



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ DEVELIA
W I PÓŁROCZU 2026 ROKU**

Wrocław, 10 września 2026 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 2026 ROKU	7
III. SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA GRUPY W I PÓŁROCZU 2026 ROKU.....	13
IV. ZDARZENIA ISTOTNIE MAJĄCE LUB MOGĄCE MIEĆ WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY ORAZ FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI GRUPY W I PÓŁROCZU 2026 ROKU	15
V. ZDARZENIA JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU 30 CZERWCA 2026 ROKU	15
VI. STANOWISKO ZARZĄDU DOTYCZĄCE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW ZA DANY ROK, W ŚWIELE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE PÓŁROCZNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH	16
VII. SPRAWY SĄDOWE	16
VIII. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU.....	16
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	17
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	17
XI. INFORMACJE O UDZIELONYCH PORĘCZENIACH I GWARANCJACH PRZEZ EMITENTA I PRZEZ SPÓŁKI GRUPY	17
XII. CHARAKTERYSTYKA CZYNNIKÓW RYZYKA ISTOTNYCH DLA DZIAŁALNOŚCI GRUPY	17
XIII. PODSUMOWANIE	22
XIV. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU	22

ZASADY SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ DEVELIA

Grupa Kapitałowa Develia, w której podmiotem dominującym jest spółka Develia 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 Kapitałowej Develia, w której podmiotem dominującym jest spółka Develia S.A., za okres sprawozdawczy od 01.01.2026 do 30.06.2026 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („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 7-8 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 9-10 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 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 469.455.689,00 PLN (w pełni opłacony).

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

- PKD 64.21.Z Działalność spółek holdingowych

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.

Skład Grupy Kapitałowej Develia na dzień 30 czerwca 2026 r. przedstawiał się następująco:

Efektywny udział Develia S.A.				
Nazwa spółki	Siedziba	Wysokość kapitału na dzień 30.06.2026 r. w zł *	30 czerwca 2026 Udział w kapitale	31 grudnia 2025 Udział w kapitale
Jednostki zależne				
Develia Południe S.A.	Wrocław	113.700.000	100%	100%
Develia Wrocław S.A.	Wrocław	23.100.000	100%	100%
Develia Warszawa Sp. z o.o.	Wrocław	33.003.000	100%	100%
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	Wrocław	13.530.000	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	Wrocław	5.000	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	Wrocław	88.800.000	100%	100%

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2026 roku

LC Corp Invest VII Sp. z o.o. ¹⁾	Wrocław	4.000.000	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest IX Sp. z o.o. ²⁾	Wrocław	4.700.000	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	Wrocław	41.000.000	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	Wrocław	305.000	100%	100%
4resident Sp. z o.o.	Wrocław	5.000	100%	100%
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	Wrocław	5.000	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. k.	Wrocław	10.000	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k.	Wrocław	6.710.000	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	Wrocław	91.905.080	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
Develia Invest Sp. z o.o.	Wrocław	1.339.000	100%	100%
LC Corp Service S.A.	Wrocław	1.138.039	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
Flatte Sp. z o.o. ³⁾	Warszawa	47.700	71,80%	63,45%
Flatte Management Sp. z o.o. ⁴⁾	Warszawa	20.450	71,80% (pośrednio)	63,45% (pośrednio)
Develia Construction Sp. z o.o.	Warszawa	9.350.000	100%	100%
Develia 303 Sp. z o.o.	Warszawa	450.000	100%	100%
NP 7 Sp. z o.o.	Warszawa	30.055.000	100%	100%
NP 8 Sp. z o.o.	Warszawa	3.583.000	100%	100%
NP 9 Sp. z o.o.	Warszawa	14.153.000	100%	100%
NP 10 Sp. z o.o.	Warszawa	50.155.000	100%	100%
NP 11 Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	100%
NP 14 Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	100%
NP 15 Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	100%
NP 16 Sp. z o.o.	Warszawa	52.000	100%	100%
NP 17 Sp. z o.o.	Warszawa	95.000	100%	100%
NP 19 Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	100%
NP 20 Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	100%
Develia Land Development Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	100%
NP 8 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	10.000	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
NP 11 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	92.364.654,50	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
NP 14 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	7.331.038	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
NP 19 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	32.745.000	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
NP 20 Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	17.362.369	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
NP Maintenance S.A.	Warszawa	300.000	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
Develia Vita Sp. z o.o.	Warszawa	38.000.000	100%	100%
Lotnicza 100 Vita Development Sp. z o.o.	Wrocław	50.000	100%	100%
Aleja Pokoju Vita Sp. z o.o.	Wrocław	6.000	100%	100%

Jednostki współzależne

Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	80%	80%
---------------------------------	----------	-------	-----	-----

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2026 roku

Projekt Myśliborska Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	80%	80%
Projekt Lizbońska Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	80%	80%
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	1.000	80% (bezpośrednio i pośrednio)	80% (bezpośrednio i pośrednio)
Projekt Myśliborska Sp. z o.o. Sp. k. ⁵⁾	Warszawa	30.982.482,08	80% (bezpośrednio i pośrednio)	80% (bezpośrednio i pośrednio)
Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp. k.	Warszawa	1.000	80% (bezpośrednio i pośrednio)	80% (bezpośrednio i pośrednio)
Malin Development 1 Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	25%	25%
Luisetaines Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	10%	10%
SPV Projekt A Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	80%	80%
SPV Projekt A Sp. z o.o. Sp. k. ⁶⁾	Warszawa	32.702.515,95	80% (bezpośrednio i pośrednio)	80% (bezpośrednio i pośrednio)
Mosaic 071 Orlat Studentliving Sp. z o.o. ⁷⁾	Wrocław	5.000	25%	100%

Jednostki stowarzyszone

Morska Vita S.A.	Warszawa	2.000.400,30	50,01% (bezpośrednio)	50,01% (bezpośrednio)
Morska Vita 1 Sp. z o.o.	Warszawa	19.770.800	50,01% (pośrednio)	50,01% (pośrednio)
Morska Vita 2 Sp. z o.o.	Warszawa	114.305.910	50,01% (pośrednio)	50,01% (pośrednio)
Morska Vita 3 Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	50,01% (pośrednio)	50,01% (pośrednio)

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

¹⁾ W dniu 28 listopada 2025 r. nadzwyczajne zgromadzenie wspólników spółki LC Corp Invest VII Sp. z o.o. podjęło uchwałę o obniżeniu kapitału zakładowego spółki z kwoty 4.000.000,00 zł do kwoty 50.000,00 zł poprzez dobrowolne umorzenie 3.950 udziałów w kapitale zakładowym spółki, o wartości nominalnej 1.000,00 zł każdy i łącznej wartości 3.950.000,00 zł. Postępowanie konwokacyjne zakończyło się 15 marca 2026 r. W dniu 7 lipca 2026 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował obniżenie wysokości kapitału zakładowego do kwoty 50.000,00 zł.

²⁾ W dniu 28 listopada 2025 r. nadzwyczajne zgromadzenie wspólników spółki LC Corp Invest IX Sp. z o.o. podjęło uchwałę o obniżeniu kapitału zakładowego spółki z kwoty 4.700.000,00 zł do kwoty 50.000,00 zł poprzez dobrowolne umorzenie 4.650 udziałów w kapitale zakładowym spółki, o wartości nominalnej 1.000,00 zł każdy i łącznej wartości 4.650.000,00 zł. Postępowanie konwokacyjne zakończyło się 15 marca 2026 r. W dniu 7 lipca 2026 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował obniżenie wysokości kapitału zakładowego do kwoty 50.000,00 zł.

³⁾ W dniu 13 stycznia 2026 r. na mocy uchwały zgromadzenia wspólników spółki Flatte Sp. z o.o. został podwyższony kapitał zakładowy spółki Flatte Sp. z o.o. z kwoty 36.800,00 zł do kwoty 47.700,00 zł, to jest o kwotę 10.900,00 zł poprzez utworzenie 218 nowych udziałów, które objęła spółka Develia S.A., a zostały pokryte wkładem pieniężnym w kwocie 741.989,80 zł, z czego kwota 731.089,80 zł została przeznaczona na kapitał zakładowy (agio). Zmiana została zarejestrowana w KRS w dniu 11 marca 2026 r.

⁴⁾ W dniu 23 grudnia 2025 r. na mocy uchwały zgromadzenia wspólników podwyższony został kapitał zakładowy spółki Flatte Management Sp. z o.o. z kwoty 16.500,00 zł do kwoty 20.450,00 zł poprzez utworzenie 79 nowych równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł, przy czym Flatte Sp. z o.o. objęła 79 udziałów o łącznej wartości nominalnej 3.950,00 zł, w zamian za wkład pieniężny w wysokości 785.000,00 zł. Podwyższenie kapitału zostało zarejestrowane w KRS w dniu 15 stycznia 2026 r.

⁵⁾ W dniu 30 kwietnia 2026 r. nastąpiła zmiana umowy spółki Projekt Myśliborska Sp. z o.o. Sp. k., m.in. na mocy, której nastąpiła zmiana umowy spółki i podwyższenie wkładów wspólników w ten sposób, że wkład Develia S.A. jako komandytariusza został podwyższony do kwoty 24.786.835,07 zł.

⁶⁾ W dniu 22 maja 2026 r. nastąpiła zmiana umowy spółki SPV Projekt A Sp. z o.o. Sp. k., m.in. na mocy, której nastąpiła zmiana umowy spółki i podwyższenie wkładów wspólników w ten sposób, że wkład Develia S.A. jako komandytariusza został podwyższony do kwoty 26.161.946,74 zł.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2026 roku

⁷⁾ W dniu 24 marca 2026 r. Emitent zgodnie z zawartą umową JV dokonał zbycia na rzecz Mosaic Poland Holding P.S.A. z siedzibą w Poznaniu 75 udziałów spółki Mosaic 071 Orlat Studentliving Sp. z o.o. o wartości 50,00 zł każdy. W wyniku sprzedaży udziałów Emitent posiada 25 udziałów stanowiących 25% kapitału zakładowego tej spółki.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku i na 31 grudnia 2025 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Spółkę dominującą w podmiotach zależnych, za wyjątkiem spółki Morska Vita S.A., był równy jej udziałowi w kapitałach tych jednostek (w spółce Morska Vita S.A. Spółka posiada akcje uprzywilejowane w zakresie głosu (4 417 885 akcje) oraz dywidendy (1 akcja niema bez prawa głosu).

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

1. Zdarzenia w zakresie zmian w Grupie w I półroczu 2026 roku

Oprócz zdarzeń opisanych w pkt I powyżej, w okresie od 1 stycznia 2026 roku do dnia 30 czerwca 2026 roku nie nastąpiły inne istotne zmiany w składzie Grupy.

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 2026 roku Emitent oraz Grupa realizowały 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 2026 roku wynosił 463.336.271,00 zł i dzielił się na 463.336.271 akcji zwykłych na okaziciela, o wartości nominalnej 1 zł każda, uprawniających do wykonywania jednego głosu z każdej akcji na Walnym Zgromadzeniu. W dniu 19 sierpnia 2026 r. zarejestrowana została przez sąd KRS zmiana wysokości kapitału zakładowego Emitenta wynikająca z objęcia akcji serii K z kwoty 463.336.271,00 zł do kwoty 469.455.689,00 zł i dzieli się na 469.455.689 akcji zwykłych na okaziciela, o wartości nominalnej 1 zł każda, uprawniających do wykonywania jednego głosu z każdej akcji na Walnym Zgromadzeniu.

Struktura własności znacznych pakietów akcji na dzień sporządzenia półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2026 roku 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	91 458 290	91 458 290	19,48 %	19,48 %
Otwarty Fundusz Emerytalny PZU "Złota Jesień"	82 297 198	82 297 198	17,53 %	17,53 %
Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny	78 023 228	78 023 228	16,62 %	16,62 %
Generali Otwarty Fundusz Emerytalny	45 927 819	45 927 819	9,78 %	9,78 %
PKO BP Bankowy Otwarty Fundusz Emerytalny	25 474 422	25 474 422	5,43 %	5,43 %

Struktura własności znacznych pakietów akcji na dzień sporządzenia sprawozdania za I kwartał 2026 r. zgodnie z informacjami posiadanymi przez Emitenta:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % głosów na walnym zgromadzeniu
Otwarty Fundusz Emerytalny PZU "Złota Jesień"	85.289.660	85.289.660	18,41 %	18,41 %
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	84.150.673	84.150.673	18,16 %	18,16 %

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2026 roku

Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny	78.023.228	78.023.228	16,84 %	16,84 %
Generali Otwarty Fundusz Emerytalny	45.927.819	45.927.819	9,91 %	9,91 %
PKO BP Bankowy Otwarty Fundusz Emerytalny	25.474.422	25.474.422	5,50 %	5,50%

Poza wyżej opisanymi, w okresie od przekazania raportu za I kwartał 2026 r. do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania wedle najlepszej wiedzy Emitenta, 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 2026 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 22.05.2026	Zmniejszenie	Zwiększenie	Stan posiadania akcji Emitenta na dzień 10.09.2026
Osoby nadzorujące					
Jacek Osowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Piotr Kaczmarek	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Michał Hulbój	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Filip Gorczyca	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Robert Wąchała	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Izabela Olszewska	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Anna Kubica	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Osoby zarządzające					
Andrzej Oślizło ¹⁾	Prezes Zarządu	-	-	1.062.950	1.062.950
Paweł Ruszczak ²⁾	Wiceprezes Zarządu	-	-	867.144	867.144
Mariusz Poławski ³⁾	Wiceprezes Zarządu	229.432	225.000	867.144	871.576
Karol Dzieciol ⁴⁾	Wiceprezes Zarządu	370.059	-	150.000	520.059

¹⁾ Andrzej Oślizło w dniu 03.08.2026 r. dokonał objęcia 1.062.950 akcji serii K w ramach realizacji programu motywacyjnego na lata 2021-2024

²⁾ Paweł Ruszczak w dniu 05.08.2026 r. dokonał objęcia 867.144 akcji serii K w ramach realizacji programu motywacyjnego na lata 2021-2024.

Paweł Ruszczak poprzez Endurance Fundację Rodzinną jako osobę blisko związaną posiada 478.683 akcje Spółki.

³⁾ Mariusz Poławski w dniu 31.07.2026 r. dokonał objęcia 867.144 akcji serii K w ramach realizacji programu motywacyjnego na lata 2021-2024. Mariusz Poławski poprzez Fundację Rodzinną Unication w organizacji jako osobę blisko związaną posiada dodatkowo 222.000 akcji Spółki.

⁴⁾ Karol Dzieciol w dniu 31.07.2026 r. dokonał objęcia 150.000 akcji serii K w ramach realizacji programu motywacyjnego na lata 2021-2024.

II. OPIS DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ GRUPĘ W I PÓŁROCZU 2026 ROKU

W I półroczu 2026 r. Develia S.A. prowadziła działalność deweloperską w ramach segmentu mieszkaniowego, a także realizowała zadania związane z administracją, zarządzaniem oraz nadzorem właścicielskim nad spółkami zależnymi i organizowała finansowanie ich działalności inwestycyjnej. Emitent prowadził również intensywną działalność w zakresie pozyskiwania gruntów pod nowe inwestycje w Warszawie, Krakowie, Gdańsku, Gdyni, Wrocławiu i Poznaniu. Emitent realizował działania założone w „Strategii Develia na lata 2024-2028” m.in. realizując działania w zakresie partnerstw w ramach projektów JV (projekty Myśluborska i Grochowska z Grupą Lar Polonia Sp. z o.o., projekt Malin z Hillwood Malin Development Logistics, LLC z siedzibą w USA, Projekt Morska w Gdyni oraz projekt budowy akademika). Spółki zależne od Develia S.A. prowadziły działania na rynku deweloperskim kontynuując inwestycje lub przygotowując się do rozpoczęcia inwestycji budowlanych. Dodatkowo Spółka prowadziła intensywne działania związane z procesem due diligence oraz negocjacje w zakresie zawarcia przedwstępnej umowy nabycia 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Stocznia Cesarska Development Sp.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2026 roku

z o.o. będącej użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w Gdańsku stanowiącej tereny dawnej Stoczni Cesarskiej.

1. Podstawowe produkty, towary i usługi

Głównym źródłem przychodów Grupy w pierwszym półroczu 2026 roku były przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych, które stanowiły 98,8% wszystkich przychodów. Zysk brutto ze sprzedaży w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku wyniósł 522.881 tys. zł.

2. Informacja o rynkach zbytu

Spółka prowadzi działalność na rzecz spółek zależnych oraz samodzielnie realizuje działalność deweloperską. Działalność spółki ogranicza się do terytorium Polski.

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

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 r. uzyskane przychody wynikały z działalności deweloperskiej spółek z Grupy prowadzonej na rynku krajowym w poszczególnych miastach.

Łącznie w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 r. sprzedano 1752 mieszkań i lokali usługowych (umowy przedsprzedaży: po uwzględnieniu odstąpień, bez umów rezerwacyjnych) – co stanowiło wzrost o 3% w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego, a przekazano aktami notarialnymi 2572 mieszkań i lokali usługowych – wzrost o 116% w stosunku do okresu 6 miesięcy zakończonego 30 czerwca 2025 r.

Grupa konsekwentnie realizuje strategię dywersyfikacji lokalizacji inwestycji i rozszerzania działalności na rynku mieszkaniowym Warszawy, Wrocławia, Krakowa, Trójmiasta, Katowic i Poznania, co przekłada się na strukturę sprzedaży w 2026 r.

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

predsprzedaż

miasto	2 kw. 2025	2 kw. 2026	01.01-30.06.2025	01.01-30.06.2026	01.01-31.08.2025	01.01-31.08.2026
Warszawa	190	348	470	670	609	920
Wrocław	165	196	335	390	445	509
Kraków	141	156	328	303	413	383
Trójmiasto	139	69	345	138	404	178
Łódź	0	0	0	0	0	0
Katowice	50	39	83	73	108	94
Poznań	55	79	126	165	173	202
RAZEM DEV	740	887	1687	1739	2152	2286
RAZEM JV	8	5	12	13	15	20
RAZEM	748	892	1699	1752	2167	2306
		+19%		+3%		+6%

przekazania

miasto	2 kw. 2025	2 kw. 2026	01.01-30.06.2025	01.01-30.06.2026	01.01-31.08.2025	01.01-31.08.2026
Warszawa	309	542	326	863	362	965
Wrocław	51	251	260	518	277	561
Kraków	97	303	121	699	156	762
Trójmiasto	9	178	18	280	21	370
Łódź	0	0	0	0	0	0
Katowice	22	87	131	183	138	189
Poznań	153	6	153	29	156	280
RAZEM DEV	641	1367	1009	2572	1110	3127
RAZEM JV	28	0	184	0	190	0
RAZEM	669	1367	1193	2572	1300	3127
		+104%		+116%		+141%

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2026 roku

Ponadto na dzień 30 czerwca 2026 r. w ofercie znajdowało się 3624 mieszkań i lokali usługowych (252 JV i 3372 DEV).

oferta	miasto	zrealizowane		z rozpoczętą budową **		bez rozpoczętej budowy		bank gruntów
		27839		5891		494		7235
		sprzedane	w ofercie	sprzedane	w ofercie	sprzedane	w ofercie	o wprowadzenia
	Warszawa	8964	10	869	826	10	310	3482
	Wrocław	5059	96	776	967	0	0	591
	Kraków	6520	95	228	298	0	0	1263
	Trójmiasto	3904	0	300	312	0	0	395
	Łódź	60	0	0	0	0	0	114
	Katowice	1015	19	124	85	0	0	1390
	Poznań	162	31	452	323	0	0	0
RAZEM DEV		25 684	251	2 749	2 811	10	310	7 235
Mieszkania sprzedane przed włączeniem do grupy spółek nabytych, prezentowane jako w budowie	Nexity							
	BIP			218				
Mieszkania zakończone po dacie transakcji nabycia spółek i mieszkania nieprzekazane z wcześniejszych etapów.	Nexity	1 200						
	BIP	310						
RAZEM		27 194	251	2 967	2 811	10	310	7 235
RAZEM JV		394	0	35	78	0	174	

* dla inwestycji nabytych od Nexity Polska wykazano sprzedaż od dnia nabycia tj. 26.07.2023

* dla inwestycji nabytych od BIP wykazano sprzedaż od dnia nabycia tj. 10.07.2025

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

3. Projekty inwestycyjne w realizacji

3.1. Projekty mieszkaniowe

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Planowany termin zakończenia budowy	Liczba mieszkań i lokali użytkowych
Aleje Praskie (etapy VII, VIII, IX)	Warszawa	Praga Południe	Mieszkania, usługi	4Q'2026	142
				4Q'2026	89
				4Q'2027	142
Drwęcka	Warszawa	Praga Południe	Mieszkania	4Q'2027	20
Krakowska Vita (etap 2)	Warszawa	Włochy	Mieszkania, usługi	4Q'2027	112
Bemowo Vita (A1, A2, C4/C5)	Warszawa	Bemowo	Mieszkania	3Q'2027	117
				3Q'2027	66
				4Q'2027	207
Trzciniowa I i II	Warszawa		Mieszkania	4Q'2027	117
				4Q'2027	49
Avenir	Warszawa		Mieszkania, usługi	3Q'2026	89
Lumea (etap:6)	Warszawa		Mieszkania, usługi	4Q'2026	53

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2026 roku

M Bemowo (etap: 3 i 4)	Warszawa		Mieszkania, usługi	1Q'2027	60
				4Q'2027	198
Stacja Rembertów	Warszawa		Mieszkania	3Q'2027	64
Aroniowa (etap I)	Warszawa		Mieszkania	3Q'2027	76
Objazdowa 1	Warszawa		Mieszkania	1Q'2028	92
Viva Cite (etap 1 i 2)	Wrocław		Mieszkania, usługi	4Q'2027	114
				4Q'2027	93
Orawska Vita (etap II i III)	Wrocław	Ołtaszyn	Mieszkania	4Q'2026	205
Piękna	Wrocław		Mieszkania, usługi	4Q'2026	92
Traugutta	Wrocław		Mieszkania	4Q'2026	83
Wuwa Vita (etap 1, 2, 3)	Wrocław		Mieszkania	3Q'2026	176
				2Q'2027	178
				4Q'2027	181
Przy Parku Vita (etap 1, 2, 3)	Wrocław		Mieszkania	2Q'2027	143
				4Q'2027	71
				4Q'2027	136
Vivre	Wrocław		Mieszkania, usługi	2Q'2027	56
Pilczycka Vita	Wrocław		Mieszkania, usługi	4Q'2027	200
Podhalańska (etap 1 i 2)	Wrocław		Mieszkania, usługi	4Q'2027	71
				4Q'2027	164
Południe Vita (etap III i IV)	Gdańsk	Południe	Mieszkania	4Q'2026	186
				3Q'2027	162
Jesionowa	Gdańsk		Mieszkania	1Q'2027	77
Kopernika Vita	Gdańsk		Mieszkania	2Q'2027	56
Żywiecka	Gdańsk		Mieszkania, usługi	3Q'2028	131
Centralna Vita (bud. D)	Kraków	Czyżyny	Mieszkania, usługi	4Q'2027	295
City Vibe 6 (H)	Kraków		Mieszkania, usługi	4Q'2026	108
Żabinec	Kraków		Mieszkania, usługi	4Q'2026	123
Ceglana Park (VIII)	Katowice	Brynów	Mieszkania, usługi	4Q'2026	209

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2026 roku

Unii Lubelskiej	Poznań	Mieszkania, usługi	3Q'2026	292
Ptasia Vita	Poznań	Mieszkania	4Q'2027	116
Królowej Jadwigi (etap I, II i III)	Poznań	Mieszkania	4Q'2026	108
			2Q'2027	150
			4Q'2027	109
Total (30.06.2026)				5 778

Na dzień 30 czerwca 2026 roku Grupa posiadała 3 002 lokale sprzedane będące w realizacji (w tym JV - 35 lokali).

Na dzień 30 czerwca 2026 roku Grupa nie przekazała 614 lokali z zakończonych inwestycji (w tym JV - 0 lokali).

Na dzień 30 czerwca 2026 roku w realizacji był 1 projekt w ramach JV o łącznej liczbie lokali 113.

4. Projekty deweloperskie w przygotowaniu (pozostające w banku ziemi)

4.1. Projekty mieszkaniowe

Nazwa projektu	Miasto	Liczba mieszkań i lokali użytkowych
Aroniowa	Warszawa	1 372
Bemowo Vita	Warszawa	265
Sochaczewska Vita	Warszawa	533
Aleja Krakowska IV	Warszawa	136
Józefów Sosnowa	Warszawa	168
Lewandów Vita	Warszawa	164
Świętej Rodziny	Warszawa	176
Popularna Vita	Warszawa	214
Kijowska	Warszawa	74
Głębocka Vita	Warszawa	109
Staszica	Warszawa	364
Wieśniacza	Warszawa	120
Anilinowa	Warszawa	107
Przy Parku Vita	Wrocław	420
Paczkowska	Wrocław	171
Południe Vita	Gdańsk	306
Zamojska Vita	Gdańsk	89
Centralna Park	Kraków	136
Centralna Vita	Kraków	1 127
Pustynna 43	Łódź	114

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2026 roku

Bracka	Katowice	944
Górnośląska	Katowice	446
Vratislavia Rezidence (Malin)	Wrocław	-
Dębowa Ostoja	Łódź	-
Total (30.06.2026)		7 555

Lokale wprowadzone do oferty z nierozpoczętą budową

Głębocka Vita	Warszawa	-109
Sochaczewska 1	Warszawa	-114
Sochaczewska Vita 4	Warszawa	-46
Sochaczewska Vita 5	Warszawa	-51
Total (30.06.2026)		7 235

(*) projekt Malin oraz Dębowa Ostoja nie uwzględnione na 30.06.2026 w kalkulacji banku gruntów

Na dzień 30 czerwca 2026 roku Grupa posiadała 17 567 lokale w tym 2 743 w ramach JV i 1 063 lokale w ramach PPP oraz 6 032 lokali zabezpieczonych przez Develia.

4.2. Uzależnienie Grupy od dostawców i odbiorców

• Odbiorcy usług

W I półroczu 2026 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 2026 r. 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 głównie w systemie generalnego wykonawstwa.

5. Istotne umowy znaczące, umowy ubezpieczenia

W dniu 2 kwietnia 2026 roku, Spółka zawarła z Gdansk Development Holding N.V. z siedzibą w Gandawie jako Sprzedającym przedwstępną umowę nabycia przez Spółkę 100% udziałów w spółce Stocznia Cesarska Development Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku („SCD”). SCD jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w Gdańsku, stanowiącej tereny dawnej Stoczni Cesarskiej („Nieruchomość”). Nieruchomość objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla przeważającej funkcji mieszkaniowej z usługami i posiada potencjał inwestycyjny pozwalający na realizację co najmniej 3.000 mieszkań i dodatkowo lokale usługowe (tj. co najmniej 220 tys. m kw. PUM i PUU), a dla jej części w ramach etapu I wydana została ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę obejmująca 388 lokali mieszkalnych i 31 usługowych. Cena sprzedaży udziałów zostanie ustalona w oparciu o uzgodnioną wartość Nieruchomości wynoszącą 550.000.000 PLN, pomniejszoną o zadłużenie finansowe SCD wobec Sprzedającego z tytułu pożyczek wewnątrzgrupowych i po uwzględnieniu innych uzgodnionych elementów korekty ceny („Cena”). Na poczet zapłaty Ceny Spółka zobowiązana jest do wpłaty na rachunek zastrzeżony zaliczki w wysokości 55.000.000 PLN. Terminy zapłaty Ceny są uzależnione od daty zawarcia umowy przenoszącej tytuł prawny do Udziałów („Umowa Przenosząca”). Jeżeli Umowa Przenosząca zostanie zawarta przed 20 czerwca 2026 roku, Cena będzie płatna w dwóch transzach, przy czym pierwsza transza

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2026 roku

będzie płatna w dniu zawarcia Umowy Przenoszącej, natomiast druga transza – do 20 czerwca 2026 roku. Jeżeli Umowa Przenosząca zostanie zawarta 20 czerwca 2026 roku lub później, obie transze Ceny płatne będą w dacie zawarcia Umowy Przenoszącej. W przypadku zamknięcia transakcji po 20 czerwca 2026 roku, Spółka będzie mogła dokonać odroczenia zapłaty części Ceny w wysokości 100.000.000 PLN („Kwota Odroczona”) na okres do 6 miesięcy od Umowy Przenoszącej. Od Kwoty Odroczonej naliczane będą odsetki w wysokości 15% rocznie. Strony określiły mechanizm powiększenia Ceny o odsetki, których wysokość uzależniona jest od daty zawarcia Umowy Przenoszącej. Stopa odsetkowa wynosi 4,5% rocznie. Maksymalna wysokość odsetek będzie nie wyższa niż 7.000.000 PLN. W wykonaniu Umowy Przedwstępnej Strony zawrą warunkową umowę sprzedaży Udziałów („Umowa Warunkowa”). Zawarcie Umowy Warunkowej uzależnione jest od następujących warunków zawieszających, w tym w szczególności: (i) uzyskanie przez Spółkę zgody ministra właściwego do spraw gospodarki morskiej na nabycie przez Spółkę statusu podmiotu dominującego wobec SCD, o której mowa w art. 3b ust. 1 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku o portach i przystaniach morskich, (ii) zbycie przez SCD tytułu prawnego do nieruchomości sąsiadujących z Nieruchomością na warunkach uzgodnionych pomiędzy Stronami na rzecz podmiotów z grupy kapitałowej Sprzedającego. Strony ustaliły, że wszystkie warunki zawieszające muszą zostać spełnione do dnia 20 grudnia 2026 roku. Umowa Warunkowa zostanie zawarta pod warunkiem, że Skarb Państwa (reprezentowany przez ministra właściwego do spraw gospodarki morskiej) nie wykona prawa pierwokupu w odniesieniu do Udziałów, przysługującego mu na podstawie art. 3d ust. 1 pkt 2 ustawy o portach i przystaniach morskich. Tytuł prawny do Udziałów zostanie przeniesiony ze Sprzedającego na Spółkę z chwilą zawarcia Umowy Przenoszącej. Stronom przysługuje prawo odstąpienia od Umowy Przedwstępnej albo od Umowy Warunkowej, w tym w szczególności w razie niezawarcia przez Strony umowy rachunku zastrzeżonego lub niewpłacenia przez Spółkę Zaliczki na rachunek zastrzeżony w terminach uzgodnionych w Umowie Przedwstępnej. W przypadku odstąpienia od Umowy Przedwstępnej lub Umowy Warunkowej z przyczyn leżących po stronie Sprzedającego lub Emitenta, strona odpowiedzialna za winę umyślną lub rażące niedbalstwo zobowiązana będzie do zapłaty kary umownej w wysokości 55.000.000 PLN. Umowa Przedwstępna zawiera standardowe dla tego typu transakcji postanowienia dotyczące oświadczeń i zapewnień Sprzedającego, zasad odpowiedzialności Stron oraz mechanizmów zabezpieczenia ryzyk transakcyjnych. W celu zabezpieczenia roszczeń z tytułu naruszenia oświadczeń i zapewnień w okresie po nabyciu Udziałów przez Spółkę, a także ryzyk prawnych związanych z Nieruchomością, Spółka uzyskała polisę ubezpieczeniową z tytułu oświadczeń i zapewnień, która wejdzie w pełni w życie po spełnieniu określonych warunków następczych po nabyciu Udziałów przez Spółkę, oraz uzyska – na podstawie wydanej przez ubezpieczyciela promesy – polisę ubezpieczeniową tytułu prawnego do Nieruchomości.

W I półroczu 2026 spółki Grupy poza powyżej opisanymi nie zawierały istotnych umów, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

III. SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA GRUPY W I PÓŁROCZU 2026 ROKU

Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe	Stan na dzień 30 czerwca 2026 tys. zł („PLN”)	Stan na dzień 31 grudnia 2025 tys. zł („PLN”)
Aktywa trwałe	509 740	493 728
Aktywa obrotowe	4 534 290	4 674 694
Kapitał własny	1 923 969	1 632 920
Zobowiązania	3 120 061	3 240 878
Suma bilansowa	5 044 030	4 225 240

Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 tys. zł	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 tys. zł
Przychody ze sprzedaży	1 888 674	748 323
Zysk brutto ze sprzedaży	522 881	274 538
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	400 376	182 015
Zysk brutto	401 400	200 224
Zysk netto	318 980	173 363

Główne czynniki i zdarzenia mające znaczący wpływ na wyniki finansowe Grupy w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2026 roku to w szczególności realizacja planu sprzedaży (przekazania) mieszkań i lokali usługowych w inwestycjach deweloperskich - wzrost w stosunku do 2025 roku.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2026 roku

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

		30 czerwca 2026 w tys. zł	Struktura %
Aktywa			
A.	Aktywa trwałe	509 740	10,11%
1.	Wartość firmy	127 321	2,52%
2.	Wartości niematerialne	2 263	0,04%
3.	Rzeczowe aktywa trwałe	40 048	0,79%
4.	Należności długoterminowe	419	0,01%
5.	Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	137 690	2,73%
6.	Nieruchomości inwestycyjne	90 702	1,80%
7.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 536	0,03%
8.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15 635	0,31%
9.	Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych	94 126	1,87%
B.	Aktywa obrotowe	4 534 290	89,89%
1.	Zapasy	3 387 500	67,16%
2.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	193 514	3,84%
3.	Należności z tytułu podatku dochodowego	196	0,00%
4.	Krótkoterminowe papiery wartościowe	224 091	4,44%
5.	Pozostałe aktywa finansowe	302 550	6,00%
6.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	415 425	8,24%
7.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11 014	0,22%
Aktywa razem		5 044 030	100,00%
Kapitał własny i zobowiązania			
A.	Kapitał własny	1 923 969	38,14%
I.	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1 923 059	38,13%
1.	Kapitał podstawowy	463 336	9,19%
2.	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	285 878	5,67%
3.	Kapitał zapasowy	635 055	12,59%
4.	Kapitał rezerwowy	1 677	0,03%
5.	Pozostałe kapitały	139 160	2,76%
6.	Niepodzielony wynik finansowy	397 953	7,89%
II.	Udziały niekontrolujące	910	0,02%
B.	Zobowiązania długoterminowe	1 056 663	20,95%
1.	Długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	956 003	18,95%
2.	Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	15 973	0,32%
3.	Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	4 010	0,08%
4.	Rezerwy	1 024	0,02%
5.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	79 653	1,58%
C.	Zobowiązania krótkoterminowe	2 063 398	40,91%
1.	Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	45 721	0,91%
2.	Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	46	0,00%
3.	Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	71 808	1,42%
4.	Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	726 098	14,40%
5.	Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	19 261	0,38%
6.	Rezerwy	101 720	2,02%
7.	Zobowiązania z tytułu umów z klientami	1 098 744	21,78%
Kapitał własny i zobowiązania razem		5 044 030	100,00%

IV. ZDARZENIA ISTOTNIE MAJĄCE LUB MOGĄCE MIEĆ WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY ORAZ FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI GRUPY W I PÓŁROCZU 2026 ROKU

1. Przyjęcie przez Zarząd celów na rok 2026

W dniu 3 lutego 2026 r. Zarząd Spółki przyjął na podstawie „Strategii firmy Develia na lata 2024-2028” ogłoszonej w raporcie bieżącym nr 25/2024 z 16 kwietnia 2024 r. cele Zarządu Develia S.A. na rok 2026. Przyjęte cele są następujące:

- liczba sprzedanych lokali w 2026 roku (umowy deweloperskie lub przedwstępne) w przedziale 3600-3800 lokali.
- przekazania lokali mieszkalnych w roku 2026 na poziomie 3750-3950 lokali.
- wprowadzenia lokali do oferty i rozpoczęcie budowy w 2026 roku 4350-4550 nowych lokali.

2. Umowy kredytu zawarte przez spółki Grupy

Informacje o zawartych umowach kredytu przez Emitenta i spółki Grupy zostały opisane w nocie 22.5 jednostkowego sprawozdania finansowego oraz nocie 30 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

3. Uruchomienia i spłaty kredytów przez spółki Grupy

Uruchomienia i spłaty kredytów przez spółki Grupy zostały opisane w nocie 22.5 jednostkowego sprawozdania finansowego oraz nocie 30.4 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

4. Wypłata dywidendy przez Emitenta

W dniu 25 czerwca 2026 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Develia S.A. podjęło uchwałę w przedmiocie wypłaty dywidendy za 2025 rok na następujących zasadach:

- a) Maksymalna wysokość dywidendy: 342.764.702,97 zł
- b) Wartość dywidendy przypadającej na jedną akcję: 0,73 zł
- c) Dzień dywidendy: 25 września 2026 r.
- d) Dzień wypłaty dywidendy: 30 września 2026 r.

Dywidendą objęte będą wszystkie akcje Spółki uczestniczące w dywidendzie na dzień dywidendy, w tym akcje wyemitowane w ramach realizacji programu motywacyjnego, które zostaną zapisane na rachunkach papierów wartościowych najpóźniej w dniu dywidendy i zgodnie z warunkami emisji uczestniczą w dywidendzie za rok obrotowy 2025.

5. Emisja obligacji, wykup papierów wartościowych

Emisja, wykup papierów wartościowych zostały opisane w nocie 22.4 jednostkowego sprawozdania finansowego oraz nocie 30.3 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

6. Status przeglądu opcji strategicznych związanych z dalszym długoterminowym rozwojem Spółki

W dniu 4 lutego 2022 r. Zarząd Spółki podjął decyzję o rozpoczęciu procesu przeglądu opcji strategicznych związanych z dalszym długoterminowym rozwojem Spółki. Zarząd w dalszym ciągu zmierza w kierunku zapewnienia możliwie najlepszej pozycji Spółki na rynku deweloperskim oraz maksymalizacji wzrostu jej wartości dla wszystkich akcjonariuszy i interesariuszy Spółki. Dlatego też proces przeglądu opcji jest w dalszym ciągu kontynuowany z naciskiem na budowanie długotrwałej wartości Spółki. Spółka będzie na bieżąco informować rynek o postępach prac w tym zakresie i tym samym dalszych etapów przeglądu opcji jeśli takie nastąpią.

V. ZDARZENIA JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU 30 CZERWCA 2026 ROKU

- 1) W dniu 19 sierpnia 2026 r. sąd KRS dokonał rejestracji zmiany wysokości kapitału zakładowego Emitenta wynikających z objęcia akcji serii K w związku z uchwałą nr 35 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych z pozbawieniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy oraz warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego, ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji nowej emisji do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz związanej z tym zmiany Statutu Spółki z kwoty 463.336.271,00 zł do kwoty 469.455.689,00 zł. Nowa wysokość kapitału zakładowego Emitenta to 469.455.689,00 zł. Ogólna liczba głosów wynikających ze wszystkich wyemitowanych akcji po dokonaniu rejestracji (pod warunkiem dopuszczenia akcji serii K do obrotu na GPW) wynosi obecnie 469.455.689. W dniu 25 sierpnia 2026 r. akcje wynikające z powyższego podwyższenia w łącznej liczbie 6.119.418 zostały zarejestrowane w KDPW, a w dniu 2 września 2026 r. GPW podjęła uchwałę o dopuszczeniu i wprowadzeniu tych akcji do obrotu giełdowego w

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2026 roku

dniu 10 września 2026 r., a w dniu 7 września 2026 r. KDPW postanowił o asymilacji akcji z pozostałymi akcjami notowanymi na GPW z dniem 10 września 2026 r.

- 2) Emitent po dniu bilansowym udzielił spółkom grupy poręczeń na zakup materiałów budowlanych w ramach realizowanych przez te spółki inwestycji mieszkaniowych:
 - a) spółce NP 14 sp. z o.o. sp.k. – w łącznej kwocie udzielonego poręczenia 1.200.000,00 PLN
 - b) spółce NP 16 sp. z o.o. – w łącznej kwocie udzielonego poręczenia 400.000,00 PLN
 - c) spółce Develia Vita sp. z o.o. – w łącznej kwocie udzielonego poręczenia 2.000.000,00 PLN
- 3) W dniu 4 sierpnia 2026 r. Emitent zawarł umowę z mBank S.A. na podstawie której udzielił poręczenia za spółkę powiązaną SPV Projekt A sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie do kwoty 12.000.000,00 zł z tytułu gwarancji bankowej wystawionej na zlecenie tej spółki na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy jako beneficjenta gwarancji w zakresie zabezpieczenia dobrego wykonania kontraktu w postaci realizacji przez tą spółkę „Inwestycji Oświatowej” polegającej na rozbudowie Szkoły Podstawowej nr 401 przy ul. Tarnowieckiej 4 w Warszawie.

Poza powyższymi zdarzeniami nie wystąpiły inne zdarzenia po dniu 30 czerwca 2026 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 ŚWIELE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE PÓŁROCZNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH

Emitent nie publikował prognoz finansowych na rok 2026.

VII. SPRAWY SĄDOWE

Na dzień 30 czerwca 2026 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 jednak istotnego 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 notce 34 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 osiąganą przez Grupę Kapitałową Develia S.A. wyniki będzie miała sytuacja makroekonomiczna, w szczególności dotycząca dostępności kredytów hipotecznych dla potencjalnych klientów oraz kształtowanie się sytuacji gospodarczej, a w szczególności cen ropy naftowej mającej istotny wpływ na ceny materiałów budowlanych. Czynniki te w głównej mierze determinują popyt na nowe mieszkania oraz strukturę i cenę tych mieszkań. Dodatkowe czynniki, które mogą mieć wpływ na popyt na mieszkania to m.in.: wzrost cen materiałów budowlanych, cen mieszkań, dostępność gruntów umożliwiających ich dewelopowanie, zmiana stóp procentowych, spadek zdolności kredytowej nabywców mieszkań, oraz niepewność związana z sytuacją globalnej gospodarki, co także może przełożyć się na powstrzymywanie się klientów z decyzją zakupu mieszkań.

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

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

- realizacja strategii nabywania gruntów pod budownictwo mieszkaniowe oraz prowadzenie inwestycji na tych gruntach celem zwiększenia oferty Grupy w sposób adekwatny do popytu na rynku,
- koszty wykonawstwa w przypadku nowych projektów deweloperskich, które mogą mieć bezpośrednie przełożenie na marże osiąganą w przyszłości,
- koszty finansowania obligacyjnego i utrudniony dostęp do tego rynku, związane z bieżącą sytuacją na rynku kapitałowym oraz potencjalnym zaostrzeniem regulacji,
- dalsza niepewność związana z sytuacją epidemiologiczną w Polsce i na świecie oraz z konsekwencjami wojny w Ukrainie.

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 2026 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

W okresie sprawozdawczym zakończonym 30 czerwca 2026 roku Emitent ani jego jednostki zależne 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

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

- 1) spółce Morska Vita 1 Sp. z o.o. – w łącznej kwocie udzielonego poręczenia 550.000,00 PLN,
- 2) spółce Develia Vita Sp. z o.o. – w kwocie udzielonego poręczenia 1.000.000,00 PLN,
- 3) spółce NP 14 Sp. z o.o. Sp. k. – w łącznej kwocie udzielonego poręczenia 1.300.000,00 PLN,
- 4) spółce NP 16 Sp. z o.o. – w łącznej kwocie udzielonego poręczenia 916.400,00 PLN

W okresie sprawozdawczym spółka Morska Vita 2 sp. z o.o. udzieliła poręczenia za zobowiązania spółki Morska Vita S.A. z tytułu udzielonych tej spółce przez jej współników pożyczek w łącznej kwocie 11.000.000 zł (powiększonych o odsetki).

Poza wyżej opisanymi, w okresie sprawozdawczym zakończonym 30 czerwca 2026 roku Emitent ani jego jednostki zależne nie udzielały 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 konfliktem zbrojnym w Ukrainie.

Do czynników ryzyka mogących nadal negatywnie wpłynąć na działalność Grupy należy zaliczyć dalsze kontynuowanie i eskalacja 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,
- wpływ konfliktu na poziom inflacji w Polsce w szczególności na 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 np. z powoływania rezerwistów do służby wojskowej oraz ich powrotami do kraju w celu uczestniczenia w działaniach wojskowych,
- wpływ konfliktu na poziom stóp procentowych w Polsce w szczególności ich wzrost lub utrzymywanie się na wysokim poziomie,
- sytuacja finansowa kredytobiorców, w tym osłabienie ich zdolności kredytowej, a także polityka kredytowa banków odzwierciedlona w stanowisku UKNF z dnia 7 lutego 2023 roku, a w konsekwencji ograniczenie dostępności kredytów mieszkaniowych,
- dostępność oraz koszt finansowania dłużnego w związku z ograniczonym popytem na rynku obligacji.

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

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.

Związana z tym sytuacja na rynku mieszkaniowym (fluktuacje popytu/podaży) ma również istotny wpływ na działalność Grupy. Niekorzystne zmiany na wskazanych rynkach mogą negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Emitenta i jego zdolność do obsługi zadłużenia.

Ryzyko stopy procentowej

Spółka finansuje swoją działalność emitowanymi obligacjami i kredytami opartymi na zmiennej stopie procentowej. Spółka doświadczyła w przeszłości wzrostu stóp procentowych, choć ich skala była mniejsza niż ostatni cykl podwyżek stóp procentowych z lat 2021-2022.

Spółka na bieżąco śledzi prace związane z reformą IBOR, która może mieć wpływ na instrumenty finansowe oparte na zmiennej stawce procentowej. Na dzień 31 grudnia 2025 r. oraz na datę sporządzenia sprawozdania wszystkie posiadane przez Spółkę obligacje i kredyty są oparte na zmiennej stawce procentowej WIBOR. W przypadku Grupy reforma będzie dotyczyła stawki WIBOR. Zmiana może wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu wskaźnika referencyjnego, który stanowi podstawę do ustalenia wartości oprocentowania i może mieć wpływ na spadek lub wzrost kosztów odsetkowych płaconych przez Spółkę i w konsekwencji na sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

Ryzyko spadku cen mieszkań

Decyzje podejmowane przez Emitenta muszą uwzględniać stosunkowo długi horyzont czasowy dla każdej inwestycji, jak również znaczące wahania cen sprzedaży lokali w trakcie trwania projektów. Czynniki te mogą wywrzeć znaczący wpływ na rentowność Emitenta i jego potrzeby finansowe. Poziom cen kształtowany jest pod wpływem relacji podaży i popytu, na który oddziałuje m.in. siła nabywcza potencjalnych klientów oraz dostępna wysokość kosztów finansowania zakupu lokali.

Rynek nieruchomości zwykle reaguje z opóźnieniem w porównaniu do innych klas aktywów i ewentualne spadki cen mieszkań mogą być widoczne dopiero w dłuższej perspektywie. W przyszłości, w przypadku potencjalnie utrzymującej się tendencji spadkowej cen na rynku mieszkaniowym, może być zmuszony do korekty swoich cenników, aby jego oferta pozostała konkurencyjna na rynku. Spadek cen mieszkań może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta.

Emitent doświadczył podobnego ryzyka w przeszłości, kiedy rynek mieszkaniowy zanotował spadek średnich cen mieszkań po kryzysie finansowym związanym z upadkiem banku Lehman Brothers tj. w latach 2009-2012 (dla Warszawy) i w latach 2009-2013 (w przypadku miast regionalnych takich jak Kraków czy Trójmiasto). W przypadku tego kryzysu wystąpił spadek cen lokali, ale także istotny spadek popytu na mieszkania. Oba te czynniki miały wpływ na działalność Spółki oraz sytuację finansową Grupy. Spółka doświadczyła spadku marż realizowanych w segmencie deweloperskim – marża brutto ze sprzedaży w tym segmencie spadła z 33,9% w 2008 r. do 21,5% w 2012 r. i 21,9% w 2013 r. Dodatkowo w związku z kryzysem Spółka dokonała odpisów aktualizujących wartość zapasów w 2012 roku na kwotę 10,1 mln zł, a w 2013 roku na kwotę 15,5 mln zł. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako małe.

Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Cykl projektu deweloperskiego jest długotrwały (powyżej 24 miesięcy), charakteryzuje się koniecznością ponoszenia znacznych nakładów finansowych i całkowitym zwrotem poniesionych nakładów dopiero po upływie co najmniej 3 lat. Zgodnie z przyjętą strategią, Emitent kupuje także grunty pod wieloetapowe projekty. Kolejne etapy projektów uruchamiane są zazwyczaj w odstępach od 6 do 12 miesięcy. Emitent zazwyczaj musi opłacić nabycie danego gruntu w całości, a całkowite zabudowanie tego gruntu może nastąpić w terminie nawet do kilku lat po jego dacie nabycia. Długotrwałe opóźnienie w sprzedaży może, w szczególności przy niekorzystnej sytuacji makroekonomicznej, skutkować nieodzyskaniem części lub całości zainwestowanych środków. W związku z tym moment uzyskania przychodów może być znacznie oddalony w stosunku do poniesionych nakładów na realizację danego projektu.

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 któregośkolwiek 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 wejściem w życie reformy planowania przestrzennego

W dniu 24 września 2023 r. weszła w życie nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. To największa reforma planistyczna od 20 lat. W świetle wprowadzonych zmian, stoi przed branżą deweloperską sytuacja pełna wyzwań, która bez wątpienia przyniesie istotne zmiany w sposobie, w jakim deweloperzy prowadzą swoją działalność. Najbardziej palącym problemem jest wydłużenie procesu inwestycyjnego. Nowe przepisy wprowadziły bardziej złożone i czasochłonne procedury, co nieuchronnie może prowadzić do opóźnień w rozpoczynaniu i realizacji projektów. Dla deweloperów, którzy zawsze działali w rytmie szybkich decyzji i sprawnej realizacji, to poważne utrudnienie. Większe koszty i niepewność, jakie niesie każde opóźnienie, mogą mieć znaczący wpływ na rentowność projektów. Widoczne jest również znaczące ograniczenie w dostępności działek pod nowe inwestycje. Nowe regulacje mogą doprowadzić do znacznego wzrostu cen gruntów, a więc wyższymi kosztami inwestycyjnymi. Z drugiej strony konsekwencje te odczują ostateczni nabywcy w postaci wyższych cen mieszkań co także może wpłynąć na popyt.

By ograniczyć ryzyko, poszukiwane są i będą nowe tereny, głównie te objęte planami miejscowymi. Popyt na te grunty spowoduje oczywiście wzrost ich cen, a to pociągnie za sobą wzrost ceny mieszkań. Duży niepokój budzi także wprowadzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego (ZPI), wymagającego od deweloperów dodatkowych obowiązków, takich jak budowa infrastruktury technicznej i społecznej. To kolejny czynnik, który zwiększy koszty realizacji projektów. Obawy rodzi także brak jasnych dyrektyw co do zakresu tych inwestycji uzupełniających, co może prowadzić do nierównego traktowania różnych projektów i stwarzać ryzyko nieuzasadnionych oczekiwań.

Reforma ma na celu lepsze zarządzanie rozwojem miast i infrastrukturą natomiast jej konsekwencje dla sektora deweloperskiego mogą być daleko idące. Zwiększone ryzyko, wyższe koszty i większa niepewność mogą hamować nowe inwestycje. W obliczu tych wyzwań, deweloperzy będą musieli dostosować swoje strategie, by sprostać nowemu środowisku regulacyjnemu, ale nieuniknione jest, że pewne aspekty tej reformy będą stanowić znaczne wyzwanie.

Ryzyko związane ze wzrostem kosztów budowy oraz zależnością Grupy od wykonawców robót budowlanych

Grupa kontraktuje prace budowlane wyłaniając generalnych wykonawców inwestycji oraz wykonawców w drodze przetargów, wybierając najkorzystniejszą ofertę. Inwestycje Grupy były realizowane głównie w systemie generalnego wykonawstwa, natomiast kilka inwestycji bez udziału generalnego wykonawcy na podstawie własnej kontraktacji wykonawców poszczególnych robót.

Grupa ma zawarte umowy, w których kwoty wynagrodzenia dla wykonawców oraz zleceniobiorców są konkretnie określone i pozwalają na całkowite zakończenie realizowanych inwestycji zgodnie z przyjętymi przez Grupę budżetami. Ryzyko zmiany cen jest po stronie wykonawców oraz zleceniobiorców, a ich kwota wynagrodzenia może ulec zmianie za zgodą Grupy albo na podstawie orzeczenia właściwego sądu. Niemniej Grupa narażona jest na ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością Grupy od wykonawców robót budowlanych. Należy mieć na uwadze, że każdy znaczny wzrost kosztów może negatywnie wpłynąć na rentowność projektów Grupy, co z kolei może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta.

Grupa nie jest uzależniona od szczególnych dostawców – usługi budowlane oferowane są przez wiele firm konkurujących ze sobą na rozwiniętym rynku budowlanym w Polsce, a spółki z Grupy korzystają z usług różnych firm budowlanych w celu eliminacji ryzyka uzależnienia od jednego podmiotu. Dodatkowo spółka zależna od Emitenta Develia Construction sp. z o.o. świadczy na rzecz spółek Grupy usługi zarządzania wybranymi inwestycjami, co pozwala na udział tej spółki w procesie ofertowania inwestycji i ich realizację z pominięciem generalnego wykonawcy.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, a prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

Ryzyko związane z cenami nieruchomości

Zyskowność spółek Grupy zależy m.in. od cen lokali mieszkalnych 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, umożliwiające 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.

Ryzyko związane z projektami joint venture

Emitent zawarł z kilkoma podmiotami umowy projektu wspólnego przedsięwzięcia (ang. Joint-Venture, dalej jako „JV”). Projekty wspólnego przedsięwzięcia wiążą się z szeregiem ryzyk prawnych, finansowych oraz wizerunkowych (m.in. ryzyko: wyboru właściwego partnera, faktycznego sprawowania kontroli nad JV, wydłużonego czasu podejmowania decyzji, zmniejszenia elastyczności reagowania na sygnały rynkowe, braku efektów synergii, obniżenia konkurencyjności danego przedsiębiorstwa, zwiększonych kosztów realizowanego przedsięwzięcia, słabszych niż przewidywane wyników, odmiennej polityki marketingowej), które mogą zaistnieć podczas jego trwania. Pomimo wyboru doświadczonych partnerów oraz przeprowadzanych odpowiednio wcześniej analiz potwierdzających opłacalność inwestycji, wyniki tego typu projektów mogą różnić się od pierwotnych założeń i mogą negatywnie wpłynąć na działalność i sytuację finansową Emitenta.

Ryzyko związane z rozpoczęciem przeglądu opcji strategicznych związanych z dalszym długoterminowym rozwojem Spółki

W dniu 4 lutego 2022 r. Zarząd Spółki podjął decyzję o rozpoczęciu procesu przeglądu opcji strategicznych związanych z dalszym długoterminowym rozwojem Spółki. Zarząd w dalszym ciągu zmierza w kierunku zapewnienia możliwie najlepszej pozycji Spółki na rynku deweloperskim oraz maksymalizacji wzrostu jej wartości dla wszystkich akcjonariuszy i interesariuszy Spółki. Dlatego też proces przeglądu opcji jest w dalszym ciągu kontynuowany z naciskiem na budowanie długotrwałej wartości spółki.

Zakończenie przeglądu opcji strategicznych może przynieść rozwiązania, które mogą skutkować np.: zmianą profilu działalności Grupy, sprzedażą kluczowych aktywów Grupy, przejęciem innego konkurencyjnego podmiotu, bądź nowym wezwaniem na akcje Emitenta. Wszystkie te opcje mogą mieć znaczący wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

W przypadku wycofania akcji Emitenta z obrotu na rynku regulowanym (rynku podstawowym) prowadzonym przez GPW, stanowić będzie to podstawę do skorzystania z opcji wcześniejszego wykupu wyemitowanych przez Spółkę obligacji.

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.

Ryzyko kredytowe

Grupa zawiera transakcje z renomowanymi firmami o dobrej zdolności kredytowej. Ponadto, dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Grupy na ryzyko nieściągalnych należności jest nieznaczne. Nie można jednak wykluczyć ewentualnych opóźnień płatności przez kontrahentów lub pogorszenia się standingu finansowego kontrahenta w czasie, co mogłoby mieć negatywny wpływ na sytuację finansową i płynność Emitenta. W odniesieniu do innych aktywów finansowych Grupy, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty, Grupa lokuje środki w bankach o dobrej, stabilnej kondycji finansowej oraz w inne krótkoterminowe aktywa finansowe. W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

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

Działalność Emitenta i Grupy podlega licznym przepisom prawa i regulacjom, takim jak wymogi dotyczące planowania i zagospodarowania przestrzennego, przepisy prawa budowlanego, wymogi w zakresie obrotu nieruchomościami i odpowiedzialności sprzedawcy oraz ograniczenia sposobu korzystania z gruntów. Na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat można zaobserwować proces wprowadzania intensywnych zmian w systemie prawa polskiego, a także rozwój prawodawstwa UE. Znacząca liczba zmian w systemie prawnym może mieć istotny wpływ na sposób prowadzenia przez podmioty gospodarcze ich działalności oraz na uzyskiwane przez nie wyniki finansowe. Dotyczy to także działalności Emitenta i Grupy, ponieważ realizacja procesu inwestycyjnego w branży budowlanej wiąże się z koniecznością spełnienia wielu wymogów przewidzianych w prawie cywilnym i administracyjnym.

Wprowadzenie zmian legislacyjnych, które będą nakładały znaczne obowiązki (w tym finansowe) na Emitenta i spółki z Grupy może wpłynąć negatywnie na prowadzoną przez Emitenta działalność, a w konsekwencji na jego zdolność do obsługi zadłużenia.

Ryzyko związane z odpowiedzialnością po sprzedaży lokali mieszkaniowych i domów

Działalność Grupy obejmuje 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 nałożenia kar pieniężnych w związku z Rozporządzeniem MAR

Zgodnie z Rozporządzeniem MAR, w przypadku, gdy Emitent dopuści się manipulacji, wykorzystania lub bezprawnego ujawniania informacji poufnych organy państwowe mogą nałożyć na niego administracyjne sankcje pieniężne, których maksymalna wysokość powinna stanowić co najmniej równowartość 15 milionów EUR (lub 15% całkowitych rocznych obrotów podmiotu dominującego Emitenta najwyższego szczebla). Ponadto, Rozporządzenie MAR przewiduje, że naruszenie przez Emitenta obowiązków związanych z prowadzeniem list osób posiadających dostęp do informacji poufnych lub transakcjami osób pełniących obowiązki zarządcze powinno wiązać się z możliwością nałożenia na niego kary pieniężnej w wysokości co najmniej równowartości 1 miliona EUR.

Ryzyko związane z wejściem w życie przepisów dotyczących ochrony ludności i tzw. „ustawy schronowej”

W 2025 r. w Polsce wprowadzono regulacje dotyczące systemu ochrony ludności oraz budownictwa ochronnego, które mogą mieć wpływ na działalność podmiotów realizujących inwestycje budowlane, w tym deweloperów. Przepisy te przewidują m.in. rozwój infrastruktury ochronnej oraz wprowadzają nowe wymagania dotyczące planowania i realizacji inwestycji budowlanych, w szczególności w zakresie zapewnienia miejsc doraźnego schronienia lub innych elementów infrastruktury związanej z bezpieczeństwem ludności.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania część przepisów wykonawczych oraz praktyka ich stosowania pozostają w trakcie kształtowania, co powoduje podwyższony poziom niepewności regulacyjnej dla inwestorów i deweloperów.

Potencjalne obszary ryzyka związane z wejściem w życie powyższych regulacji obejmują w szczególności:

- możliwość wprowadzenia dodatkowych wymogów projektowych dotyczących budynków mieszkalnych,
- konieczność uwzględnienia w inwestycjach elementów infrastruktury ochronnej, co może prowadzić do wzrostu kosztów realizacji projektów,
- wydłużenie procesu przygotowania inwestycji w związku z koniecznością dostosowania dokumentacji projektowej do nowych regulacji,
- ryzyko różnej interpretacji przepisów przez organy administracji publicznej.

Wprowadzenie nowych obowiązków regulacyjnych może wpływać na koszty realizacji inwestycji oraz harmonogram przygotowania i realizacji projektów deweloperskich, a tym samym mieć wpływ na działalność, sytuację finansową oraz wyniki Spółki.

Ryzyko związane z sytuacją wojenną na Bliskim Wschodzie

W związku z atakiem Stanów Zjednoczonych i Izraela na Iran oraz dalszą eskalacją konfliktu, do czynników ryzyka mogących negatywnie wpłynąć na działalność Spółki i Grupy należy zaliczyć także ewentualne skutki gospodarcze w skali globalnej, które mogą przełożyć się na działalność operacyjną Spółki na terenie Polski. W zakresie branży

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2026 roku

budowlano – deweloperskiej, w której aktualnie działa Spółka, potencjalne, możliwe do zidentyfikowania w momencie publikacji niniejszego Sprawozdania, są:

- wzrost lub utrzymywanie się na podwyższonym poziomie cen kluczowych surowców, w szczególności ropy naftowej i gazu ziemnego, a także w skrajnym scenariuszu zakłócenia w dostawach tych surowców, co przekładać się może na wzrost cen robót budowlanych, usług, urządzeń oraz materiałów,
- wahania kursu polskiego złotego, ryzyko zmian poziomu stóp procentowych, w ekstremalnych przewidywaniach także recesja globalna, a także krajowa inflacja,
- ryzyko zakłóceń w dostępności materiałów budowlanych, urządzeń lub usług oraz zakłócenia ciągłości dostaw,
- ryzyko wzrostu inflacji oraz stóp procentowych, które może przełożyć się na koszt finansowania zarówno Spółki jak i nabywców mieszkań.

Wyżej wskazane czynniki mogą przekładać się na terminowość oraz prawidłowość realizacji zawartych przez Spółkę umów, ze szczególnym uwzględnieniem kontraktów związanych z realizacją inwestycji budowlanych. Powyższe mogą w znaczący sposób wpływać na opóźnienia w realizacji przedsięwzięć deweloperskich oraz zwiększenie ich kosztów po stronie spółek z Grupy. Dalszymi konsekwencjami niestabilności na globalnym rynku może być ograniczenie popytu na mieszkania, a w dalszej perspektywie także obniżenie przychodów Grupy.

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 2026 r. Grupa realizowała rozpoczęte wcześniej inwestycje, uruchamiała nowe projekty, poszukiwała nowych nieruchomości gruntowych pod potencjalne nabycie, a także prowadziła intensywne działania w zakresie przejęcia spółki Stocznia Cesarska Development Sp. z o.o. będącej użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w Gdańsku stanowiącej teren dawnej Stoczni Cesarskiej przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową.

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.

XIV. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zarząd Spółki Develia S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Develia oraz skrócone sprawozdanie finansowe jednostkowe Develia S.A. za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2026 roku i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Grupy Kapitałowej Develia oraz jednostki dominującej Develia S.A.

Półroczne sprawozdanie z działalności zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej Develia oraz jednostki dominującej Develia S.A, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Sporządzono: Wrocław, dnia 10 września 2026 roku

Andrzej Ośliżło – Prezes Zarządu

Paweł Ruszczak – Wiceprezes Zarządu

Mariusz Poławski – Wiceprezes Zarządu

Karol Dzieciot – Wiceprezes Zarządu