

(Raport bieżący nr 20/2022)**24.03.2022****Zdarzenia o znaczącym szacunkowym wpływie na wynik za 2021 rok**

Podstawa prawna: Art. 17 ust. 1 MAR - informacje poufne

Zarząd Develia S.A. "Emitent" w związku z publikacją skonsolidowanego raportu rocznego za 2021 roku zaplanowaną na dzień 30 marca 2022 roku informuje, iż wpływ znaczących zdarzeń na skonsolidowany zysk brutto Grupy Kapitałowej Develia SA za 2021 rok szacuje na + 6.024 tys. zł tj. zwiększenie skonsolidowanego zysku brutto. Szczegóły dotyczące zdarzeń wpływających na wynik skonsolidowany zaprezentowano poniżej w punktach I-III.

I.

Grupa Kapitałowa Develia S.A. ujęła w wynikach finansowych za 2021 rok kwoty będące rezultatem znaczącej zmiany kursu EUR i mające istotny wpływ na wynik brutto w okresie tj.:

1) za 2021 rok narastająco (okres od 01.01.2021 do 31.12.2021):

- spadek wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych, których wycena jest sporządzana w EUR i przeliczana na PLN, w kwocie 2.983 tys. zł. Wskazana kwota zostanie ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych”
- spadek wyceny zobowiązań z tytułu kredytów w EUR zaciągniętych w związku z budową nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 2.741 tys. zł. Wskazana kwota zostanie ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Przychody finansowe”

Wpływ opisanej powyżej zmiany kursu EUR (kurs EUR na dzień 31 grudnia 2021 roku wynosił 4,5994 zł tj. zanotował spadek o 0,0154 zł w stosunku do kursu EUR na dzień 31 grudnia 2020 roku, który wynosił 4,6148 zł), na skonsolidowany wynik finansowy Grupy brutto za 2021 rok wyniósł 242 tys. zł i spowodował zmniejszenie skonsolidowanego zysku brutto o tę kwotę.

2) za IV kwartał 2021 roku (okres od 01.10.2021 do 31.12.2021):

- spadek wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych, których wycena jest sporządzana w EUR i przeliczana na PLN, w kwocie 6.488 tys. zł. Wskazana kwota zostanie ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych”
- spadek wyceny zobowiązań z tytułu kredytów w EUR zaciągniętych w związku z budową nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 3.395 tys. zł. Wskazana kwota zostanie ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Przychody finansowe”

Wpływ opisanej powyżej zmiany kursu EUR (kurs EUR na dzień 31 grudnia 2021 roku wynosił 4,5994 zł tj. zanotował spadek o 0,0335 zł w stosunku do kursu EUR na dzień 30 września 2021 roku, który wynosił 4,6329 zł), na skonsolidowany wynik finansowy Grupy brutto za IV kwartał 2021 roku wyniósł 3.093 tys. zł i spowodował zmniejszenie skonsolidowanego zysku brutto o tę kwotę.

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

II.

Grupa Kapitałowa Develia S.A. ujęła w wynikach finansowych za 2021 rok istotne kwoty będącą rezultatem znaczącej zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i mającą istotny wpływ na wynik brutto w okresie tj.:

- w związku z zawarciem umowy sprzedaży udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem Sky Tower zmianie uległa wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej Sky Tower, której wartość godziwa na 31.12.2021 r. wyniosła 82.392 tys. EUR. Wpływ ujęcia wyceny nieruchomości skutkuje obniżeniem wyniku brutto o kwotę 2.796 tys. zł,
- zmiana wartości nieruchomości Arkady Wrocławskie, której wartość godziwa wyniosła na 31.12.2021 r. 37.600 tys. EUR. Wpływ ujęcia wyceny nieruchomości skutkuje obniżeniem wyniku brutto za 2021 rok o kwotę 3.220 tys. zł. Kwota została ujęta w wynikach za IV kwartał 2021 roku,
- zmiana wartości nieruchomości Wola Retro, której wartość godziwa wyniosła na 31.12.2021 r. 71.300 tys. EUR. Wpływ ujęcia wyceny nieruchomości skutkuje obniżeniem wyniku brutto za 2021 rok o kwotę 15.074 tys. zł. Kwota została ujęta w wynikach za IV kwartał 2021 roku,
- poniesionych nakładów na nieruchomości inwestycyjne w łącznej kwocie 9.878 tys. zł,
- rozliczenia z tytułu linearyzacji przychodów z najmu w kwocie minus 2.237 tys. zł,
- utworzenia rezerw dotyczących umowy sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej Sky Tower we Wrocławiu w kwocie 17.209 tys. zł.
- aktualizacji wartości rezerw dotyczących umów sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych: Silesia Star w Katowicach, Retro Office House we Wrocławiu w łącznej kwocie minus 154 tys. zł.
- inne zmiany – minus 7 tys. zł.

Powyższe kwoty zostaną ujęte w pozycji „Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych” i spowodują zmniejszenie skonsolidowanego zysku brutto.

Poniżej przedstawione zostały wartości nieruchomości inwestycyjnych Grupy na dzień 31 grudnia 2021 roku:

- Arkady Wrocławskie – 37.600 tys. EUR + grunt inwestycyjny o wartości księgowej 19.566 tys. zł
- Sky Tower – 82.392 tys. EUR
- Wola Retro – 71.300 tys. EUR
- grunt inwestycyjny Malin – 70.090 tys. PLN

Poniżej przedstawione zostały wartości nieruchomości inwestycyjnych Grupy na dzień 30 września 2021 roku:

- Arkady Wrocławskie – 38.300 tys. EUR
- Sky Tower – 82.255 tys. EUR
- Wola Retro – 74.160 tys. EUR
- grunt inwestycyjny Malin – 70.090 tys. PLN

Poniżej przedstawione zostały wartości nieruchomości inwestycyjnych Grupy na dzień 31 grudnia 2020 roku:

- Arkady Wrocławskie – 38.300 tys. EUR
- Sky Tower – 83.000 tys. EUR
- Wola Retro – 72.200 tys. EUR
- grunt inwestycyjny Malin – 70.090 tys. PLN

Wskazane zmiany wycen zostaną ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych”.

III.

Zarząd podjął decyzję dotyczącą aktualizacji wartości odpisów aktualizujących wartość zapasów w Grupie Kapitałowej Develia S.A. polegającą na rozwiązaniu odpisów utworzonych w latach ubiegłych, a dotyczących inwestycji:

- Słoneczne Miasteczko w Krakowie w kwocie 10.865 tys. PLN
- Ceglana Park w Katowicach w kwocie 45.976 tys. PLN

Zarząd Develia S.A. zdecydował o zmianie wartości odpisów aktualizujących w związku ze wzrostem cen sprzedanych lokali we wskazanych powyżej inwestycjach oraz uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla inwestycji Ceglana Park pozwalającego zrealizować zamierzenia Emitenta, a w konsekwencji znaczącym wzrostem przewidywanej rentowności wskazanych powyżej projektów.

Wpływ opisanej powyżej zmiany wyniósł 56.841 tys. zł i spowodował zwiększenie skonsolidowanego zysku brutto.

IV.

Develia S.A. ujęła w wynikach finansowych za 2021 rok znaczące kwoty, które mają istotny wpływ na wynik finansowy brutto w okresie z tytułu:

- otrzymanych dywidend i udziałów w zyskach, których łączna kwota w sprawozdaniu z całkowitych dochodów za 2021 rok wyniosła 122.669 tys. zł, z czego kwota 31.800 tys. zł została ujęta w IV kwartale 2021 roku,
- zmiana wartości odpisów aktualizacyjnego na udziały i akcje Emitenta w spółkach zależnych w kwocie 3.985 tys. zł. Kwota ta zwiększy jednostkowy wynik finansowy Emitenta za 2021 rok. W IV kwartale 2021 roku w wynikach spółki ujęta została kwota 3.220 tys. zł, która zwiększyła wynik.

Powyższe pozycje pozostają bez wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Develia S.A.

Powyższe dane odzwierciedlają wiedzę Zarządu na dzień publikacji raportu i mają charakter szacunkowy.

Informacja ta stanowi, w opinii Zarządu Emitenta, informację poufną w rozumieniu art. 17 ust. 1 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16.04.2014 r. w sprawie nadużyć na rynku.