

(Raport bieżący nr 13/2023)**27.03.2023****Zdarzenia o znaczącym szacunkowym wpływie na wynik za 2022 rok**

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

Zarząd Develia S.A. "Emitent" w związku z publikacją skonsolidowanego raportu rocznego za 2022 roku zaplanowaną na dzień 30 marca 2023 roku informuje, iż wpływ znaczących zdarzeń na skonsolidowany zysk brutto Grupy Kapitałowej Develia SA za 2022 rok szacuje na minus 8.955 tys. zł, tj. zmniejszenie skonsolidowanego zysku brutto. Szczegóły dotyczące zdarzeń wpływających na wynik skonsolidowany zaprezentowano poniżej w punktach I-II.

I.

Grupa Kapitałowa Develia S.A. ujęła w wynikach finansowych za 2022 rok kwoty będące rezultatem znaczącej zmiany kursu EUR i mające istotny wpływ na wynik brutto w okresie tj.:

1) za 2022 rok narastająco (okres od 01.01.2022 do 31.12.2022):

- wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych, których wycena jest sporządzana w EUR i przeliczana na PLN, w kwocie 21.975 tys. zł. Wskazana kwota zostanie ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych”
- wzrost wyceny zobowiązań z tytułu kredytów w EUR zaciągniętych w związku z budową nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 7.786 tys. zł. Wskazana kwota zostanie ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Koszty finansowe”

Wpływ opisanej powyżej zmiany kursu EUR (kurs EUR na dzień 31 grudnia 2022 roku wynosił 4,6899 zł tj. zanotował wzrost o 0,0905 zł w stosunku do kursu EUR na dzień 31 grudnia 2021 roku, który wynosił 4,5994 zł), na skonsolidowany wynik finansowy Grupy brutto za 2022 rok wyniósł 14.189 tys. zł i spowodował zwiększenie skonsolidowanego zysku brutto o tę kwotę.

2) za IV kwartał 2022 roku (okres od 01.10.2022 do 31.12.2022):

- spadek wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych, których wycena jest sporządzana w EUR i przeliczana na PLN, w kwocie 19.591 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 8.386 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 2022 roku wynosił 4,6899 zł tj. zanotował spadek o 0,1799 zł w stosunku do kursu EUR na dzień 30 września 2022 roku, który wynosił 4,8698 zł), na skonsolidowany wynik finansowy Grupy brutto za IV kwartał 2022 roku wyniósł 11.205 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 2022 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 Wola Retro zmianie uległa wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej Wola Retro, której wartość godziwa na 31.12.2022 r. wyniosła 69.791 tys. EUR. Wpływ ujęcia wyceny nieruchomości skutkuje obniżeniem wyniku brutto o kwotę 19.498 tys. zł, Kwota została ujęta w wynikach za IV kwartał 2022 roku,
- utworzenia rezerw dotyczących umowy sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej Wola Retro w Warszawie w kwocie 19.163 tys. zł.
- zmiana wartości nieruchomości Arkady Wrocławskie, której wartość godziwa wyniosła na 31.12.2022 r. 42.400 tys. EUR. Wpływ ujęcia wyceny nieruchomości skutkuje zwiększeniem wyniku brutto za 2022 rok o kwotę 2.776 tys. zł. Kwota została ujęta w wynikach za IV kwartał 2022 roku,
- zmiana wartości nieruchomości Malin, której wartość godziwa wyniosła na 31.12.2022 r. 81.940 tys. PLN. Wpływ ujęcia wyceny nieruchomości skutkuje zwiększeniem wyniku brutto za 2022 rok o kwotę 11.850 tys. zł. Kwota została ujęta w wynikach za IV kwartał 2022 roku,
- aktualizacji wartości rezerw dotyczących umów sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych: Silesia Star w Katowicach, Retro Office House we Wrocławiu oraz Sky Tower we Wrocławiu w łącznej kwocie plus 343 tys. zł,

- poniesionych nakładów na nieruchomości inwestycyjne w łącznej kwocie 415 tys. zł,
 - rozliczenia z tytułu linearyzacji przychodów z najmu w kwocie minus 963 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 2022 roku:

- Arkady Wrocławskie wraz gruntem inwestycyjnym – 42.400 tys. EUR
- Wola Retro – 69.791 tys. EUR
- grunt inwestycyjny Malin – 81.940 tys. PLN

Poniżej przedstawione zostały wartości nieruchomości inwestycyjnych Grupy na dzień 30 września 2022 roku:

- Arkady Wrocławskie – 37.600 tys. EUR + grunt inwestycyjny o wartości księgowej 19.701 tys. zł
- Wola Retro – 73.290 tys. EUR
- grunt inwestycyjny Malin – 70.090 tys. PLN

Poniżej przedstawione zostały wartości nieruchomości inwestycyjnych Grupy na dzień 31 grudnia 2022 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

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

III.

Develia S.A. ujęła w wynikach finansowych za 2022 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 2022 rok wyniosła 209.734 tys. zł. W IV kwartale 2022 roku nie rozpoznano żadnych nowych dywidend.
- zmiana wartości odpisów aktualizacyjnych na udziały i akcje Emitenta w spółkach zależnych w kwocie plus 1.167 tys. zł. Kwota ta zwiększy jednostkowy wynik finansowy Emitenta za 2022 rok. W IV kwartale 2022 roku w wynikach spółki ujęta została kwota 17.983 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 Radu (UE) nr 596/2014 z dnia 16.04.2014 r. w sprawie nadużyć na rynku.