

# Prezentacja inwestorska Develia S.A.

*28 listopada 2022 r.  
Materiał marketingowy*

# Zastrzeżenia prawne

NINIEJSZY MATERIAŁ MA WYŁĄCZNIE CHARAKTER PROMOCYJNY I REKLAMOWY W ŻADNYM PRZYPADKU NIE STANOWI OFERTY ANI ZAPROSZENIA, JAK RÓWNIEŻ PODSTAW PODJĘCIA DECYZJI W PRZEDMIOCIE INWESTOWANIA W PAPIERY WARTOŚCIOWE SPÓŁKI DEVELIA S.A. („SPÓŁKA”).

OFERTA PRZEPROWADZANA JEST WYŁĄCZNIE NA PODSTAWIE PROSPEKTU PODSTAWOWEGO(WRAZ Z SUPLEMENTAMI I KOMUNIKATAMI AKTUALIZUJĄCYMI ORAZ OSTATECZNYMI WARUNKAMI EMISJI DANEJ SERII OBLIGACJI) ZATWIERDZONEGO PRZEZ KOMISJĘ NADZORU FINANSOWEGO W DNIU 26 PAŹDZIERNIKA 2022 R. („PROSPEKT”), KTÓRY JEST JEDYNYM PRAWNIE WIĄŻĄCYM DOKUMENTEM ZAWIERAJĄCYM INFORMACJE O SPÓŁCE I PUBLICZNEJ OFERCIE OBLIGACJI W POLSCE („OFERTA”). ZATWIERDZENIA PROSPEKTU PRZEZ KOMISJĘ NADZORU FINANSOWEGO NIE NALEŻY ROZUMIEĆ JAKO POPARCIA DLA OFERTY OBLIGACJI.

W ZWIĄZKU Z OFERTĄ, PROSPEKT UDOSTĘPNIONO NA STRONIE INTERNETOWEJ SPÓŁKI WWW.DEVELIA.PL ORAZ DODATKOWO W CELACH INFORMACYJNYCH NA STRONIE FIRMY INWESTYCYJNEJ – MICHAEL/STRÖM DOM MAKLEPSKI S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE WWW.MICHAELSTROM.PL.

INWESTOWANIE W OBLIGACJE WYEMITOWANE PRZEZ SPÓŁKĘ DEVELIA S.A. WIĄŻE SIĘ Z RYZYKIEM UTRATY CZĘŚCI LUB CAŁOŚCI ZAINWESTOWANYCH ŚRODKÓW.

INWESTYCJA W OBLIGACJE OFEROWANE W RAMACH PROSPEKTU WIĄŻE SIĘ Z SZEREGIEM RYZYK WŁAŚCIWYCH DLA DŁUŻNYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH ORAZ RYZYKAMI ZWIĄZANYMI Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA I JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ. OPIS TYCH RYZYK ZNAJDUJE SIĘ W PROSPEKCIE W CZĘŚCI "CZYNNIKI RYZYKA". POTENCJALNI INWESTORZY POWINNI PRZECZYTAĆ PROSPEKT PRZED PODJĘCIEM DECYZJI INWESTYCYJNEJ W CELU PEŁNEGO ZROZUMIENIA POTENCJALNYCH RYZYK I KORZYŚCI ZWIĄZANYCH Z DECYZJĄ O ZAINWESTOWANIU W OBLIGACJE.

NINIEJSZY MATERIAŁ NIE MOŻE BYĆ ROZPOWSZECHNIANY W STANACH ZJEDNOCZONYCH AMERYKI, KANADZIE, AUSTRALII I JAPONII, ANI W INNYCH PAŃSTWACH, W KTÓRYCH TAKIE ROZPOWSZECHNIANIE MOŻE PODLEGAĆ OGRANICZENIOM LUB ZAKAZANE PRZEZ PRAWO. OBLIGACJE NIE SĄ OFEROWANE NA RZECZ (i) JAKICHKOLWIEK OBYWATELI ROSYJSKICH LUB OSÓB FIZYCZNYCH ZAMIESZKAŁYCH W ROSJI LUB JAKICHKOLWIEK OSÓB PRAWNYCH, PODMIOTÓW LUB ORGANÓW Z SIEDZIBĄ W ROSJI; OGRANICZENIE NIE MA ZASTOSOWANIA DO OBYWATELI PAŃSTWA CZŁONKOWSKIEGO, PAŃSTWA BĘDĄCEGO CZŁONKIEM EUROPEJSKIEGO OBSZARU GOSPODARCZEGO LUB SZWAJCARII ANI DO OSÓB FIZYCZNYCH POSIADAJĄCYCH ZEZWOLENIE NA POBYT CZASOWY LUB STAŁY W PAŃSTWIE CZŁONKOWSKIM, W PAŃSTWIE BĘDĄCYM CZŁONKIEM EUROPEJSKIEGO OBSZARU GOSPODARCZEGO LUB W SZWAJCARII; (II) JAKICHKOLWIEK OBYWATELI BIAŁORUSKICH LUB OSÓB FIZYCZNYCH ZAMIESZKAŁYCH NA BIAŁORUSI LUB JAKICHKOLWIEK OSÓB PRAWNYCH, PODMIOTÓW LUB ORGANÓW Z SIEDZIBĄ NA BIAŁORUSI; OGRANICZENIE NIE MA ZASTOSOWANIA DO OBYWATELI PAŃSTWA CZŁONKOWSKIEGO LUB OSÓB FIZYCZNYCH POSIADAJĄCYCH ZEZWOLENIE NA POBYT CZASOWY LUB STAŁY W PAŃSTWIE CZŁONKOWSKIM.



Inwestowanie w obligacje przedsiębiorstw obarczone jest ryzykiem utraty części lub całości środków.

Czynniki ryzyka związane z Emitentem, Obligacjami i ofertą zostały zamieszczone w Prospekcie.

Do głównych czynników ryzyka z działalnością Emitenta i jego Grupy zalicza się:

1. Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na Ukrainie
2. Ryzyko związane z sytuacją na rynkach finansowych i nieruchomości
3. Ryzyko stopy procentowej
4. Ryzyko spadku cen mieszkań
5. Ryzyko związane z epidemią COVID-19
6. Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich
7. Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością Grupy od wykonawców robót budowlanych
8. Ryzyko związane z konkurencją

Do głównych czynników ryzyka związanych z papierami wartościowymi zalicza się:

1. Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub w części zobowiązań z obligacji
2. Ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia obligacji
3. Ryzyko związane z możliwością tzw. „rolowania obligacji”
4. Ryzyko związane z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych i sposobem obliczania stopy bazowej obligacji
5. Ryzyko zmiany stopy procentowej
6. Ryzyko wcześniejszego wykupu obligacji
7. Ryzyko niedojścia do skutku emisji obligacji poszczególnych serii
8. Ryzyko związane z rejestracją obligacji w KDPW

# Agenda



1. Zastrzeżenie prawne
2. Ryzyka inwestycyjne
3. Planowane parametry emisji
4. Argumenty Inwestycyjne
5. Informacje o Grupie Develia
6. Akcjonariat oraz władze Spółki
7. Strategia Grupy
8. Segment mieszkaniowy
9. Segment komercyjny
10. Wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy
11. Kontakt

# Parametry emisji serii P2022A



<b>Emitent</b>	Develia S.A.
<b>Wartość Emisji</b>	Do 20 mln zł
<b>Okres do wykupu</b>	3 lata
<b>Oprocentowanie</b>	WIBOR 3M + marża 4,10%
<b>Typ oprocentowania</b>	Zmienne
<b>Wypłata odsetek</b>	Co 3 miesiące
<b>Przeznaczenie wpływów z Oferty</b>	Po odliczeniu Kosztów Emisji całość środków z emisji zostanie wykorzystana na finansowanie kapitału obrotowego Grupy Emitenta.
<b>Zabezpieczenia</b>	Obligacje nie są zabezpieczone.
<b>Wartość nominalna 1 obligacji</b>	1 000 zł
<b>Cena emisyjna 1 obligacji</b>	1 000 zł
<b>Catalyst</b>	Tak, RR GPW
<b>Informacje dodatkowe</b>	Opcja wcześniejszego wykupu po stronie Emitenta dostępna zgodnie z Warunkami Emisji.
<b>Termin subskrypcji</b>	28.11.2022 - 09.12.2022 r.
<b>Planowany termin przydziału i rozrachunku transakcji</b>	20.12.2022 r.

## Konsorcjum dystrybucyjne



Lista firm inwestycyjnych przyjmujących zapisy na Obligacje serii P2022A:

**MICHAEL/STRÖM**  
DOM MAKLESKI

Michael / Ström Dom Maklerski S.A.



Dom Maklerski Banku BPS S.A.



Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A.



Dom Maklerski BDM S.A.



IPOPEMA Securities S.A.



Noble Securities S.A.

Wskazanie miejsc przyjmowania zapisów przez firmy inwestycyjne tworzące konsorcjum dystrybucyjne znajduje się w Ostatecznych Warunkach Emisji Obligacji serii P2022A.

Jedna z największych spółek deweloperskich w Polsce

1 921 sprzedanych lokali w 2021 r. (+41% r/r)  
W 1-3Q 2022 r. sprzedaż 1 225 mieszkań (-18% r/r)

Wysokiej jakości bank ziemi liczący ok. 8 tys. lokali

Posiadane nieruchomości inwestycyjne o wartości ponad 0,67 mld zł z opcją ich dezinvestycji

Wysoka wartość kapitałów własnych ok. 1,26 mld zł oraz niski wskaźnik zadłużenia na tle rynku deweloperskiego

*Źródło: Emitent*

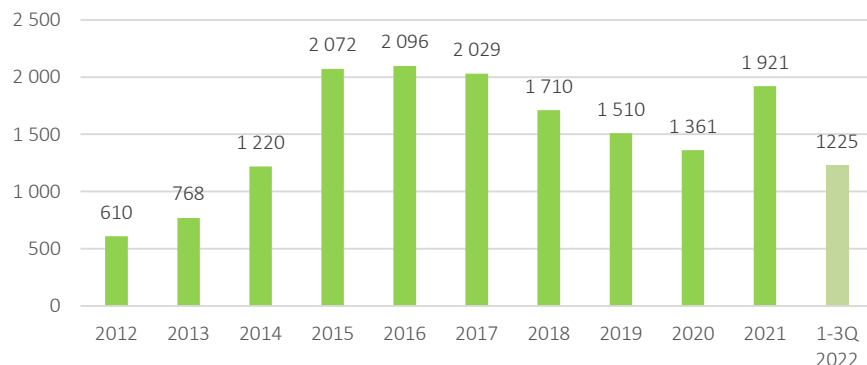
Wyniki finansowe osiągnięte w przeszłości nie dają gwarancji osiągnięcia ich w przyszłości.

# Informacje o Grupie Develia

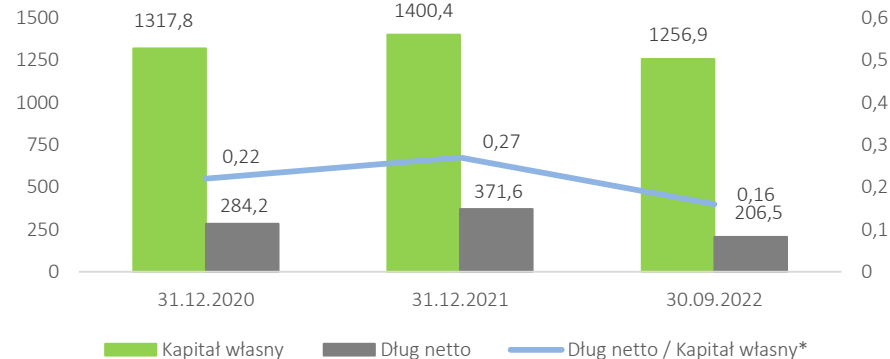


- **Grupa Develia to jeden z największych deweloperów w Polsce**, realizujący inwestycje mieszkaniowe oraz komercyjne w Warszawie, Wrocławiu, Krakowie, Gdańsku, Łodzi i Katowicach. Grupa prowadzi działalność na rynku nieruchomości od 2006 r., a od 2007 r. Develia (wówczas LC Corp) jest spółką notowaną na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.
- Historycznie, Develia ukończyła budowę blisko 14,8 tys. lokali (ok. 800 tys. m<sup>2</sup> PUM) w ramach ponad 100 etapów inwestycji w sześciu miastach Polski. **Na dzień 30 września 2022 r. Grupa prowadziła realizację 31 etapów w pięciu miastach. łączna liczba lokali w projektach w realizacji to 4 455 o powierzchni użytkowej 249,2 tys. m<sup>2</sup> PUM.** Ponadto, Grupa dysponuje bankiem ziemi na blisko 8 tys. lokali.
- W segmencie komercyjnym Grupa zrealizowała 6 obiektów w Warszawie, Wrocławiu i Katowicach, wśród nich m.in. obiekt wielofunkcyjny Sky Tower, centrum handlowe Arkady Wrocławskie oraz stołeczny biurowiec Wola Retro. łączna powierzchnia obiektów wybudowanych w ramach segmentu komercyjnego to ponad 200 tys. m<sup>2</sup> GLA. **Obecnie Grupa posiada dwie nieruchomości inwestycyjne – centrum handlowe Arkady Wrocławskie oraz biurowiec Wola Retro.**
- Spółka jest także wieloletnim emitentem obligacji korporacyjnych. Od 2012 roku Develia wyemitowała 1 300 mln zł obligacji, z czego 920 mln zł zostało spłaconych. **Obecny outstanding obligacji wynosi 380 mln zł.**

Sprzedż mieszkań w kolejnych latach



Kapitały własne i zadłużenie (mln zł)



Źródło: Emitent

Wyniki finansowe osiągnięte w przeszłości nie dają gwarancji osiągnięcia ich w przyszłości.

\*APM – definicja wskaźnika Dług netto / Kapitał własny wskazana w Prospekcie oraz na slajdzie nr 21<sup>7</sup>



# Akcjonariat oraz władze Spółki



## Andrzej Oślizło, Prezes

Andrzej Oślizło jest absolwentem Akademii Ekonomicznej w Katowicach (kierunek Ekonomia) oraz Politechniki Śląskiej w Gliwicach (kierunek Informatyka). Ukończył studia MBA na European University w Montreux w Szwajcarii. Od ponad dwudziestu lat zarządza przedsiębiorstwami biznesowymi. Specjalizuje się w zarządzaniu przedsiębiorstwem, inwestycjach, fuzjach i przejęciach, a także strategiach w szczególności ekspansji zagranicznej. W swojej karierze z sukcesem pełnił funkcję prezesa i członka zarządu spółek z branż: ICT, TSL, lotniczej, finansów i bankowości (m.in. Schenker, LOT, Aviva, Expander Advisors, Burietta - Grupa Inelo). Jego doświadczenie zawodowe obejmuje także współpracę z funduszami Private Equity.



## Paweł Ruszczak, Wiceprezes

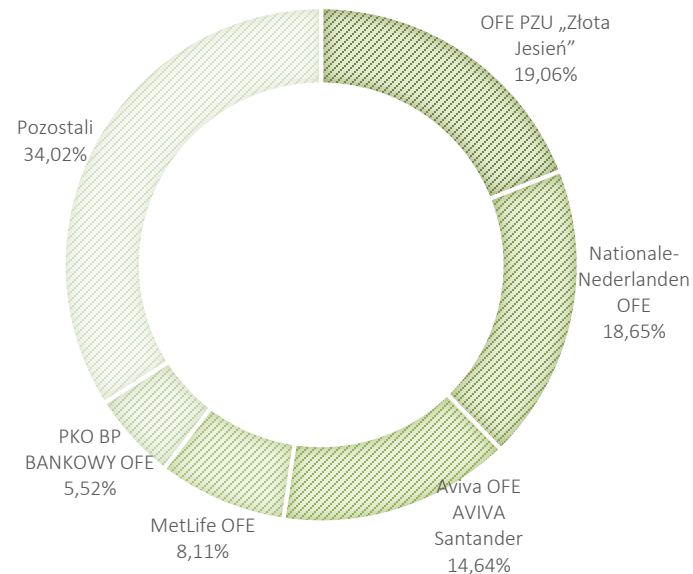
Paweł Ruszczak jest absolwentem Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie. Specjalizuje się w zarządzaniu finansami przedsiębiorstw. Z branżą deweloperską jest związany od ponad 15 lat, pracował m.in. jako Dyrektor finansowy w Orco Poland, polskiej spółce Orco Property Group oraz Dyrektor Finansowy i Członek Zarządu Archicom.



## Mariusz Poławski, Wiceprezes

Mariusz Poławski jest absolwentem Uniwersytetu Warszawskiego (kierunek Zarządzanie). Skończył również kursy dotyczące ekonomiki projektów, zarządzania, psychologii przywództwa i nadzoru właścicielskiego. Posiada blisko 20-letnie doświadczenie na stanowiskach menedżerskich. Od 2003 r. związany był z grupą kapitałową Marvipol pełniąc funkcję dyrektora zarządzającego, dyrektora operacyjnego, członka zarządu oraz wiceprezesa zarządu. Przez ostatnie 7 lat odpowiadał przede wszystkim za sektor mieszkaniowy i magazynowy, w tym m.in. za szeroko pojętą realizację i komercjalizację projektów deweloperskich.

## AKCJONARIAT



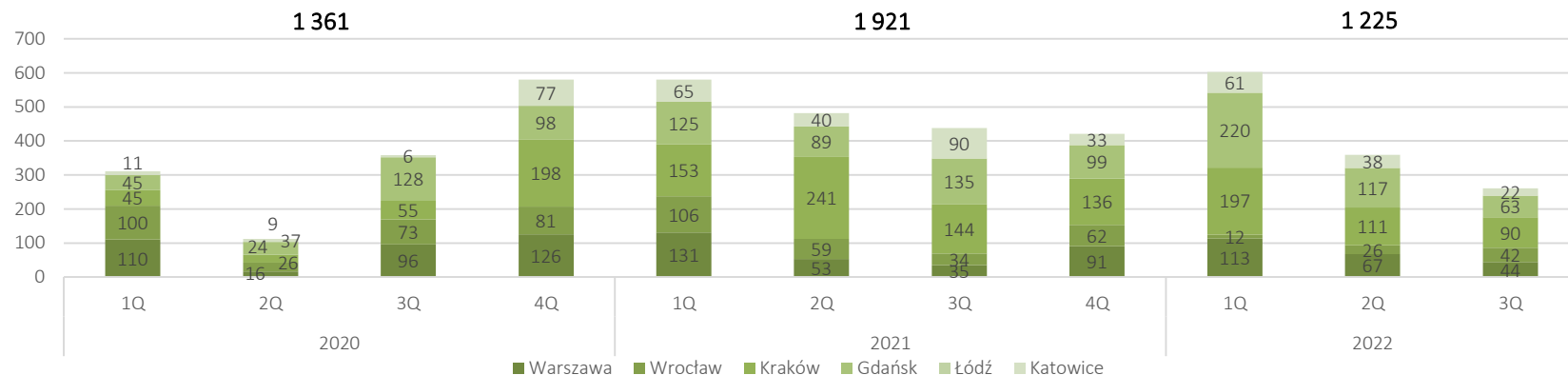
Źródło: Emitent; dane na 15.11.2022 r.

## Liczba sprzedanych mieszkań w latach 2020 – 1-3Q 2022

	2020	2021	zmiana r/r	1-3Q 2021	1-3Q 2022	zmiana r/r
Murapol	2720	4532	67%	2316	2665	15%
Robyg	2567	4308	68%	3532	1644	-53%
Atal	2896	4258	47%	3236	1711	-47%
Dom Development	3756	4066	8%	2972	2262	-24%
<b>Develia</b>	<b>1361</b>	<b>1921</b>	<b>41%</b>	<b>1500</b>	<b>1225</b>	<b>-18%</b>
Echo Investment	1570	1680	7%	1275	557	-56%
Victoria Dom	1476	1607	9%	1291	970	-25%
Archicom	971	1275	31%	1048	645	-38%
Ronson	918	877	-4%	766	298	-61%
Lokum Deweloper	463	744	61%	524	280	-47%
Inpro	635	728	15%	576	279	-52%
Marvipol	1086	376	-65%	245	152	-38%

- W ciągu ostatnich lat Grupa Develia należała do czołówki największych deweloperów mieszkaniowych w Polsce. Historycznie, Spółka najwięcej lokali sprzedanych miała w latach 2015-2017, gdzie sprzedawała ponad 2 tys. jednostek.
- **W roku 2021 r. sprzedaż wyniosła 1 921 mieszkań (+41% r/r), co dawało 5. miejsce wśród największych spółek deweloperskich w Polsce.**
- **Po trzech kwartałach 2022 r. Develia zajmowała piątą pozycję na rynku polskim pod względem liczby sprzedanych mieszkań, która wyniosła 1 225 lokali.**
- Jednocześnie Grupa **zanotowała jeden z najniższych na rynku deweloperskim procentowych spadków sprzedaży w 2022, który wyniósł -18%.**

Lokale sprzedane kwartalnie



Źródło: Emitent; bez projektów JV

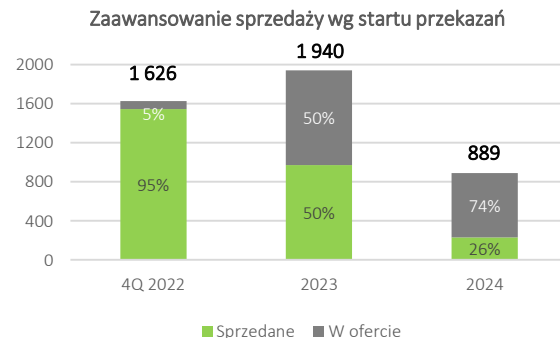
- Rok 2020 r., w którym sprzedaż Grupy spadła o blisko 10% r/r i wyniosła 1 361 lokali, był naznaczony przez wybuch pandemii COVID-19. Widoczne jest to w kwartalnych wynikach sprzedaży – w 2Q 2020 r. sprzedano tylko 112 jednostek (-61% r/r oraz -64% q/q). Sytuacja szybko wróciła do normy, w trzecim kwartale sprzedano 358 lokali, a w czwartym 580.
- W 2021 r. Grupa sprzedała 1 921 lokali, co stanowi wzrost względem 2020 r. o 41%. Zwiększona sprzedaż miała związek z istotną poprawą oferty Grupy (w tym okresie wprowadzono do sprzedaży 1985 lokali) oraz dobrym otoczeniem rynkowym, wspieranym przez odłożony popyt na mieszkania z roku 2020 oraz niskie stopy procentowe. Tym razem najwięcej mieszkań zostało sprzedanych w Krakowie (674) i Gdańsku (448), a w dalszej kolejności w Warszawie (310), Wrocławiu (261) i Katowicach (228).
- Do dnia 30.09.2022 r. Develia sprzedała 1 225 mieszkań w 2022 r. (-18% r/r, w tym 2 w ramach projektów JV). Spadek sprzedaży ma związek ze wzrostem stóp procentowych i spadkiem zdolności kredytowej nabywców mieszkań.
- Celem Zarządu Emitenta na rok 2022 jest sprzedaż ok. 1 600 – 1 800 jednostek.**



# Harmonogram inwestycji – projekty w realizacji

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Planowany termin zakończenia budowy	Liczba mieszkań i lokali użytkowych	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )
Prestovia House	Warszawa	Praga Północ	Mieszkania	4Q'2022	162	8 363
Aleje Praskie (etapy I-II, VI- PRS)	Warszawa	Praga Południe	Mieszkania, usługi	2Q'2023	143	8 695
				4Q'2023	182	10 738
				1Q'2024	239	12 410
Toruńska Vita	Warszawa	Targówek	Mieszkania	3Q'2023	196	10 218
Kaskady Różanki	Wrocław	Różanka	Mieszkania, usługi	1Q'2023	132	8 174
Reja	Wrocław	Olbin	Mieszkania, usługi	1Q'2023	61	2 967
Mist House	Wrocław	Krzyki	Mieszkania	1Q'2023	46	2 973
Cynamonowa Vita	Wrocław	Lipa Piotrowska	Mieszkania	1Q'2024	114	7 315
Słoneczne Miasteczko (etapy XIII - XIV)	Kraków	Bieżanów- Prokocim	Mieszkania	4Q'2022	108	5 832
				4Q'2023	136	7 445
Przy Mogilskiej (etapy II-III)	Kraków	Prądnik Czerwony	Mieszkania	4Q'2023	137	6 505
				4Q'2023	136	6 184
				4Q'2022	270	14 421
Centralna Park (etapy VI-IX)	Kraków	Czyżyny	Mieszkania, usługi	4Q'2022	224	12 511
				4Q'2023	139	7 628
				1Q'2024	154	8 545
				3Q'2022*	94	5 505
Grzegorzeczka 77 (etapy V-VI)	Kraków	Grzegórzki	Mieszkania, usługi	4Q'2023	126	7 841
				3Q'2023	68	4 114
Via Flora (etapy I-II)	Gdańsk	Chełm	Mieszkania	4Q'2023	88	4 701
				4Q'2022	218	12 101
Osiedle Latarników (etapy II-III)	Gdańsk	Letnica	Mieszkania, usługi	4Q'2023	159	9 120
				4Q'2022	239	15 217
Baltea Apartments	Gdańsk	Przymorze	Mieszkania, usługi	4Q'2022	239	15 217
Szmaragdowy Park (etap I)	Gdańsk	Orunia Górna	Mieszkania	4Q'2022	175	8 780
Przy Alejach (etap III)	Gdańsk	Zaspa	Mieszkania	4Q'2022	48	2 912
Marinus	Gdańsk	Brzeźno	Mieszkania, usługi	2Q'2023	83	5 124
Ujeścisko Vita	Gdańsk	Południe	Mieszkania	1Q'2024	184	10 106
				4Q'2022	196	11 477
Ceglana Park (etapy III-V)	Katowice	Brynów	Mieszkania, usługi	2Q'2024	170	9 569
				2Q'2024	28	1 741
				2Q'2024	28	1 741
<b>Razem (30.09.2022)</b>					<b>4 455</b>	<b>249 232</b>

Na dzień 30 września 2022 roku Grupa posiadała 2 733 lokale sprzedane i nieprzekazane będące w realizacji oraz 107 umów rezerwacyjnych. Ponadto, Grupa posiadała 99 lokali gotowych, z projektów ukończonych wcześniej, które są sprzedane i nieprzekazane nabywcom, a także 39 lokali zrealizowane dostępne do sprzedaży.

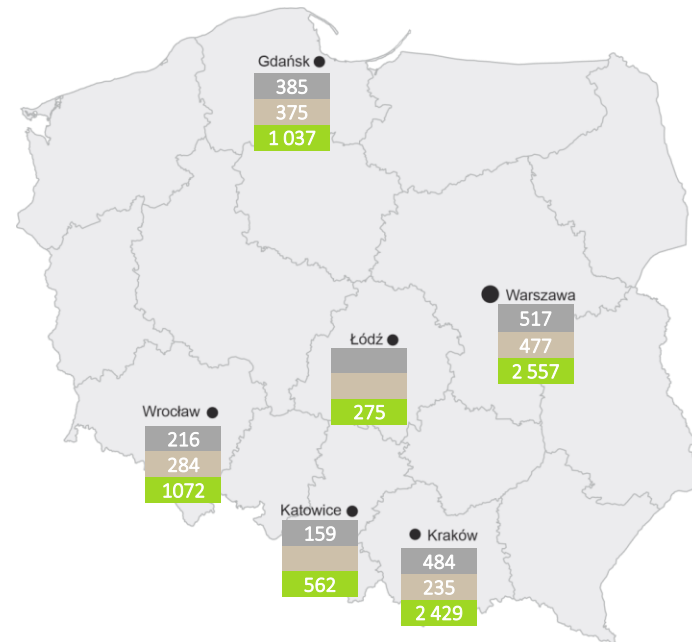


Źródło: Emitent; dane na koniec 30.09.2022 r.

## Oferta i bank ziemi



- Na dzień 30.09.2022 r. w ofercie z rozpoczętą budową pozostają do sprzedaży **1 761 lokale**, z czego w Warszawie dostępnych do sprzedaży jest 517 lokali, w Krakowie 484, w Gdańsku 385, we Wrocławiu 216 oraz 159 w Katowicach. W ramach projektów JV na dzień 30.09.2022 r. w ofercie jest dodatkowo 394 lokali. Ponadto, na dzień 30 września 2022 r. w ofercie znajduje się 1 371 lokali bez rozpoczętej budowy, która rozpocznie się dopiero w kolejnych kwartałach.
- **Bank ziemi na koniec września 2022 r. opiewał na ponad 7,9 tys. lokali** w sześciu miastach. Najwięcej lokali planowanych do realizacji jest w Warszawie (2 557 lokali, 32,2% udziału), Krakowie (2 429, 30,6% udziału), oraz Wrocławiu (1 072 lokali, 13,5% udziału).
- Strategicznym celem Grupy jest posiadanie banku ziemi, zapewniającego 4-5-letnią koncentrację. Grupa aktywnie poszukuje nowych gruntów do zabudowy mieszkaniowej.
- W 2020 r. Spółka nabyła grunty, na których możliwa jest budowa 683 lokali o łącznym szacowanym PUM 37,7 tys. m<sup>2</sup>. Rok później Grupa nabyła nieruchomości na 4 697 lokali (265,8 tys. m<sup>2</sup>) za kwotę 428,9 mln zł. W 2022 r. Grupa kupiła grunty pod inwestycje dla 520 lokali (27,4 m<sup>2</sup> PUM). Cena zapłacona za nie to 79,3 mln zł.
- Średnia cena nabycia gruntów w przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkalnej w 2020 r. wyniosła ok. 1,1 tys. zł, w 2021 r. ok. 1,6 tys. zł, a w 2022 r. ok. 2,9 tys. zł.
- **Bank ziemi na prawie 8 tys. lokali daje przy obecnym poziomie sprzedaży potencjał 5-letniej budowy.**



Lokale w ofercie z rozpoczętą budową i zrealizowane	1 761
Lokale w ofercie bez rozpoczętej budowy	1 371
Lokale w banku gruntów 30.09.2022	7 932*

Źródło: Emitent; bez projektów JV

## Projekty joint venture w segmencie mieszkaniowym:

- Grupa w 2021 r. podpisała umowę z Grupo Lar w zakresie realizacji inwestycji mieszkaniowych w Warszawie. Współpraca w ramach umowy JV będzie polegać na utworzeniu kilku spółek inwestycyjnych z zamiarem budowy osiedli mieszkaniowych w Warszawie, które będą właścicielami praw i obowiązków wynikających z danych projektów deweloperskich.
- W ramach umowy powstanie łącznie ponad 600 mieszkań w trzech inwestycjach zlokalizowanych na Ursynowie, Saskiej Kępie i Białołęce w Warszawie. Pierwsze dwa projekty, w ramach których powstanie 396 lokali, zostało wprowadzonych do sprzedaży w 2022 r.
- Łączne zaangażowanie kapitałowe Emitenta oraz Grupo Lar w ramach współpracy na podstawie umowy JV wyniesie 125 mln zł, przy czym zaangażowanie Emitenta zostało określone na 80%, a zaangażowanie Grupo Lar na 20%.

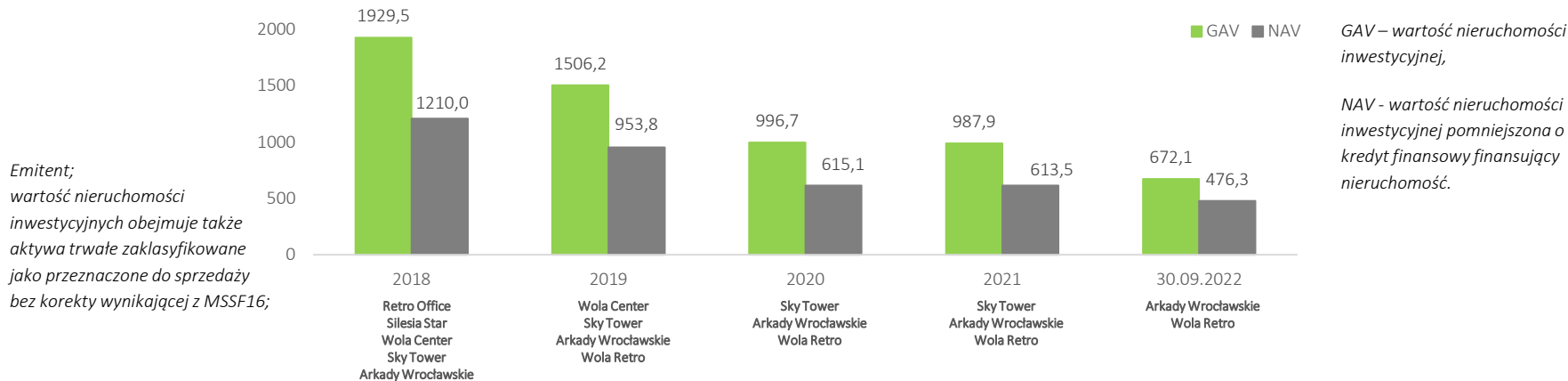
## Segment PRS

- Grupa w ramach swojej strategii założyła wejście w segment PRS (private rental sector, rynek najmu instytucjonalnego). Segment PRS został zidentyfikowany w strategii jako perspektywiczny i Spółka zamierza rozwinąć ten segment działalności.
- Preferowaną opcją rozwoju jest partnerstwo z jednym z wybranych graczy strategicznych w segmencie mieszkań na wynajem, zainteresowanych pakietowymi zakupami mieszkań lub transakcjami typu forward funding.
- Celem na 2022 r. jest zawarcie umów dotyczących realizacji 600-800 lokali w segmencie PRS. Dzięki bogatemu bankowi gruntów zlokalizowanemu w największych polskich miastach oraz wykwalifikowanej kadrze Grupa jest w stanie realizować projekty mieszkaniowe dostosowane do wymogów i preferencji inwestorów. W rozmowach z funduszami i procedowaniu transakcji funkcję doradczą pełni agencja CBRE.
- Opcjonalnie, Spółka zamierza stworzyć platformę i operatora do najmu średnio- i długoterminowego. W tym celu w dniu 25 lipca 2022 r. Emitent zawarł z THE HEART S.A. z siedzibą w Warszawie („The Heart”) umowę współpracy w ramach joint venture z zamiarem realizacji za pośrednictwem utworzonej spółki celowej inwestycji polegającej na stworzeniu przez The Heart systemu do obsługi nieruchomości, w tym platformy IT do zarządzania nieruchomościami i najemcami oraz aplikacji mobilnej dla najemców na zlecenie spółki celowej. Operacyjne uruchomienie platformy planowane jest na 2023 r.

## Segment komercyjny



Wartość nieruchomości inwestycyjnych (mln zł)



- Grupa prowadzi działalność w segmencie komercyjnym, gdzie dostarczyła ponad 200 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej najmu (GLA), w tym przestrzeni biurowych, usługowych i handlowych. Obiekty powstały w Warszawie, Wrocławiu i Katowicach.
- **Strategia Spółki zakłada dezinvestycję aktywów segmentu komercyjnego i inwestowanie uwalnianego kapitału w segment mieszkaniowy i PRS.**
- **Develia stopniowo redukuje swoje zaangażowanie w segmencie komercyjnym. Na dzień 30.09.2022 r. Grupa posiada dwie nieruchomości inwestycyjne – centrum handlowe Arkady Wrocławskie oraz biurowiec Wola Retro. Obecnie trwa proces dezinvestycji tych nieruchomości.**
- W lipcu 2019 r. Grupa sprzedała budynki Silesia Star (29,2 tys. m<sup>2</sup> GLA), i Retro Office House (21,9 tys. m<sup>2</sup> GLA), na rzecz spółki z grupy Globalworth Poland Real Estate. Wartość transakcji opiewała na kwotę 113,2 mln euro.
- W styczniu 2020 r. Grupa sprzedała biurowiec Wola Center (33,3 tys. m<sup>2</sup> GLA), zlokalizowany w Warszawie przy ul. Przyokopowej 33 do Hines European Value Fund. Łączna cena transakcji wyniosła 101,9 mln euro.
- W marcu 2022 r. Develia sfinalizowała transakcję sprzedaży wszystkich należących do niej udziałów (79,55%) w projekcie Sky Tower we Wrocławiu (53,7 tys. m<sup>2</sup> GLA), za cenę 82,4 mln euro. Pozostała część udziału w prawie własności Sky Tower, tj. 20,45% pozostanie w posiadaniu właścicieli wydzielonych lokali w budynku Sky Tower. Kupującym była spółka kontrolowana przez alternatywny fundusz inwestycyjny Adventum.



## Arkady Wrocławskie



<b>Powierzchnia najmu:</b>	38 442 m <sup>2</sup> GLA
<b>Poziom wynajęcia:</b>	94%
<b>Wartość nieruchomości:</b>	202,8 mln zł / 37,6 mln EUR
<b>Stopa kapitalizacji:</b>	8,75%
<b>Saldo kredytu:</b>	57,6 mln zł
<b>Wskaźnik LTV:</b>	28,4%
<b>WALT:</b>	Powierzchnia biurowa – 1,6 Powierzchnia handlowa – 1,4
<b>NOI (2021 / 1-3Q 2022):</b>	2,93 mln EUR / 1,37 mln EUR
<b>Status:</b>	List intencyjny na kwotę 210 mln zł, planowane zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży do końca 2022 r.

## Wola Retro

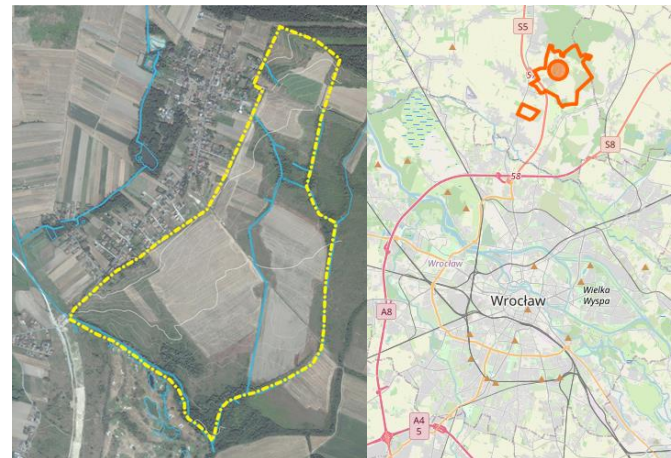


<b>Powierzchnia najmu:</b>	25 601 m <sup>2</sup> GLA
<b>Poziom wynajęcia:</b>	86%
<b>Wartość nieruchomości:</b>	356,9 mln zł / 72,2 mln EUR
<b>Stopa kapitalizacji:</b>	6,00%
<b>Saldo kredytu:</b>	138,2 mln zł
<b>Wskaźnik LTV:</b>	38,7%
<b>WALT:</b>	Powierzchnia biurowa – 4,0 Powierzchnia handlowa – 8,2
<b>NOI (2021 / 1-3Q 2022):</b>	2,54 mln EUR / 2,74 mln EUR
<b>Status:</b>	Planowana sprzedaż budynku w 2023 roku.

## Projekt magazynowy - Malin

- W październiku 2022 r. Emitent zawarł ze spółkami z grupy kapitałowej, do której należy Hillwood Polska sp. z o.o. umowę o współpracy joint venture (JV) na nieruchomości położonej w miejscowości Malin w Gminie Wisznia Mała, polegającej na realizacji parku logistycznego wraz niezbędną infrastrukturą techniczną oraz drogową. Planowana powierzchnia nowego centrum logistycznego ma wynieść min. 400 tys. m<sup>2</sup> GLA. Szacunkowa wartość całego projektu przekroczy 1,5 mld zł.
- Na chwilę podpisania umowy właścicielem nieruchomości jest spółka zależna od Emitenta, od której, wraz z realizacją projektu, nieruchomość będzie nabywana etapami. Emitent szacuje, że przypadku realizacji projektu zgodnie z pierwotnymi założeniami, przychód ze sprzedaży całej nieruchomości wyniesie około 34,7 mln EUR. Szacowana wartość sprzedaży nieruchomości gruntowej jest o 132% wyższa od wartości nieruchomości określonej w księgach spółki zależnej wynoszącej około 14,9 mln EUR.
- Projekt będzie czerpać z doświadczenia Emitenta oraz Hillwood, a operacyjne zarządzanie będzie realizowane przez zespół Hillwood. Umowa przewiduje, że zaangażowanie Emitenta zostanie określone w umowie JV na poziomie 25%, a zaangażowanie Hillwood na poziomie 75%. W podstawowym scenariuszu całkowite zaangażowanie kapitałowe Emitenta szacowane jest na ok. 8,7 mln EUR, zostanie ono w całości sfinansowane ze sprzedaży nieruchomości do spółki JV.
- Rozpoczęcie inwestycji nastąpi po uzyskaniu zgody UOKiK na koncentrację oraz od momentu zmiany miejscowego planu zagospodarowania nieruchomości (co Emitent szacuje na ok. 18 miesięcy), a zakończenie całej inwestycji planowane jest w ciągu 6 lat. Emitent zakłada, że realizacja wspólnego przedsięwzięcia pozwoli na wypracowanie przez Grupę Develia S.A. pierwszych zysków w latach 2024-2025.

Lokalizację gruntu inwestycyjnego, który ma powierzchnię 169 hektarów przedstawiono poniżej:



Źródło: Emitent

## Wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy

Bilans (w mln zł)	31.12.2020	31.12.2021	30.09.2022
<b>Aktywa trwałe, w tym:</b>	<b>1 053,7</b>	<b>525,5</b>	<b>609,5</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	4,5	5,1	4,8
Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach <sup>1</sup>	0,0	55,1	85,5
Nieruchomości inwestycyjne <sup>2</sup>	1 016,7	451,7	487,9
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21,9	10,1	27,5
<b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>	<b>1 762,6</b>	<b>2 155,9</b>	<b>2 391,9</b>
Zapasy <sup>3</sup>	1 246,0	1 569,6	1 948,8
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	23,2	97,3	23,5
Krótkoterminowe papiery wartościowe <sup>4</sup>	20,0	27,1	25,2
Pozostałe aktywa finansowe <sup>4</sup>	88,0	118,5	120,1
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	377,0	332,8	263,6
<b>Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży <sup>2</sup></b>	<b>0,0</b>	<b>568,5</b>	<b>217,3</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>2 816,2</b>	<b>3 249,8</b>	<b>3 218,8</b>

- <sup>1</sup> Wartość inwestycji we wspólnych przedsięwzięciach (JV) zawartej z Grupa Lar Holding Polonia sp. z o.o.
- <sup>2</sup> Malejąca wartość nieruchomości komercyjnych pozostających na bilansie Grupy oraz przeznaczonych do sprzedaży zgodnie ze strategią dezinwestycji.
- <sup>3</sup> Głównie projekty deweloperskie mieszkaniowe i bank ziemi. Wartość zapasów wzrosła w 1-3Q 2022 r. o 379 mln zł w porównaniu z końcem 2021 r.
- <sup>4</sup> Na dzień 30.09.2022 r. obligacje skarbowe (10,2 mln zł), obligacje korporacyjne (15,0 mln zł) oraz jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych (26,0 mln zł), środki pieniężne na rachunkach powierniczych (94,1 mln zł).

Wyniki finansowe osiągnięte w przeszłości nie dają gwarancji osiągnięcia ich w przyszłości.

Źródło: skonsolidowane sprawozdanie Emitenta

Bilans (w mln zł)	31.12.2020	31.12.2021	30.09.2022
<b>Kapitał własny</b>	<b>1 317,8</b>	<b>1 400,4</b>	<b>1 256,9</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe, w tym:</b>	<b>661,8</b>	<b>574,5</b>	<b>533,2</b>
Kredyty	355,4	120,1	132,8
Obligacje	243,8	377,7	318,7
Instrumenty pochodne	1,1	0,0	0,0
Leasing	18,9	17,6	17,9
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	34,6	47,9	46,0
<b>Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:</b>	<b>836,7</b>	<b>1 260,7</b>	<b>1 414,4</b>
Kredyty	26,2	260,5	76,4
Obligacje	141,9	90,2	86,9
Instrumenty pochodne	0,4	0,7	0,0
Leasing	51,0	75,2	76,7
z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe	96,9	245,8	191,0
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	464,0	578,1	973,3
<b>Zobowiązania dotyczące aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży</b>	<b>0,0</b>	<b>14,3</b>	<b>14,3</b>
<b>Pasywa razem</b>	<b>2 816,2</b>	<b>3 249,8</b>	<b>3 218,8</b>
Dług netto	268,2	371,6	206,5
Dług netto / kapitał własny*	0,22	0,27	0,16
Kapitał własny / aktywa	46,8%	43,1%	39,1%

- Spadek kapitałów własnych w ciągu 9 miesięcy 2022 r. jest związany z wypłatą dywidendy w wysokości 201,4 mln zł.
- Na dzień 30.09.2022 r. zdecydowana większość zobowiązań leasingowych (93,9 mln zł) dotyczy prawa wieczystego użytkowania gruntów.
- Z czego zaliczki klientów na poczet mieszkań stanowią na dzień 30.09.2022 r. 964,6 mln zł.
- Utrzymanie niskiego poziomu zadłużenia pomimo wypłaty rekordowej dywidendy w 2022 r.

\*Dług netto / kapitał własny – relacja długu netto (zobowiązania finansowe oprocentowane (kredyty, pożyczki, dłużne papiery wartościowe, leasing (z wyłączeniem zobowiązań z tytułu użytkowania wieczystego)) plus zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty minus pozostałe aktywa finansowe minus krótkoterminowe papiery wartościowe) do kapitału własnego.

Wyniki finansowe osiągnięte w przeszłości nie dają gwarancji osiągnięcia ich w przyszłości.

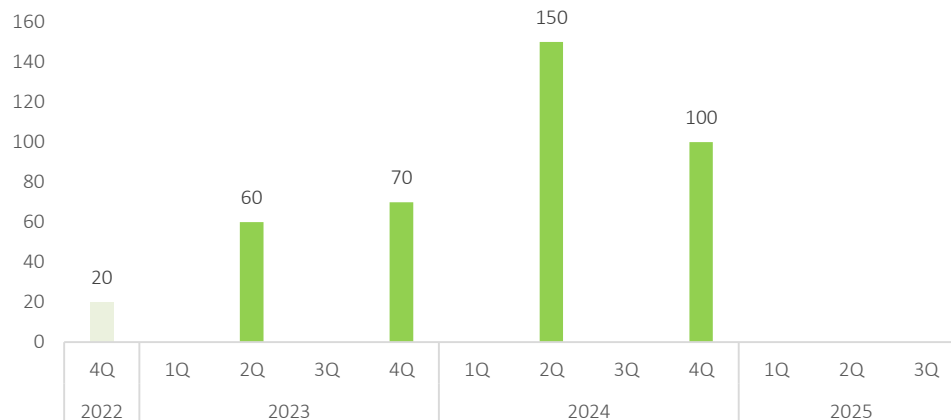
Źródło: skonsolidowane sprawozdanie Emitenta

Zestawienie kredytów na dzień 30.09.2022 (mln zł)

Inwestycja	Termin spłaty	Saldo na 30.09.2022 (mln zł)	GAV (mln zł)	LTV
Arkady Wrocławskie	31.12.2022	57,6	202,8	28,4%
Wola Retro	19.11.2027	138,2	356,9	38,7%
Kaskady Różanki	31.12.2022	13,3	n/d	n/d

Źródło: Emitent, dane skonsolidowane na 30.09.2022 r.

Struktura zapadalności obligacji na dzień 30.09.2022 (mln zł)



**Na dzień 30.09.2022 r. Grupa posiada zadłużenie z tytułu kredytów o wartości 209,1 mln zł, z czego za 94% odpowiadają dwa kredyty finansujące projekty komercyjne Arkady Wrocławskie i Wola Retro. Ponadto, Grupa posiada kredyt finansujący projekt mieszkaniowy Kaskady Różanki we Wrocławiu.**

**Na dzień bilansowy 30.09.2022 r. istniało pięć serii obligacji Grupy Develia o łącznej wartości nominalnej 400 mln zł. Wszystkie emisje były skierowane do inwestorów instytucjonalnych.**

Ponadto, Grupa posiada zadłużenie z tytułu leasingu finansowego w wysokości 0,7 mln zł.

Po dniu bilansowym Grupa spłaciła 20 mln zł obligacji zgodnie z terminem zapadalności (19.10.2022 r.).

# Sprawozdanie z całkowitych dochodów



Rachunek zysków i strat (w mln zł)	2020	2021	1-3Q 2021	1-3Q 2022
<b>Przychody ze sprzedaży, w tym:</b>	<b>517,1</b>	<b>911,9</b>	<b>596,3</b>	<b>320,3</b>
ze sprzedaży usług	① 87,0	88,9	64,1	42,7
ze sprzedaży towarów i produktów	② 430,1	823,0	532,3	277,6
Koszt własny sprzedaży	-333,5	-630,7	-433,0	-236,8
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>183,6</b>	<b>281,3</b>	<b>163,4</b>	<b>83,5</b>
<b>Marża brutto na sprzedaży</b>	<b>35,5%</b>	<b>30,8%</b>	<b>27,4%</b>	<b>26,1%</b>
Zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych	③ -213,5	-53,6	-6,1	42,3
Koszty sprzedaży	-14,3	-19,3	-13,9	-16,7
Koszty ogólnego zarządu	-29,0	-46,5	-26,9	-37,9
Pozostałe przychody operacyjne	5,2	7,2	4,5	9,1
Pozostałe koszty operacyjne	-4,5	-6,1	-3,2	-5,7
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>-72,4</b>	<b>219,8</b>	<b>117,7</b>	<b>74,7</b>
Przychody finansowe	2,3	1,7	0,6	6,5
Koszty finansowe	④ -64,4	-18,7	-14,4	-30,2
Udział w zyskach/stratach jednostek ujmowanych metodą praw własności	0,0	-1,1	0,0	-0,6
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>-134,5</b>	<b>201,7</b>	<b>103,9</b>	<b>50,4</b>
Podatek dochodowy	-4,3	-47,8	-19,1	0,2
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-138,8</b>	<b>153,9</b>	<b>84,8</b>	<b>50,5</b>
<b>Skorygowany zysk netto</b>	<b>⑤ 99,0</b>	<b>156,8</b>	<b>88,8</b>	<b>29,8</b>

- Przychody z wynajmu powierzchni komercyjnych. Spadek przychodów w 1-3Q 2022 r. związany jest ze sprzedażą Sky Tower.
- Przychody z działalności deweloperskiej. W 2020 r. przekazano 1 153 lokale, w 2021 r. 1 903 (+65%). Spadek przychodów w 1-3Q 2022 r. związany z niską liczbą przekazania (626 vs 1 279 w poprzednim roku).
- Zyski / straty obejmują głównie zmiany w wycenie nieruchomości inwestycyjnych, zmiany kursu EUR/PLN oraz korekty z tytułu linearyzacji przychodów z najmu.
- W 2020 r. zwiększone koszty finansowe w wyniku różnic kursowych (-29,3 mln zł) oraz kosztu zamknięcia transakcji zabezpieczających (-14,9 mln zł). Wzrost kosztów finansowych w 1-3Q 2022 r. głównie w związku z ujemnymi niezrealizowanymi różnicami kursowymi na kredytach walutowych oraz ze wzrostem stóp procentowych w Polsce.
- Zysk netto skorygowany o wynik na aktualizacji wartości nieruchomości oraz wyceny różnic kursowych kredytów walutowych.

Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdanie Emitenta

Wyniki finansowe osiągnięte w przeszłości nie dają gwarancji osiągnięcia ich w przyszłości.

# Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych (w mln zł)	2020	2021	1-3Q 2021	1-3Q 2022
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, w tym:</b>	<b>59,9</b>	<b>86,8</b>	<b>107,2</b>	<b>27,5</b>
Zysk brutto	-134,5	201,7	103,9	50,4
Korekty razem, w tym:	244,3	-46,5	68,9	1,2
Zysk / strata z nieruchomości inwestycyjnych	203,9	50,8	3,7	-41,1
Zmiana stanu zapasów	-182,8	-345,7	-108,1	-379,2
Zmiana stanu należności	99,9	-67,7	-43,7	73,6
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	-34,0	156,3	42,1	-54,9
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	102,1	117,0	160,2	394,2
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej, w tym:</b>	<b>326,2</b>	<b>-110,2</b>	<b>-45,6</b>	<b>387,4</b>
Zbycie inwestycji w nieruchomości	① 436,1	0,0	0,0	391,1
Wpływy z tyt. aktywów finansowych	② 20,0	83,3	66,2	77,8
Inwestycje w nieruchomości	-31,8	-30,4	-17,7	-17,0
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	② -95,0	-161,4	-93,2	-33,7
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej, w tym:</b>	<b>-350,0</b>	<b>-20,9</b>	<b>-44,3</b>	<b>-484,0</b>
Wpływy z udzielonych kredytów, pożyczek	120,8	23,1	15,2	16,0
Emisja dłużnych papierów wartościowych	70,0	250,0	150,0	0,0
Spłaty kredytów/pożyczek	③ -315,1	-21,2	-14,8	-204,1
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-145,0	-166,5	-100,0	-68,5
Odsetki	-35,2	-29,8	-18,3	-25,7
Dywidendy	-44,8	-76,1	-76,1	-201,4
<b>Przepływy pieniężne netto</b>	<b>36,1</b>	<b>-44,3</b>	<b>17,4</b>	<b>-69,1</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>377,0</b>	<b>332,8</b>	<b>394,4</b>	<b>263,6</b>

① W 2020 r. Grupa sprzedała biurowiec Wola Center za 101,9 mln EUR, a w 2022 r. projekt Sky Tower za 82,4 mln EUR.

② Wpływy i wydatki dotyczą głównie inwestycji w obligacje skarbowe/korporacyjne, jednostki funduszy. W 2021 r. ponad 56 mln zł zostało przeznaczonych na nabycie udziałów w projektach JV z Grupa Lar, a w 1-3Q 2022 r. 29,6 mln zł.

③ W 2020 r. i 2022 r. spłata kredytów dotyczyła sprzedanych projektów komercyjnych.



Wszelkie pytania dotyczące emisji obligacji  
Develia S.A. prosimy kierować na adres:

[relacje@develia.pl](mailto:relacje@develia.pl)

(+48) 71 716 55 71

Develia S.A.

ul. Powstańców Śląskich 2-4

53-333 Wrocław

