22 %
Otwarty Fundusz Emerytalny PZU "Złota Jesień"	77.195.648	77.195.648	17,25 %	17,25 %
AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA Santander	52.121.000	52.121.000	11,65%	11,65%
MetLife Otwarty Fundusz Emerytalny	34 528 295	34 528 295	7,71%	7,71%
Aegon Otwarty Fundusz Emerytalny	28.546.601	28.546.601	6,38 %	6,38 %

W okresie od przekazania raportu za I kwartał 2019 r. do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania poza opisanymi powyżej nie zaszły istotne zmiany w strukturze własności znacznych pakietów akcji emitenta.

### **3.2. Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta na dzień publikacji raportu za I półrocze 2019 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 15.05.2019	Zmniejszenie	Zwiększenie	Stan posiadania akcji Emitenta na dzień 10.09.2019
<b>Osoby nadzorujące</b>					
Michał Hulbój	Przewodniczący Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Jacek Osowski	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Paweł Małyśka	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Grzegorz Grabowicz	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Michał Wnorowski	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Piotr Kaczmarek	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2019 roku

Osoby zarządzające					
Dariusz Niedośpiał	Prezes Zarządu	158.791	-	-	158.791
Radosław Stefurak	Członek Rady Nadzorczej	761.280	-	-	761.280
Tomasz Wróbel	Członek Zarządu	-	-	-	-
Mirosław Kujawski	Członek Zarządu	-	-	-	-

## II. OPIS DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ GRUPĘ W I PÓŁROCZU 2019 ROKU

W I półroczu 2019 roku Emitent oraz Grupa realizowały zadania związane z administracją, zarządzaniem oraz nadzorem właścicielskim nad spółkami zależnymi, a także organizowała finansowanie ich działalności inwestycyjnej. Emitent prowadził również intensywną działalność w zakresie pozyskiwania gruntów pod nowe inwestycje w Warszawie, Krakowie, Gdańsku i we Wrocławiu. Spółki zależne od Develia S.A. prowadziły działania na rynku deweloperskim kontynuując inwestycje lub przygotowując się do rozpoczęcia inwestycji budowlanych oraz zarządzając centrami biurowo-handlowo-usługowymi Arkady Wrocławskie i Sky Tower oraz centrami biurowo-usługowymi Wola Center, Silesia Star oraz Retro Office House.

### 1. Podstawowe produkty towary i usługi

Głównym źródłem przychodów ze sprzedaży Grupy w pierwszym półroczu 2019 r. była sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych, która stanowiła ok. 88% wszystkich przychodów. Inne przychody Grupy, na poziomie ok. 12% pochodzą przede wszystkim z usług najmu nieruchomości komercyjnych.

W poniższej tabeli przedstawione zostały dane za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 r. dotyczące przychodów i zysków poszczególnych segmentów Grupy (w tys. złotych):

Okres 6 miesięcy zakończony	Usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	RAZEM
30 czerwca 2019				
Przychody ze sprzedaży razem	76 812	554 806	115	631 733
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży				
- Wynik segmentu	52 254	186 006	115	238 375

### 2. Informacja o rynkach zbytu

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

W pierwszym półroczu 2019 r. uzyskane przychody wynikały z działalności deweloperskiej spółek z Grupy prowadzonej na rynku krajowym na terenie Warszawy, Wrocławia, Krakowa, Gdańska i Łodzi.

Łącznie w pierwszym półroczu 2019 r. sprzedano 618 mieszkań i lokali usługowych (umowy przedwstępne sprzedaży/umowy deweloperskie; po uwzględnieniu odstąpień), tj. o 38% mniej niż w analogicznym okresie roku ubiegłego, a przekazano aktami notarialnymi 1673 mieszkań i lokali usługowych (sprzedaż wykazywana w rachunku wyników), tj. o 28% więcej niż w pierwszym półroczu 2018.

Grupa konsekwentnie realizuje strategię dywersyfikacji lokalizacji inwestycji i rozszerzania działalności na rynku mieszkaniowym Warszawy, Wrocławia, Krakowa i Gdańska, co uwidocznione jest w poniższym podsumowaniu sprzedaży w pierwszym półroczu 2019 w stosunku do pierwszego półrocza 2018 (w tabelach: liczba lokali mieszkalnych i usługowych).

*przedsprzedaż*

miasto	Q2'2018	Q2'2019	styczeń-czerwiec 2018	styczeń-czerwiec 2019
Warszawa	142	105	462	268
Wrocław	33	86	109	120



## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2019 roku

Kraków	79	31	254	102
Gdańsk	86	65	164	124
Łódź	1	0	1	4
Katowice	0	0	0	0
<b>RAZEM</b>	<b>341</b>	<b>287</b>	<b>990</b>	<b>618</b>
		-16%		-38%

### *przekazania*

miasto	Q2'2018	Q2'2019	styczeń-czerwiec 2018	styczeń-czerwiec 2019
Warszawa	313	424	511	866
Wrocław	232	11	385	162
Kraków	44	4	127	355
Gdańsk	21	67	288	286
Łódź	0	4	1	4
Katowice	0	0	0	0
<b>RAZEM</b>	<b>610</b>	<b>510</b>	<b>1312</b>	<b>1673</b>
		-16%		+28%

### *oferta*

miasto	w ofercie	do wprowadzenia w 2019	do wprowadzenia po 2019	do sprzedaży razem
Warszawa	259	490	176	925
Wrocław	589	0	511	1100
Kraków	176	635	1879	2690
Gdańsk	253	569	1288	2110
Łódź	0	0	275	275
Katowice	86	179	960	1225
<b>RAZEM</b>	<b>1363</b>	<b>1873</b>	<b>5089</b>	<b>8325</b>

Poniżej opisano projekty Grupy zarówno realizowane jak i w przygotowaniu według danych na dzień 30 czerwca 2019 r.

### 3. Projekty deweloperskie zrealizowane

#### 3.1. Projekty komercyjne

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Termin zakończenia budowy	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )
Wola Center	Warszawa	Wola	Biurowo-usługowy	III kw. 2013	33 283
Arkady Wrocławskie	Wrocław	Krzyki	Biurowo-handlowo-usługowy	II kw. 2007	38 915
Sky Tower	Wrocław	Krzyki	Biurowo-handlowo-usługowy	I kw. 2013	52 659
Retro Office House *	Wrocław	Stare Miasto	Biurowo-usługowy	I kw. 2018	21 914
Silesia Star (Budynek A) *	Katowice	Bogucice Zawodzie	Biurowo-usługowy	IV kw. 2014	14 969
Silesia Star (Budynek B) *	Katowice	Bogucice Zawodzie	Biurowo-usługowy	III kw. 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 po dacie bilansowej w dniu 19 lipca 2019 r. – informacja w pkt V.4

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2019 roku

Poniższa tabela przedstawia NOI dla nieruchomości komercyjnych Spółki w H1'2018 i w H1'2019 r. oraz WALT

NOI dla nieruchomości komercyjnych (mln Eur)	H1'2018	H1'2019	WALT
Arkady Wrocławskie	2,39	1,98	Powierzchnia biurowa – 4,1 Powierzchnia handlowa- 4,6
Sky Tower	3,02	3,04	Powierzchnia biurowa - 3,3 Powierzchnia handlowa- 4,4
Wola Center	3,65	3,73	Powierzchnia biurowa - 2,0 Powierzchnia handlowa- 3,9
Silesia Star (Budynek A)	1,23	1,15	Powierzchnia biurowa - 3,0 Powierzchnia handlowa- 6,1
Silesia Star (Budynek B)	0,87	1,04	Powierzchnia biurowa - 3,7 Powierzchnia handlowa- 7,2
Retro Office House	0,40	1,51	Powierzchnia biurowa - 4,7 Powierzchnia handlowa- 7,5

Istotne umowy najmu zawarte po 30.06.2019 - nie uwzględnione w NOI

Poniższa tabela przedstawia wyceny obiektów komercyjnych wykonanych przez rzeczoznawców lub Zarząd Spółki na dzień 30 czerwca 2019 r.

Nieruchomość		30.06.2019	
		Yield	Wycena EUR
Wola Center	biura	5,90%	102.300.000
Arkady Wrocławskie *	usługi	7,80 %	61.060.000
	biura	7,80 %	
Sky Tower	usługi	6,50 %	121.400.000
	biura B1 & B3	6,50 %	
	biura B2	6,50 %	
Silesia Star	biura	8,36%	51.547.000
Retro Office House	biura	6,60 %	56.949.000
Wola Retro w budowie	biura	6,00 %	64.700.000

\* Wycena przygotowana przez Zarząd Spółki

### 3.2. Projekty mieszkaniowe

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Termin zakończenia budowy	Liczba mieszkań i lokali użytkowych	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )
Przy Promenadzie (etapy I-III)	Warszawa	Praga-Południe	Mieszkania, usługi	IV kw. 2010	730	48 160
Przy Promenadzie (etap IV)	Warszawa	Praga-Południe	Mieszkania, usługi	III kw. 2016	202	9 773

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2019 roku

Rezydencja Kaliska	Warszawa	Śródmieście-Ochota	Mieszkania, usługi	I kw. 2011	101	7 430
				IV kw. 2012	114	6 918
				III kw. 2014	229	13 141
Powstańców 33 (etapy I-V)	Ząbki k/Warszawy		Mieszkania, usługi	III kw. 2016	230	13 635
				III kw. 2018	165	10 045
				II kw. 2019	123	6 958
				IV kw. 2014	192	10 008
				IV kw. 2015	112	5 628
Na Woli (etapy I-VI)	Warszawa	Wola	Mieszkania, usługi	I kw. 2018	157	7 982
				IV kw. 2018	150	7 586
				I kw. 2019	147	7 565
				II kw. 2019	147	7 554
Poborzańska	Warszawa	Targówek	Mieszkania, usługi	II kw. 2016	91	4 189
				II kw. 2016	140	7 409
Mała Praga (etapy I-IV)	Warszawa	Praga Południe	Mieszkania, usługi	III kw. 2017	217	11 359
				I kw. 2018	158	8 124
				I kw. 2019	235	12 058
				IV kw. 2017	170	8 988
Korona Pragi (etapy I-III)	Warszawa	Praga Południe	Mieszkania, usługi	III kw. 2018	171	8 992
				IV kw. 2018	173	9 086
				II kw. 2017	159	8 604
Krzemowe (etapy I-III)	Warszawa	Mokotów	Mieszkania	IV kw. 2017	244	11 917
				IV kw. 2018	130	6 622
				III kw. 2012	176	9 352
Maestro (etapy I-III)	Wrocław	Krzyki-Jagodno	Mieszkania	III kw. 2013	160	8 829
				III kw. 2017	125	7 126
				II kw. 2013	72	2 819
Potokowa (etapy I-III)	Wrocław	Maślice	Mieszkania i domy	III kw. 2013	42	4 486
				II kw. 2014	73	3 621
				III kw. 2013	173	9 200
				III kw. 2014	179	8 716
Graniczna (etapy I-VI)	Wrocław	Fabryczna	Mieszkania	IV kw. 2015	187	9 688
				II kw. 2016	125	6 449
				IV kw. 2016	168	9 103
				III kw. 2017	168	9 119
Nowalia	Wrocław	Klecina	Domy w zabudowie szeregowej	I kw. 2014	44	4 634
Brzeska 5	Wrocław	Krzyki	Mieszkania, usługi	IV kw. 2014	167	7 889
Stabłowicka 77 (etapy I-II)	Wrocław	Fabryczna	Mieszkania	III kw. 2014	73	4 259
				I kw. 2015	60	3 159

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2019 roku

Dolina Piastów	Wrocław	Fabryczna	Mieszkania	II kw. 2016	176	9 278
Nowa Tęczowa	Wrocław	Stare Miasto	Mieszkania, usługi	I kw. 2018	212	10 025
Sołtysowicka	Wrocław	Sołtysowice	Mieszkania	I kw. 2018	165	9 486
Między Parkami (etap I)	Wrocław	Klecina	Mieszkania	I kw. 2019	164	8 607
Słoneczne Miasteczko (etapy I-VI)	Kraków	Bieżanów- Prokocim	Mieszkania	IV kw. 2011	120	6 624
				IV kw. 2012	164	8 960
				III kw. 2014	42	2 162
				IV kw. 2015	120	6 498
				II kw. 2017	108	5 894
				IV kw. 2018	108	5 903
				I kw. 2019	108	5 878
Okulickiego 59	Kraków	Mistrzejowice	Mieszkania, usługi	IV kw. 2012	146	6 701
Grzegórzecka (etapy I-IV)	Kraków	Śródmieście	Mieszkania, usługi	II kw. 2015	164	8 011
				IV kw. 2015	149	7 042
				I kw. 2016	85	4 562
				I kw. 2017	242	11 928
				II kw. 2017	150	7 055
Centralna Park (etapy I-III)	Kraków	Czyżyny	Mieszkania	I kw. 2018	130	6 190
				IV kw. 2018	264	12 941
5 Dzielnica (etapy I-II)	Kraków	Krowodrza	Mieszkania, usługi	I kw. 2017	190	10 018
				III kw. 2017	113	5 678
Przy Srebrnej (etapy I-IV)	Gdańsk	Łostowice	Mieszkania, usługi	IV kw. 2012	72	3 795
				III kw. 2014	28	1 734
				IV kw. 2014	46	2 104
				III kw. 2016	32	1 687
				I kw. 2018	65	2 940
Świętokrzyska Park (etapy I-II)	Gdańsk	Łostowice	Mieszkania	IV kw. 2018	65	2 949
				II kw. 2019	65	2 936
Przy Alejach (etapy I-II)	Gdańsk	Zaspa	Mieszkania	II kw. 2016	110	5 521
				II kw. 2017	97	5 087
Bastion Wałowa (etapy I-II)	Gdańsk	Śródmieście	Mieszkania	IV kw. 2017	230	12 336
				IV kw. 2018	230	12 339
Dębowa Ostoja (I etap)	Łódź	Bałuty	Domy w zabudowie szeregowej	III kw. 2011	22	4 548
Pustynna 43 (I etap)	Łódź	Górna	Mieszkania	IV kw. 2012	38	2 884
<b>Total</b>					<b>10 899</b>	<b>588 482</b>

#### 4. Projekty inwestycyjne w realizacji

##### 4.1. Projekty komercyjne

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Termin rozpoczęcia budowy	Planowany termin zakończenia budowy	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )
Wola Retro (*)	Warszawa	Wola	Biurowo - usługowy	II kw. 2017	III kw. 2019	25 642

(\*) po dacie bilansowej uzyskano pozwolenie na użytkowanie budynku opisane w pkt V.6

##### 4.2. Projekty mieszkaniowe

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Planowany termin zakończenia budowy	Liczba mieszkań i lokali użytkowych	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )
Na Woli (etapy VII-VIII)	Warszawa	Wola	Mieszkania , usługi	IV kw. 2019	301	15 610
				III kw. 2020	177	9 573
Mały Grochów (etapy I-II)	Warszawa	Grochów	Mieszkania , usługi	I kw. 2021	105	5 338
				I kw. 2021	137	7 015
Rokokowa Residence	Warszawa	Bielany	Mieszkania, domy	I kw. 2021	29	3 548
Kamienna (etapy I-II)	Wrocław	Huby	Mieszkania, usługi	I kw. 2021	253	13 082
				I kw. 2021	186	9 761
Małe Wojszyce	Wrocław	Wojszyce	Mieszkania	II kw. 2020	63	3 651
Nowa Raclawicka	Wrocław	Krzyki	Mieszkania	I kw. 2021	231	13 297
Słoneczne Miasteczko (etapy VIII - IX)	Kraków	Bieżanów-Prokocim	Mieszkania	III kw. 2020	108	5 797
				I kw. 2021	102	5 865
Przy Mogińskiej (etap I)	Kraków	Grzegórzki	Mieszkania	I kw. 2021	65	3 031
Centralna Park (etapy IV-V)	Kraków	Czyżyny	Mieszkania	IV kw. 2019	151	7 459
				I kw. 2020	103	5 170
Świętokrzyska Park (etapy IV-VI)	Gdańsk	Łostowice	Mieszkania	III kw. 2019	65	2 969
				II kw. 2020	108	5 258
				III kw. 2020	54	2 629
Wałowa (etapy III-IV)	Gdańsk	Śródmieście	Mieszkania	I kw. 2021	139	7 183
				I kw. 2021	115	4 068
Ceglana Park (etap I)	Katowice	Brynów	Mieszkania , usługi	IV kw. 2020	86	5 305
<b>Total</b>					<b>2 578</b>	<b>135 609</b>

#### 5. Projekty deweloperskie w przygotowaniu (do uruchomienia w 2019 r.)

##### 5.1. Projekty mieszkaniowe

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2019 roku

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Planowany termin rozpoczęcia budowy	Planowany termin zakończenia budowy	Liczba mieszkań i lokali użytkowych	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )
Na Woli (etap IX)	Warszawa	Wola	Mieszkania	IV kw. 2019	IV kw. 2021	305	15 848
Mała Praga (etap V)	Warszawa	Praga Południe	Mieszkania	IV kw. 2019	I kw. 2021	48	2 935
Między Parkami (etap II)	Wrocław	Klecina	Mieszkania	III kw. 2019	I kw. 2021	116	7 125
Grzegórzecka (etap V)	Kraków	Śródmieście	Mieszkania, usługi	IV kw. 2019	III kw. 2021	104	5 463
Słoneczne Miasteczko (etap X)	Kraków	Bieżanów-Prokocim	Mieszkania	IV kw. 2019	III kw. 2021	124	8 492
Centralna Park (etap VI)	Kraków	Czyżyny	Mieszkania, usługi	IV kw. 2019	III kw. 2021	270	14 397
Przy Mogińskiej (etap II)	Kraków	Grzegórzki	Mieszkania	III kw. 2019	IV kw. 2021	137	6 311
Świętokrzyska Park (etap VII)	Gdańsk	Łostowice	Mieszkania	IV kw. 2019	II kw. 2021	108	5 402
Baltea	Gdańsk	Przymorze	Mieszkania, usługi	IV kw. 2019	III kw. 2021	239	15 153
Marinus	Gdańsk	Brzeźno	Mieszkania, usługi	IV kw. 2019	IV kw. 2021	87	5 127
Osiedle Latarników (etap I)	Gdańsk	Letnica	Mieszkania, usługi	IV kw. 2019	III kw. 2021	135	7 678
Ceglana Park (etap II)	Katowice		Mieszkania, usługi	IV kw. 2019	IV kw. 2021	179	10 342
<b>Total</b>						<b>1 852</b>	<b>104 274</b>

### 6. Projekty deweloperskie w przygotowaniu (do uruchomienia po roku 2019 r. pozostające w banku ziemi)

W I półroczu 2019 r. trwały również intensywne prace przygotowawcze zmierzające do rozpoczęcia kolejnych inwestycji przez spółki Grupy oraz poszukiwania atrakcyjnych nieruchomości pod nowe inwestycje zarówno w segmencie nieruchomości komercyjnych jak i mieszkaniowych, które pozostają w przygotowaniu lub w tzw. banku ziemi Grupy, które będą uruchamiane w zależności od realizowanego tempa sprzedaży.

#### 6.1. Projekty komercyjne

Nazwa projektu	Miasto	Powierzchnia GLA (m <sup>2</sup> )	Planowany termin realizacji
Kolejowa	Wrocław	33 000	2020

#### 6.2. Projekty mieszkaniowe

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2019 roku

Nazwa projektu	Miasto	Liczba mieszkań i lokali użytkowych	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Planowany termin realizacji
Trzciniowa	Warszawa	176	9 186	2020
Toruńska (*)	Warszawa	-	-	2020
Między Parkami (etap III)	Wrocław	77	5 706	2020
Orawska	Wrocław	203	10 884	2021
Mglista	Wrocław	48	2 660	2020
Reja	Wrocław	57	3 020	2020
Cynamonowa	Wrocław	126	6 516	2022
Vratislavia Reidence (**)	Wrocław	-	-	-
Słoneczne Miasteczko	Kraków	514	29 304	od 2020
Grzegórzecka	Kraków	365	20 226	od 2020
Centralna Park	Kraków	864	46 445	od 2021
Przy Mogińskiej (etap III)	Kraków	136	6 000	2021
Świętokrzyska Park	Gdańsk	272	13 685	od 2020
Braci Majewskich	Gdańsk	55	2 770	2020
Osiedle Latarników (etap II)	Gdańsk	227	11 902	2020
Bajkowy Park	Gdańsk	734	45 152	od 2022
Ceglana Park	Katowice	960	51 844	od 2021
Pustynna 43	Łódź	114	8 286	od 2021
Dębowa Ostoja	Łódź	161	24 479	od 2021
<b>Total</b>		<b>5 089</b>	<b>298 065</b>	

(\*) zakup po dacie bilansowej

(\*\*) Bank Ziemi

## **7. Uzależnienie Grupy od dostawców i odbiorców**

- Odbiorcy usług

W I półroczu 2019 r. spółki Grupy, w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych, nie były uzależnione od żadnego odbiorcy usług, z uwagi na to, iż klientami Grupy są głównie osoby fizyczne, należące do szeroko rozumianej grupy konsumenckiej.

- Dostawcy usług

W I półroczu 2019 spółki Grupy nie były uzależnione od szczególnych dostawców – usługi budowlane oferowane są przez wiele firm konkurujących na rozwiniętym rynku budowlanym w Polsce i spółki Grupy korzystają z usług różnych firm budowlanych w celu eliminacji ryzyka uzależnienia od jednego podmiotu. Grupa kontraktuje prace budowlane wyłaniając wykonawców w drodze przetargów, wybierając najkorzystniejszą ofertę. Inwestycje Grupy są realizowane w systemie generalnego wykonawstwa.

## **8. Istotne umowy znaczące, umowy ubezpieczenia**

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

- a) prawa użytkowania wieczystego działek gruntu położonych w Katowicach przy Al. Roździeńskiego i ul. Uniwersyteckiej wraz z prawem własności dwóch budynków biurowych posadowionych na tym gruncie oraz budowli znanych jako budynki „Silesia Star”, oraz materialnych i niematerialnych składników związanych z tą nieruchomością, należących do P20 i objętych przedwstępną umową sprzedaży na rzecz Artigo, której cena została ustalona na 54.375.000 EUR (powiększona o odpowiedni podatek VAT oraz koszty transakcji),
- b) prawa własności działek gruntu położonych we Wrocławiu przy ul. Piłsudskiego i Komandorskiej, wraz z budynkiem biurowym zlokalizowanym na tym gruncie oraz budowlami znanych jako budynek „Retro Office House”, oraz materialnych i niematerialnych składników związanych z tą nieruchomością, należących obecnie do i objętych przedwstępną umową sprzedaży na rzecz Ingadi, której cena została ustalona na 58.800.000 EUR (powiększona o odpowiedni podatek VAT oraz koszty transakcji).

Łączna cena obydwu transakcji została ustalona przez Strony na 113.175.000 EUR (powiększona o odpowiedni podatek VAT oraz koszty transakcji). Termin zawarcia umów przyrzeczonych został określony do 15 sierpnia 2019 r. i uzależniony był od spełnienia się warunków zawieszających. Zawarcie umów przyrzeczonych nastąpiło w dniu 19 lipca 2019 r. co zostało opisane w pkt V.1 niniejszego sprawozdania.

Poza powyżej opisanymi umowami, w I półroczu 2019 spółki Grupy nie zawierały żadnych istotnych umów, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta. W pozostałym zakresie znaczącym dla spółek Grupy umowy takie (w szczególności dotyczące finansowania i zakupu nieruchomości) zostały opisane w niniejszym sprawozdaniu.

## **III. SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA GRUPY W I PÓŁROCZU 2019 ROKU**

<b>Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe</b>	<b>Stan na dzień 30 czerwca 2019 tys. zł</b>	<b>Stan na dzień 30 czerwca 2018 tys. zł</b>
Aktywa trwałe	1 633 599	2 041 399
Aktywa obrotowe	1 409 642	1 470 256
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	462 501	-
Kapitał (fundusz) własny	1 496 143	1 488 070
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	2 009 599	2 023 585
Suma bilansowa	3 505 742	3 511 655
Przychody ze sprzedaży	631 733	487 707
Zysk brutto ze sprzedaży	238 375	192 187
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	167 752	222 663
Zysk brutto	158 143	178 259
Zysk netto	125 427	147 092



## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2019 roku

W okresie zakończonym 30 czerwca 2019 roku Grupa osiągnęła przychody ze sprzedaży w wysokości 631 733 tys. zł oraz zysk netto w wysokości 125 427 tys. zł.

Główne czynniki i zdarzenia mające znaczący wpływ na wyniki finansowe Grupy LC Corp w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2019 roku to w szczególności:

1. realizacja sprzedaży (przekazania) mieszkań i lokali usługowych w inwestycjach deweloperskich,
2. realizacja planowanego zysku z działalności centrum handlowo-biurowego Arkady Wrocławskie, Sky Tower oraz centrum biurowego Wola Center, Silesia Star i Retro Office House
3. spadek kursu EUR/PLN (4,2520) na dzień 30 czerwca 2019 roku w stosunku do kursu EUR/PLN na 31 grudnia 2018 roku (4,3000) mający wpływ na przeliczenie na PLN wartości nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w EUR oraz kredytów w EUR finansujących te nieruchomości
4. aktualizacja wyceny nieruchomości komercyjnych, w szczególności spadek wyceny Arkad Wrocławskich związku ze zmianą sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości handlowych we Wrocławiu oraz wycena budynku w budowie Wola Retro w związku z istotnym zaawansowaniem budowy oraz komercjalizacji budynku.

### **Charakterystyka struktury aktywów i pasywów skonsolidowanego bilansu, w tym z punktu widzenia płynności Grupy Kapitałowej**

	30 czerwca 2019 w tys. zł	Struktura %
<b>Aktywa</b>		
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>1 633 599</b>	<b>46,60%</b>
1. Wartości niematerialne	380	0,01%
2. Rzeczowe aktywa trwałe	6 560	0,19%
3. Należności długoterminowe	13 966	0,40%
4. Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych	86 474	2,47%
5. Nieruchomości inwestycyjne	1 516 621	43,26%
6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 421	0,04%
7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 177	0,23%
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>1 409 642</b>	<b>40,21%</b>
1. Zapasy	817 038	23,31%
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	66 512	1,90%
3. Należność z tytułu podatku dochodowego	4 114	0,12%
4. Krótkoterminowe aktywa finansowe	16 416	0,47%
5. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	498 680	14,22%
6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 882	0,20%
<b>C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>462 501</b>	<b>13,19%</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>3 505 742</b>	<b>100,00%</b>
<b>Pasywa</b>		
<b>A. Kapitał własny</b>	<b>1 496 143</b>	<b>42,68%</b>
<b>I. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>1 496 143</b>	<b>42,68%</b>
1. Kapitał podstawowy	447 558	12,77%
2. Pozostałe kapitały	923 158	26,33%
3. Zysk/(Strata) netto	125 427	3,58%
<b>II. Udziały niekontrolujące</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>
<b>B. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>1 268 514</b>	<b>36,18%</b>
1. Długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	1 105 598	31,54%
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	36 487	1,04%
3. Długoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	-	0,00%
4. Rezerwy	22	0,00%
5. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	126 407	3,61%

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2019 roku

<b>C. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>739 947</b>	<b>21,11%</b>
1. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	139 759	3,99%
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	35 337	1,01%
3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	39 692	1,13%
4. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	287 087	8,19%
5. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	4 546	0,13%
6. Rezerwy	3 120	0,09%
7. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	230 406	6,57%
<b>D. Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży</b>	<b>1 138</b>	<b>0,03%</b>
<b>Pasywa razem</b>	<b>3 505 742</b>	<b>99,97%</b>

### **IV. ZDARZENIA ISTOTNIE MAJĄCE LUB MOGĄCE MIEĆ WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY ORAZ FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI GRUPY W I PÓŁROCZU 2019 ROKU**

#### **1. Umowy kredytu zawarte przez spółki Grupy**

Aneks do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez Arkady Wrocławskie S.A. w Santander bank Polska S.A. na podstawie umowy kredytu zawartej w dniu 28 lutego 2008 r.

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. (wcześniej BZ WBK S.A.) udzielonego na podstawie umowy kredytu konsorcjalnego zawartej dnia 28.02.2008 r. wraz z późniejszymi aneksami. W związku z dokonaną w dniu 21 marca 2019 r. nadpłatą części kapitału kredytu przez spółkę Arkady Wrocławskie S.A. w dniu 28 marca 2019 r. Spółka Arkady Wrocławskie S.A. podpisała z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu zawartej dnia 28 lutego 2008 r. celem aktualizacji kwoty zaangażowania oraz zmiany harmonogramu spłat.

Aneksy do umowy kredytu zaciągniętego w Getin Noble Bank S.A. przez LC Corp S.A. (obecnie Develia S.A.) na podstawie umowy kredytu zawartej w dniu 18 czerwca 2014 r.

W dniach 19 marca 2019 r. zawarty został aneks do umowy kredytu z dnia 18 czerwca 2014 r. pomiędzy LC Corp S.A. (obecnie Develia S.A.) a Getin Noble Bank SA w sprawie zwolnienia spod hipoteki części nieruchomości będącej przedmiotem zabezpieczenia - wydania promesy bezobciążeniowego ustanowienia odrębnej własności poszczególnych lokali na rzecz nabywców w ramach inwestycji realizowanych przez Spółki Grupy.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 roku nie zawarto nowych umów kredytu.

#### **2. Uruchomienia kredytów przez spółki zależne**

**Uruchomienie kredytu przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k.**

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 r. spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. dokonała zgodnie z umową kredytową z bankiem mBank Hipoteczny S.A. przeznaczoną na częściowe sfinansowanie inwestycji Retro Office House we Wrocławiu dokonała uruchomienia kredytu w EUR w łącznej wysokości 15.096 tys. PLN. W dniu 30 maja 2019 r., zgodnie z umową kredytową, nastąpiła konwersja kredytu i przejście kredytu w okres spłaty. Na dzień 30 czerwca 2019 r. całkowita wartość zadłużenia z tytułu tego zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 100.448 tys. PLN.

**Uruchomienie kredytu przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k.**

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 r. spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. dokonała zgodnie z umową kredytową z bankiem mBank Hipoteczny S.A. przeznaczoną na częściowe sfinansowanie inwestycji Wola Retro w Warszawie uruchomienia kredytu w EUR w łącznej wysokości 42.427 tys. PLN. Na dzień 30 czerwca 2019 r. całkowita wartość zadłużenia z tytułu tego zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 76.985 tys. PLN.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 r. spółka LC Corp Invest XVII Spółka Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. dokonała zgodnie z umową kredytu odnawialnego z bankiem mBank S.A. przeznaczoną na finansowanie i refinansowanie płatności podatku VAT z tytułu kosztów związanych z inwestycją Wola Retro w Warszawie uruchomienia netto kredytu (uruchomienia minus spłaty) w PLN w łącznej wysokości 3.658 tys. PLN. Na dzień 30 czerwca 2019 r. całkowita wartość zadłużenia z tytułu tego zadłużenia wyniosła 3.796 tys. PLN

### **3. Spłaty kredytów zaciągniętych przez spółki Grupy wobec banków**

Spłaty przez Arkady Wrocławskie rat kredytu zaciągniętego w banku Santander Bank Polska S.A. (wcześniej BZ WBK S.A.)

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 r. spółka Arkady Wrocławskie S.A. dokonała zgodnie z harmonogramem spłaty rat kredytu zaciągniętego w walucie EUR wobec Santander Bank Polska S.A. oraz nadpłaty kapitału w łącznej kwocie 21.089 tys. PLN. Na dzień 30 czerwca 2019 r. całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 70.302 tys. PLN.

Spłaty kredytu przez Sky Tower S.A. zaciągniętego w konsorcjum banków

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 r. spółka Sky Tower S.A. dokonała zgodnie z harmonogramem spłaty rat kredytu zaciągniętego w walucie EUR w wobec konsorcjum banków: Getin Noble Bank S.A. i Alior Bank S.A. w kwocie 2.344 tys. PLN. Na dzień 30 czerwca 2019 r. całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 199.060 tys. PLN.

#### **3.1. Spłaty rat kredytów przez Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.**

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 r. spółka Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. dokonała zgodnie z harmonogramem spłaty rat kredytu zaciągniętego w walucie EUR wobec BNP Paribas Bank Polska S.A. (dawniej: Raiffeisen Bank Polska S.A.) w kwocie 6.402 tys. PLN. Na dzień 30 czerwca 2019 r. całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 194.642 tys. PLN.

#### **3.2. Spłaty rat kredytów przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k**

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 r. Spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. dokonała zgodnie z umową kredytową dotyczącą sfinansowania budowy kompleksu biurowego etap I Silesia Star spłaty tego kredytu w kwocie 3.288 tys. PLN. Na dzień 30 czerwca 2019 r. całkowita wartość zadłużenia z tytułu tego zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 38.259 tys. PLN.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 r. spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. dokonała zgodnie z umową kredytową z bankiem PKO BP S.A. przeznaczoną na częściowe sfinansowanie etapu II inwestycji Silesia Star spłaty tego kredytu w kwocie 3.560 tys. PLN. Na dzień 30 czerwca 2019 r. całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 49.418 tys. PLN.

#### **3.3. Spłaty rat kredytów przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k**

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 r. spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. dokonała zgodnie z umową kredytową z bankiem mBank Hipoteczny S.A. przeznaczoną na częściowe sfinansowanie inwestycji Retro Office House we Wrocławiu spłaty kredytu w wysokości 325 tys. PLN. Na dzień 30 czerwca 2019 r. całkowita wartość zadłużenia z tytułu tego zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 100.448 tys. PLN.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 r. spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. dokonała zgodnie z umową kredytu odnawialnego z bankiem mBank S.A. przeznaczoną na finansowanie i refinansowanie płatności podatku VAT z tytułu kosztów związanych z inwestycją Retro Office House dokonała spłat netto kredytu (uruchomienia minus spłaty) w PLN w łącznej wysokości 168 tys. PLN. Na dzień 30 czerwca 2019 r. nie występowało zadłużenie z tytułu umowy.

### **4. Wypłata dywidendy przez Emitenta**

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

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

Dywidenda została wypłacona przez Emitenta w dniu 30 sierpnia 2019 r. na zasadach opisanych powyżej.

### **5. Wypłata dywidend przez spółki zależne w której podziale uczestniczył Emitent**

- 1) W dniu 29 maja 2019 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest VII Sp. z o.o. z dnia 20 maja 2019 roku wypłacona została dywidenda w wysokości 4.134 tys. PLN na rzecz Emitenta.

## **Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2019 roku**

- 2) W dniu 30 maja 2019 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o. z dnia 20 maja 2019 roku wypłacona została dywidenda w łącznej wysokości 39.612 tys. PLN na rzecz LC Corp S.A. (obecnie Develia S.A.)
- 3) W dniu 28 czerwca 2019 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o. z dnia 25 czerwca 2019 roku wypłacona została zaliczka na poczet dywidendy w łącznej wysokości 11.205 tys. PLN na rzecz LC Corp S.A. (obecnie Develia S.A.)
- 4) W dniu 28 maja 2019 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest XII Sp. z o.o. z dnia 20 marca 2019 roku wypłacona została dywidenda na rzecz LC Corp S.A (obecnie Develia S.A.) w wysokości 15.437 tys. PLN.
- 5) W dniu 27 czerwca 2019 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest XII Sp. z o.o. z dnia 25 czerwca 2019 roku wypłacona została zaliczka na poczet dywidendy na rzecz LC Corp S.A (obecnie Develia S.A.) w wysokości 11.000 tys. PLN.
- 6) W dniu 29 maja 2019 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest X Sp. z o.o. z dnia 20 maja 2019 roku wypłacona została dywidenda na rzecz LC Corp S.A (obecnie Develia S.A.) w wysokości 37.237 tys. PLN.
- 7) W dniu 11 czerwca 2019 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest XV Sp. z o.o. z dnia 3 czerwca 2019 roku wypłacona została dywidenda na rzecz LC Corp S.A (obecnie Develia S.A.) w wysokości 453 tys. PLN.

### **6. Emisja, wykup papierów wartościowych**

W dniu 22 maja 2019 r. Emitent dokonał emisji czteroletnich niezabezpieczonych obligacji kuponowych o zmiennym oprocentowaniu w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie umowy Programu Emisji Obligacji o łącznej wartości nominalnej 60.000.000 zł z datą wykupu określoną na 22 maja 2023 roku.

Poza powyższą emisją w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 roku nie dokonywano innych emisji obligacji.

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

### **V. INNE ZDARZENIA JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU 30 CZERWCA 2019 ROKU**

1. W dniu 1 lipca 2019 roku zawarty został aneks do umowy kredytu z dnia 18 czerwca 2014 r. pomiędzy Develia S.A. (wcześniej LC Corp S.A.) a Getin Noble Bank SA w sprawie zwolnienia spod hipoteki części nieruchomości będącej przedmiotem zabezpieczenia, zmiany zabezpieczenia transakcji kredytu oraz zmniejszenia poziomu kredytu do wys. 32,5 mln PLN. W dniu 30 lipca 2019 roku spółka LC Corp S.A. dokonała spłaty części kapitału kredytu w wysokości 700 tys. PLN.
2. W dniu 15 lipca 2019 r. w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zostało zarejestrowane połączenie spółki LC Corp S.A. (obecnie Develia S.A.) z siedzibą we Wrocławiu („Spółka Przejmująca”) ze spółką LC Corp Invest XX Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu („Spółka Przejmowana”)
3. W dniu 17 lipca 2019 r. Emitent jako kupujący zawarł w formie aktu notarialnego umowę przenoszącą prawo użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Toruńskiej, o powierzchni 0.7228 ha wraz z innymi świadczeniami wymienionymi w umowie za cenę 17.100.000,00 zł netto (słownie: siedemnaście milionów sto tysięcy złotych 00/100), powiększoną o podatek VAT obliczony według stawki 23 % tj. za kwotę 21.033.000 zł brutto (dwadzieścia jeden milionów trzydzieści trzy tysiące złotych 00/100 brutto). Spółka zamierza na przedmiotowej nieruchomości zrealizować projekt inwestycyjny z szacowaną ilością ok. 180 lokali mieszkalnych. Planowany termin rozpoczęcia sprzedaży w ramach tego projektu inwestycyjnego to III kwartał 2020 r.
4. W dniu 19 lipca 2019 r. podmioty kontrolowane przez Emitenta tj.: LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. („P20”) oraz LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. („P21”), działające jako sprzedający (łącznie „Sprzedający”), oraz podmioty kontrolowane przez spółkę Globalworth Poland Real Estate N.V. tj. odpowiednio: Ingadi spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Ingadi”) oraz Artigo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Artigo”), działające jako kupujący (łącznie jako „Kupujący”, przy czym Sprzedający oraz Kupujący będą dalej zwane łącznie „Stronami”), zawarły przyrzeczone umowy sprzedaży („Umowy

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2019 roku

Przyręczone”) w ramach jednej transakcji portfelowej zawieranej pomiędzy grupami spółek („Transakcja”), dotyczące sprzedaży:

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

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

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

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

- (i) wykonanie przez P20 oraz P21 obowiązków i zobowiązań P20 oraz P21 wynikających z Umów Przyręczonych, oraz
  - (ii) wykonanie przez P20 oraz P21 obowiązków i zobowiązań P20 oraz P21 dotyczących prac wykończeniowych najemców wskazanych w Umowach Przyręczonych, oraz
  - (iii) wykonanie przez P20 oraz P21 obowiązków i zobowiązań P20 oraz P21 wynikających z umów gwarancji czynszowych, o których mowa w Umowach Przyręczonych, oraz
  - (iv) przystąpienie przez Spółkę do długów P20 oraz P21 wynikających z obowiązków i zobowiązań P20 oraz P21 wynikających z Umów Przyręczonych i umów gwarancji czynszowych, w przypadku zakończenia działalności, likwidacji lub rozwiązania Sprzedających, które to okoliczności zostały opisane w treści poręczeń.
5. W dniu 19 lipca 2019 r. z łącznej ceny Transakcji opisanej w pkt 2 powyżej zostały spłacone dwa kredyty wynikające z umów zawartych przez spółkę LC Corp Invest XVII sp. z o.o. Projekt 20 sp. k. z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie, na potrzeby realizacji budynków „Silesia Star” (kwota spłaty odpowiednio: 9.008.748,20 Euro w stosunku do umowy kredytu z dnia 14 maja 2014 r. oraz 11.639.469,15 Euro w stosunku do umowy kredytu z dnia 16 lutego 2016 r.) oraz kredyt wynikający z umowy zawartej przez LC Corp Invest XVII sp. z o.o. Projekt 21 sp. k. z bankiem mBank Hipoteczny S.A. z siedzibą w Warszawie, na potrzeby realizacji budynku „Retro Office House” w łącznej kwocie 23.898.810,60 EUR. W związku z rozwiązaniem powyższych umów kredytowych wygasły zabezpieczenia opisane w nocy 21 do załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.
  6. W dniu 30 lipca 2019. r. spółka zależna od Emitenta - LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. uzyskała pozwolenie na użytkowanie budynku biurowo-usługowego „Wola Retro” położonego w Warszawie przy ul. Skierniewickiej. Przedmiotowa decyzja stała się ostateczna z dniem 5 sierpnia 2019 r.
  7. W dniu 30 sierpnia 2019. r. Emitent dokonał wypłaty dywidendy w wysokości 120.840.743,97 zł (0,27 zł na jedną akcję) zgodnie z uchwałą z dnia 13 czerwca 2019 roku podjętą przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie
  8. W dniu 2 września 2019 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji zmiany nazwy Emitenta z dotychczasowej nazwy LC Corp S.A. na Develia S.A.

Poza powyższymi zdarzeniami nie wystąpiły inne zdarzenia po dniu 30 czerwca 2019 roku, które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Develia.

**VI. STANOWISKO ZARZĄDU DOTYCZĄCE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW ZA DANY ROK, W ŚWIETLE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE PÓŁROCZNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH**

Emitent nie publikował prognoz finansowych na rok 2019.

**VII. SPRAWY SĄDOWE**

Na dzień 30 czerwca 2019 roku nie toczyły się istotne postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Emitenta lub jednostek zależnych, których wartość byłaby istotna dla sytuacji finansowej spółek Grupy. Spółki zależne od Emitenta 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 Emitenta dochodzonych od ich dłużników. Rezerwy na sprawy sądowe zostały zaprezentowane w nocie 28 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

**VIII. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU**

Istotne znaczenie na osiągane przez Grupę Kapitałową Develia S.A. wyniki będzie miała sytuacja makroekonomiczna, w szczególności dotycząca dostępności kredytów hipotecznych dla potencjalnych klientów. Czynniki te w głównej mierze determinują popyt na nowe mieszkania oraz strukturę i cenę tych 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 osiągane przez Grupę wyniki operacyjne będzie wpływał również poziom przychodów uzyskiwanych z wynajmu powierzchni komercyjnych w centrum Arkady Wrocławskie, Sky Tower, Wola Center oraz Wola Retro uzależniony od kursu euro. Od kursu euro zależeć będzie również wycena kredytów walutowych oraz nieruchomości inwestycyjnych Arkady Wrocławskie, Sky Tower, Wola Center oraz Wola Retro.

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

- realizacja strategii nabywania gruntów pod budownictwo mieszkaniowe oraz prowadzenie inwestycji na tych gruntach celem zwiększenia oferty Grupy w sposób adekwatny do popytu na rynku,
- 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.

**IX. 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**

W okresie sprawozdawczym zakończonym 30 czerwca 2019 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 sprawozdaniach finansowych i sprawozdaniu z działalności Grupy kapitałowej.

**X. INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, JEŻELI POJEDYNCZO LUB ŁĄCZNIE SĄ ONE ISTOTNE I ZOSTAŁY ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE**

## **Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2019 roku**

W okresie sprawozdawczym zakończonym 30 czerwca 2019 roku Emitent ani jego jednostki zależnie nie zawierały z podmiotami powiązanymi istotnych transakcji, ani również transakcji na warunkach innych niż rynkowe.

### **XI. INFORMACJE O UDZIELONYCH PORĘCZENIACH I GWARANCJACH PRZEZ EMITENTA I PRZEZ SPÓŁKI GRUPY**

W okresie sprawozdawczym zakończonym 30 czerwca 2019 roku Emitent ani jego jednostki zależnie nie udzielała istotnych poręczeń ani gwarancji innym podmiotom.

### **XII. CHARAKTERYSTYKA CZYNNIKÓW RYZYKA ISTOTNYCH DLA DZIAŁALNOŚCI GRUPY**

Opisane poniżej czynniki ryzyka, wskazane według najlepszej aktualnej wiedzy Emitenta, są w opinii Emitenta wyczerpujące, jednak Emitent zastrzega, że w wyniku działalności prowadzonej przez spółki Grupy, przedstawiona lista ryzyk może ulec zmianie. W przyszłości mogą powstać ryzyka trudne do przewidzenia w chwili obecnej, na przykład o charakterze losowym i niezależne od Grupy. Przedstawiając czynniki ryzyka w poniższej kolejności, Emitent nie kierował się prawdopodobieństwem ich zaistnienia ani oceną ich ważności.

#### **Ryzyko związane z sytuacją na rynkach finansowych i nieruchomości**

Do czynników mogących negatywnie wpłynąć na działalność Grupy należy zaliczyć politykę sektora bankowego w stosunku do firm deweloperskich, gdyż skala kredytowania firm deweloperskich będzie miała istotny wpływ na skalę uruchamiania nowych projektów. Również polityka sektora bankowego w stosunku do osób fizycznych w zakresie kredytów hipotecznych jest istotnym czynnikiem ryzyka. Zaostrzone kryteria stosowane przez banki do oceny zdolności kredytowej klientów spowodowały, iż wielu nowych potencjalnych nabywców mieszkań napotyka na barierę zdolności kredytowej. Brak nowych rozwiązań kredytowych oraz mała dostępność kredytów może być czynnikiem ograniczającym popyt na nowe mieszkania i domy. Również trudna do przewidzenia jest sytuacja na rynkach obligacji, za pomocą których również spółki grupy pozyskują finansowanie.

Sytuacja na rynku mieszkaniowym (fluktuacje popytu/podaży) mają również istotny wpływ na działalność Grupy. Istotny wpływ ma także sytuacja na rynku nieruchomości komercyjnych, kształtująca poziomy osiąganych czynszów najmu oraz poziom wycen nieruchomości komercyjnych (poprzez realizowane na rynku stopy kapitalizacji (yield)). Na rynku mieszkaniowym spodziewany jest nadal wzrost cen mieszkań, na co oddziaływać może fakt, iż systematycznie drożeją nieruchomości pod budowę oraz koszty wykonawcze, a nadto, ich ilość została ograniczona przez regulacje dotyczące obrotu ziemią rolną. Nadto, wzrosnąć może również liczba lokali kupowanych inwestycyjnie, bowiem zakup nieruchomości uznawany jest za korzystniejszą formę lokowania kapitału, aniżeli lokaty bankowe, chyba że wzrosną stopy procentowe i ten trend się zatrzyma.

#### **Ryzyko walutowe**

W spółkach zarządzających nieruchomościami komercyjnymi przychody z najmu, a także zobowiązania wynikające z umów finansowania są denominowane w euro (EUR). W konsekwencji, Grupa jest narażona na ryzyko walutowe związane z wahaniami kursu wymiany PLN/EUR.

Ryzyko walutowe wynikające z obsługi kredytu walutowego jest ograniczane przez pobieranie czynszów z najmu indeksowanych do waluty kredytu finansującego inwestycję. Ryzyko spowodowane różnicami czasowymi pomiędzy fakturowaniem, a spłatą kredytu jest ograniczane, w zależności od sytuacji rynkowej, przez zakup odpowiedniej kwoty waluty w terminach fakturowania czynszów.

Ryzyko walutowe obejmuje również wycenę bilansową nieruchomości komercyjnych i wycenę kredytów (finansujących te inwestycje), które na dzień bilansowy przeliczane są z EUR na PLN według średniego kursu NBP na ten dzień.

Spadek kursu EUR skutkuje spadkiem wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych, których wycena jest sporządzana w EUR i przeliczana na PLN, co znajduje odzwierciedlenie w „skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów” w pozycji „Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych” oraz spadkiem wyceny zobowiązań z tytułu kredytów w EUR zaciągniętych w związku z budową nieruchomości inwestycyjnych, co jest ujmowane w

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2019 roku

„skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów” w pozycji „Przychody finansowe”. W efekcie spadek kursu EUR powoduje zmniejszenie skonsolidowanego zysku brutto.

Analogicznie wzrost kursu EUR powoduje wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych, których wycena jest sporządzana w EUR i przeliczana na PLN, co znajduje odzwierciedlenie w „skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów” w pozycji „Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych” oraz wzrostem wyceny zobowiązań z tytułu kredytów w EUR zaciągniętych w związku z budową nieruchomości inwestycyjnych, co jest ujmowane w „skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów” w pozycji „Przychody finansowe”. W efekcie wzrost kursu EUR powoduje zwiększenie skonsolidowanego zysku brutto.

Wyceny wartości godziwej aktywów w EUR (nieruchomości inwestycyjne), wyrażone w sprawozdaniu finansowym według średniego kursu NBP oraz wycena kredytów w EUR, wykazywanego w sprawozdaniu według tego samego kursu może powodować powstawanie istotnych niezrealizowanych różnic kursowych. Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego netto na możliwe wahania kursu euro przy założeniu niezmienności innych czynników. Ze względu na dużą niestabilność kursu euro w ostatnich latach wrażliwość wyniku finansowego dla tego roku 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
31 grudnia 2018	+ 0,20	41 160	41 160
(badane)	- 0,20	(41 160)	(41 160)
30 czerwca 2019 roku	+ 0,20	46 358	46 358
(badane)	- 0,20	(46 358)	(46 358)

Zmiana kursu EUR ma charakter niepieniężny i pozostaje bez wpływu na bieżącą sytuację i działalność operacyjną spółek Grupy.

### **Ryzyko stopy procentowej**

Ryzyko stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych, opartych na zmiennej stopie. Ryzyko to jest częściowo kompensowane przez indeksację przychodów z najmu w spółkach Grupy zarządzających obiektami komercyjnymi. W niektórych spółkach finansowanych długoterminowymi kredytami inwestycyjnymi, zgodnie z zapisami w tych umowach kredytowych, są zawierane transakcje zabezpieczające ryzyko stopy procentowej i prowadzona jest rachunkowość zabezpieczeń. Ryzyko wzrostu stóp procentowych może się jednak przełożyć również na zmniejszenie dostępności kredytów na finansowanie zakupu lokali mieszkaniowych przez klientów grupy oraz zmniejszenie atrakcyjności inwestycyjnego zakupu lokali mieszkalnych pod wynajem jako alternatywy do lokat bankowych. Dodatkowo z uwagi na fakt, iż Spółka finansuje swoją działalność emitowanymi obligacjami i kredytami opartymi przeważnie na zmiennej stopie procentowej, zmiany stóp będą miały również bezpośrednie przełożenie na wyniki finansowe.

### **Ryzyko kredytowe**

Grupa stara się zawierać transakcje z renomowanymi podmiotami o dobrej zdolności kredytowej. Ponadto, dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Grupy na ryzyko nieściągalnych należności jest nieznaczne.

W odniesieniu do innych aktywów finansowych Grupy, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty, ryzyko kredytowe Grupy jest minimalne, ponieważ Grupa lokuje środki w bankach o dobrej, stabilnej kondycji finansowej. W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

### **Ryzyko związane z płynnością**

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. Ze względu na obecną sytuację na rynku obligacji korporacyjnych dostęp do tego źródła finansowania może być utrudniony. W związku z tym istnieje ryzyko pogorszenia się parametrów finansowania dłużnego w zakresie kwot, okresów i kosztów. .

#### **Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich**

Realizacji projektów deweloperskich, ze względu na ich złożoną zarówno pod względem prawnym jak i technicznym naturę, towarzyszy wiele istotnych ryzyk. Ryzyka te obejmują w szczególności nieuzyskanie pozwoleń niezbędnych do wykorzystania gruntów zgodnie z planami Grupy, opóźnienia w zakończeniu budowy, koszty przewyższające koszty założone w budżecie spowodowane niekorzystnymi warunkami pogodowymi, niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców, wzrost kosztów generalnego wykonawstwa, wzrost kosztów materiałów budowlanych, spory pracownicze u wykonawców lub podwykonawców, niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne, brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku lub budynków do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń, czy też zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów. W razie wystąpienia któregokolwiek z tych ryzyk, może zaistnieć opóźnienie w realizacji projektu deweloperskiego, zwiększenie kosztów lub utrata przychodów, zamrożenie środków zainwestowanych w nabycie nieruchomości pod projekt deweloperski, a w niektórych przypadkach niezdolność do ukończenia inwestycji, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

#### **Ryzyko związane z wzrostem kosztów budowy**

Istotnym ryzykiem oprócz wzrostu cen nieruchomości, są także rosące wciąż koszty realizacji inwestycji, wynikające z podwyżek cen materiałów budowlanych oraz deficytu pracowników budów i wzrost ich płac, a także duża ilość realizowanych inwestycji. Wzrost cen wykonawstwa oraz materiałów w istotny sposób wpłynie na rentowność realizowanych inwestycji, szczególnie jeśli proporcjonalnie nie wzrosną ceny mieszkań i odpowiednio w stosunku do inwestycji komercyjnych czynsze najmu. Trudno przewidzieć jak będą kształtowały się te trendy w najbliższej przyszłości.

#### **Ryzyko administracyjno-budowlane**

Niedoskonałości regulacji polskiego systemu prawnego sprawiają, iż organy administracji budowlanej mogą wydać decyzje administracyjne (np. pozwolenie na budowę) z naruszeniem prawa, co z kolei może skutkować zaskarżeniem tych decyzji przez osoby trzecie mające w tym interes. Zaskarżenie (zarówno uzasadnione jak i nieuzasadnione) takich decyzji może z kolei spowodować wstrzymanie procesu inwestycyjnego, co przekłada się bezpośrednio na pogorszenie rentowności inwestycji, a tym samym wyniku finansowego inwestora. Ponadto istotnym ryzykiem są pojawiające się coraz częściej żądania gmin uzależniające wydanie decyzji pozwolenia na budowę od spełnienia innych dodatkowych warunków nie wynikających z przepisów prawa. Na wydłużenie procesu inwestycyjnego rzutuje także niewydolność organów administracji i sądów administracyjnych owocujące coraz większym wydłużeniem procesu przygotowania inwestycji przed jej uruchomieniem.

#### **Ryzyko dotyczące zmian legislacyjnych**

Dodatkowym ryzykiem dla spółek grupy realizujących inwestycje mieszkaniowe, jest zapowiadana nowelizacja ustawy deweloperskiej, która ma wprowadzić obowiązek posiadania rachunków powierniczych zamkniętych w miejsce obecnych otwartych, wprowadzenie obowiązkowych składek na deweloperski fundusz gwarancyjny oraz zmian w obrębie szeroko rozumianego prawa budowlanego. Wprowadzenie obowiązku posiadania rachunków powierniczych zamkniętych w sposób bardzo istotny może zrewidować dotychczasowy sposób finansowania inwestycji poprzez konieczność kredytowania budowy lub finansowania ze środków własnych, ale jednocześnie może zmniejszyć konkurencję na rynku poprzez eliminowanie mniejszych deweloperów. Kolejnym ryzykiem w zakresie zmian legislacyjnych rzutujących na możliwość realizacji inwestycji jest zapowiadana ograniczenie możliwości wydawania lub całkowita likwidacja decyzji o warunkach, co spowoduje ograniczenie możliwości

inwestycyjnych. Wprowadzenie obowiązkowych składek na deweloperski fundusz gwarancyjny spowoduje z kolei zwiększenie obciążeń finansowych deweloperów oraz zmniejszenie zyskowności projektów deweloperskich co wpłynie na całą branżę deweloperską.

**Ryzyko związane z odpowiedzialnością po sprzedaży lokali mieszkaniowych i domów**

Działalność Grupy będzie obejmować w szczególności sprzedaż mieszkań i domów. W związku z tym Grupa może być narażona na spory i postępowania sądowe związane ze zrealizowanymi inwestycjami, w wyniku których spółki z Grupy mogą zostać zobowiązane do spełnienia określonych świadczeń (np. wynikających z gwarancji wykonania prac budowlanych udzielonych klientom). Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

**Ryzyko związane z konkurencją**

Spółki Grupy jako właściciele obiektów biurowo-handlowo-usługowych narażone są na znaczącą konkurencję ze strony innych podobnych obiektów działających na tych samych rynkach lub przygotowujących się do otwarcia. Szczególnie w tym zakresie narażone są spółki prowadzące obiekty handlowo-usługowe we Wrocławiu w związku z otwarciem w najbliższym sąsiedztwie tych obiektów nowego obiektu Wrocławia. W praktyce bazując na wstępnych danych dotyczących obrotów galerii handlowej Arkady Wrocławskie, należy to ryzyko ocenić jako wysokie. Również rozwój rynku nieruchomości biurowych i komercyjnych może prowadzić, między innymi, do nadwyżki podaży nieruchomości biurowych oraz handlowo-usługowych. Potencjalnie każde z tych ryzyk osobno jak również razem wziętych pod uwagę może mieć negatywny wpływ na bieżącą działalność, sytuację finansową w tym wyniki Grupy.

**Ryzyko związane z cenami nieruchomości i stawkami czynszów najmu**

Zyskowność spółek Grupy zależy m. in. od cen lokali mieszkalnych oraz poziomu stawek czynszu za powierzchnie usługowe i biurowe w Polsce. W razie spadku tych cen może to mieć wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy. Istotnym ryzykiem jest również wzrost cen nieruchomości inwestycyjnych, a także brak na rynku dobrze przygotowanych inwestycji, posiadających uchwalone plany zagospodarowania przestrzennego lub decyzje o warunkach zabudowy, umożliwiającym na nich szybką realizację inwestycji. Deweloper musi obecnie akceptować wyższy poziom ryzyka przy zakupie nieruchomości i konieczność uzyskania decyzji administracyjnych umożliwiających ich zabudowę, co rodzi ryzyko znacznego w czasie przesunięcia możliwości rozpoczęcia takich inwestycji.

Dodatkowym ryzykiem dla spółek grupy zarządzającymi galeriami handlowymi jest wprowadzony ustawy zakaz prowadzenia działalności handlowej w niedzielę, który w 2019 r. obowiązuje przez trzy niedziele w miesiącu, a od 2020 r. będzie obowiązywał we wszystkie niedziele. Spowoduje to ryzyko spadku odwiedzalności obiektów, presję najemców na obniżki czynszów oraz zmniejszenie czynszów w zakresie nowych umów najmu, a przez to w konsekwencji obniżenie przychodów.

Zarządzanie ryzykiem w Develia S.A. odbywa się poprzez sformalizowany proces okresowej identyfikacji, analizy i oceny czynników ryzyka. W tym procesie identyfikowania ryzyk ustalane są odpowiednie procedury i procesy, których wprowadzenie ma na celu eliminację, bądź ograniczenie ryzyka dla Spółki i Grupy.

**XIII. PODSUMOWANIE**

W I półroczu 2019 r. Grupa realizowała rozpoczęte wcześniej inwestycje, uruchamiała nowe projekty, a także intensywnie poszukiwała nowych nieruchomości gruntowych pod potencjalne akwizycje.

Grupa konsekwentnie realizuje ustaloną strategię rozszerzania aktywności w dwóch segmentach: mieszkaniowym oraz nieruchomości komercyjnych.

Przeprowadzone w ostatnim okresie akwizycje gruntów umożliwiły poszerzenie oferty mieszkaniowej w czterech głównych miastach Polski (w Warszawie, Krakowie, Gdańsku i we Wrocławiu), skutkując istotnym zwiększeniem sprzedaży. Tym samym realizowane są cele zwiększenia tempa sprzedaży oraz dywersyfikacji portfela sprzedażowego.

Powiększenie segmentu nieruchomości komercyjnych (Arkady Wrocławskie Sky Tower, Wola Center, Retro Office House, Silesia Star oraz realizowana nowa inwestycja biurowa Wola Retro w Warszawie) również w istotny sposób przyczynią się do zwiększenia przychodów, rentowności oraz płynności Grupy.

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2019 roku

Spółki Grupy na bieżąco wywiązywały się i wywiązują się ze swoich zobowiązań wobec Skarbu Państwa, instytucji finansowych oraz kontrahentów. Dobra, stabilna sytuacja finansowa Grupy zapewnia możliwość dalszego jej rozwoju oraz finansowania bieżącej działalności zarówno operacyjnej jak i inwestycyjnej.

Niniejszym Zarząd Develia S.A. oświadcza, iż kontynuacja działalności spółki i Grupy nie jest zagrożona.

Sporządzono: Wrocław, dnia 10 września 2019 roku

\_\_\_\_\_  
Dariusz Niedośpał - Prezes Zarządu

\_\_\_\_\_  
Radosław Stefurak – Członek Zarządu

\_\_\_\_\_  
Tomasz Wróbel – Członek Zarządu

\_\_\_\_\_  
Mirosław Kujawski – Członek Zarządu