PREZENTACJA DLA INWESTORÓW

Marzec 2023

DEVELIA

Przestrzeń z widokiem
na przyszłość

Grupa Develia – podsumowanie 2022

- **Segment mieszkaniowy**
  - **1 636** lokali sprzedanych w 2022 r. vs **1921** w 2021 r.
  - **2016** lokali przekazanych w 2022 r. vs **1 903** w 2021 r.
  - **1 749** lokali z rozpoczętą budową wprowadzonych do oferty w 2022 r.
  - **95** umów rezerwacyjnych (w tym 10JV) na koniec 4Q 2022

- **Segment komercyjny**
  - **4 luty 2022** podpisanie listu intencyjnego i rozpoczęcie negocjacji w sprawie sprzedaży Arkad Wrocławskich
  - **15 marca 2022** Develia podpisała umowę sprzedaży Sky Tower
  - **24 październik 2022** zawarcie z Hillwood Malin Development Logistics, LLC umowy JV dotyczącej zamiaru wspólnej inwestycji polegającej na realizacji parku logistycznego wraz niezbędną infrastrukturą techniczną oraz drogową.
  - **26 styczeń 2023** Zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży budynku Wola Retro, poziom komercjalizacji 86%

- **Grupa Develia - wyniki za 4Q 2022 r.**
  - Marża na poziomie zysku skorygowanego netto **22,4%**
  - Skonsolidowany zysk netto **231,8 mPLN** vs **153,9 mPLN** (2021)
  - Skonsolidowany zysk netto skorygowany o sumę przeszacowań rozliczonych przez wynik finansowy **238,8 mPLN** vs **156,8 mPLN** (2021)

DEVELIA

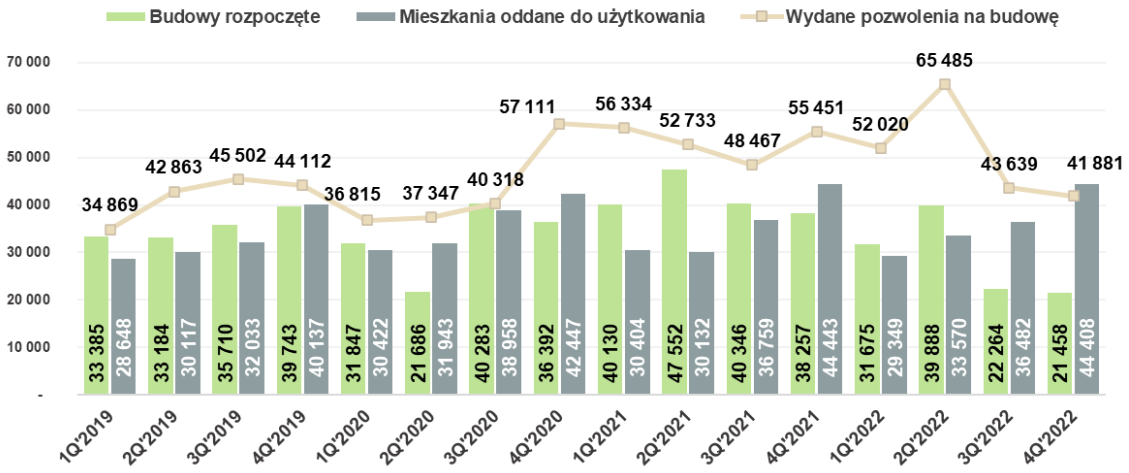
Agenda

1. Sytuacja rynkowa
2. Segment mieszkaniowy
3. Nieruchomości komercyjne
4. Dane finansowe
5. Załączniki

1. Sytuacja rynkowa

Rynek mieszkaniowy

Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w ujęciu kwartalnym 4Q'2022

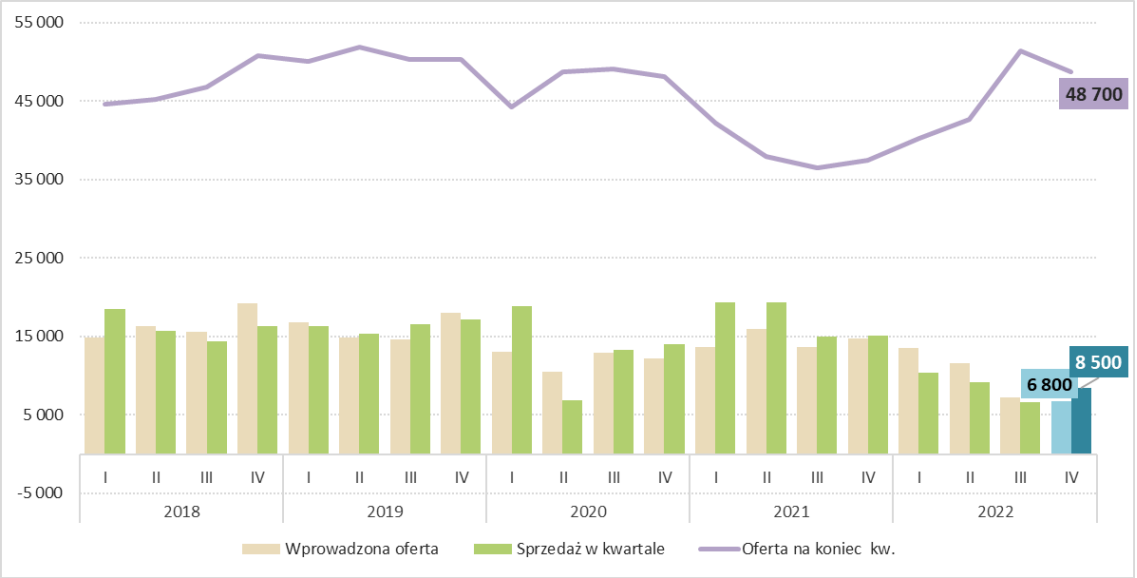


Źródło: GUS

- 3Q 2022 r. był najsłabszym kwartałem pod względem sprzedaży (wyniki były gorsze niż w 2Q 2020 r., kiedy obowiązywał twardy lockdown). W 4Q 2022 r. nastąpiło wyraźne odbicie, co obserwujemy również z początkiem 2023 r.
- Widzimy duże zainteresowanie ze strony klientów, wciąż jednak wielu wstrzymuje się z decyzją o zakupie
- Spory wpływ na zainteresowanie ze strony klientów mają zapowiadane zmiany, np. kredyt z 2% oprocentowaniem czy podatek od zakupu większej liczby mieszkań
- W mniejszym stopniu niż miało to miejsce w 3Q 2022 r. korzysta się z narzędzi promocyjnych np. harmonogram 20/80
- Wciąż oddziałują na rynek negatywne czynniki z poprzednich okresów (wojna na Ukrainie, inflacja, niska zdolność kredytowa)
- Z końcem roku zaczęła poprawiać się zdolność kredytowa klientów z uwagi na spadek WIBOR
- Mimo lekkiej poprawy z końcem roku sprzedaż w 2022 roku w największych miastach spadła o połowę. Ma to także odzwierciedlenie w niskiej realnej podaży, szczególnie w 4Q 2022 gdzie już nie widać wpływu nowelizacji ustawy deweloperskiej, która sztucznie podbiła podaż w 2Q, za czym nie poszły nowe uruchomienia inwestycji
- W całym 2022 r. deweloperzy rozpoczęli budowę na 6 największych rynkach około 36 tys. mieszkań, z czego w 4Q kw. zaledwie 4 tys.
- Mimo wstrzymywania decyzji o rozpoczęciu budów procedowane są PNB nowych inwestycji, których liczba jest podobna jak w poprzednich latach.

Rynek mieszkaniowy

- Po słabym 3Q 2022 (najsłabszy wynik w historii) w końcówce roku nastąpiło wyraźne odbicie
- W 4Q 2022 r. sprzedano 8 500 mieszkań vs 6 650 w 3Q 2022r.
- Pierwszy raz w 2022 r., w 4Q sprzedaż przewyższała liczbę nowych wprowadzeń, która wyniosła 6 800 mieszkań, przez co nieznacznie spadła oferta dostępnych mieszkań na rynku z 51,4 tyś do 48,7 tyś
- Obecnie prognozuje się, że na 6 największych rynkach jest około 48,7 tys. mieszkań, realnie może to być około 42 tys. z uwagi na wpływ nowelizacji ustawy deweloperskiej, który poskutkował wprowadzeniem „wirtualnej" oferty do sprzedaży
- Patrząc na tempo sprzedaży w całym 2022 r., daje to nam wskaźnik wyprzedaży między 4,8 a 5,6 (w zależności od poziomu oferty, jaki przyjmiemy)
- Ceny utrzymują się na stabilnym poziomie



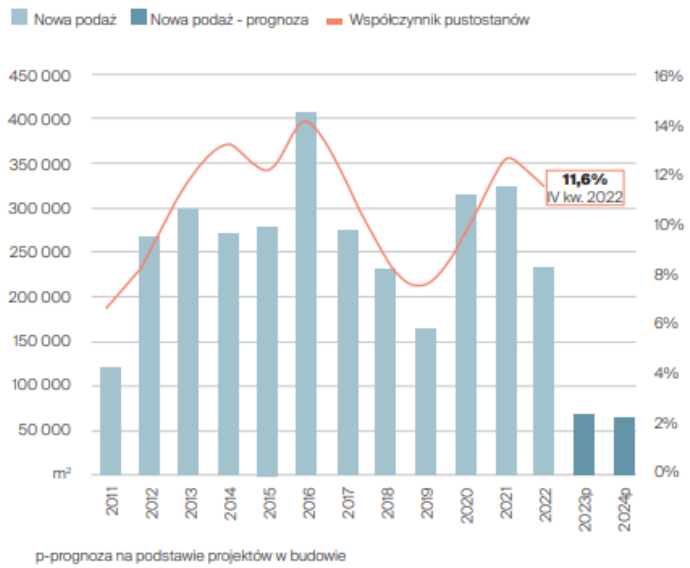
DEVELIA

Przestrzeń z widokiem
na przyszłość

Rynek Nieruchomości Komercyjnych

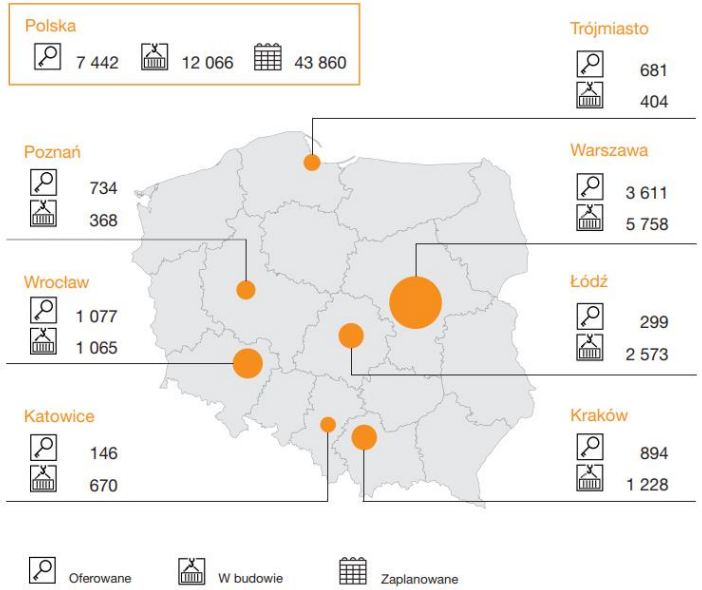
- Na koniec grudnia 2022 r**.** współczynnik pustostanów dla całej Warszawy wyniósł 11,6% (10,5% w strefach centralnych i 12,4% poza centrum), co stanowi spadek 1,1 p.p. r/r i 0,6 p.p. k/k
- W całym 2022 r. do użytku oddano 236 800 m^2 nowych biur, z czego tylko 8700 m^2 przypadło na IV kw. Ostatnie lata przyzwyczaiły nas do rekordowych przyrostów podaży rzędu 200 000 – 300 000 m^2 rocznie. Ten trend ulegnie odwróceniu w nadchodzących dwóch latach. Zgodnie z prognozami nowe budynki planowane na 2023 r. dostarczą łącznie 75 000 m^2 oraz 82 000 m^2 w 2024 r.
- Renegocjacje / przedłużenia obowiązujących kontraktów nadal stanowiły znaczącą część aktywności najemców. W całym 2022 r. było to 39%. 2022 r. zarejestrował też znaczny wzrost udziału ekspansji w całkowitym popycie do poziomu 8,5% wobec 6,5% w 2021 r. Kluczowy wpływ na decyzje o pozostaniu w obecnej lokalizacji miało kilka czynników: wysoka niepewność związana z sytuacją ekonomiczną, ograniczona dostępność odpowiedniej powierzchni oraz wysokie koszty związane z relokacją i aranżacją powierzchni.
- Końcówka 2022 roku odnotowała stabilizację stawek za najlepsze nieruchomości biurowe, które kształtowały się od 18 do 26 EUR/m^2/m-c w strefach centralnych oraz między 11 a 17 EUR/m2/m-c poza nimi. Presja wzrostowa na czynsze za najlepsze powierzchnie biurowe utrzyma się w kolejnych kwartałach. W związku z wysokimi kosztami aranżacji wnętrz, standardem dla nowych budynków stają się umowy 7-letnie lub dłuższe. Krótsze umowy(3-5 letnie) są wciąż normą w starszych biurowcach.
- W całym 2022 r. całkowity biurowy wolumen inwestycyjny w Polsce osiągnął 2,2 mld EUR, przebijając tym samym całoroczny wynik z 2021 r. o 26%. Na koniec IV kw. stopa kapitalizacji dla najlepszych warszawskich aktywów biurowych (przy założeniu 5-letnich umów najmu) oczekiwana był na poziomie ok. 5,25%
- Łączna liczba nieruchomości na wynajem w Polsce wynosi 1,21 mln jednostek, przy czym jednostki mieszkalne dostępne obecnie na rynku PRS stanowią nieznaczną część ogółu zasobów mieszkaniowych na wynajem w Polsce (około 0.62%). Do 2028 r. istniejące zasoby na rynku najmu instytucjonalnego wyniosą 4,7% całego rynku najmu w siedmiu największych polskich miastach.
- Na koniec 2022 r. łączne istniejące zasoby PRS w Polsce wynosiły około 11,6 tys. jednostek na wynajem. Zgodnie z zapowiadanymi przez inwestorów strategiami ekspansji, do 2028 r. liczba ta wzrośnie o dodatkowe 44 tys. lokali. Obecnie największymi graczami w Polsce są Resi4Rent, Heimstaden i PFRN.

Roczna podaż biurowa i współczynnik pustostanów



Źródło: Knight Frank

Rynek PRS w Polsce w 2022 r.



Źródło: PWC

DEVELIA

Sektor PRS

Czynsze

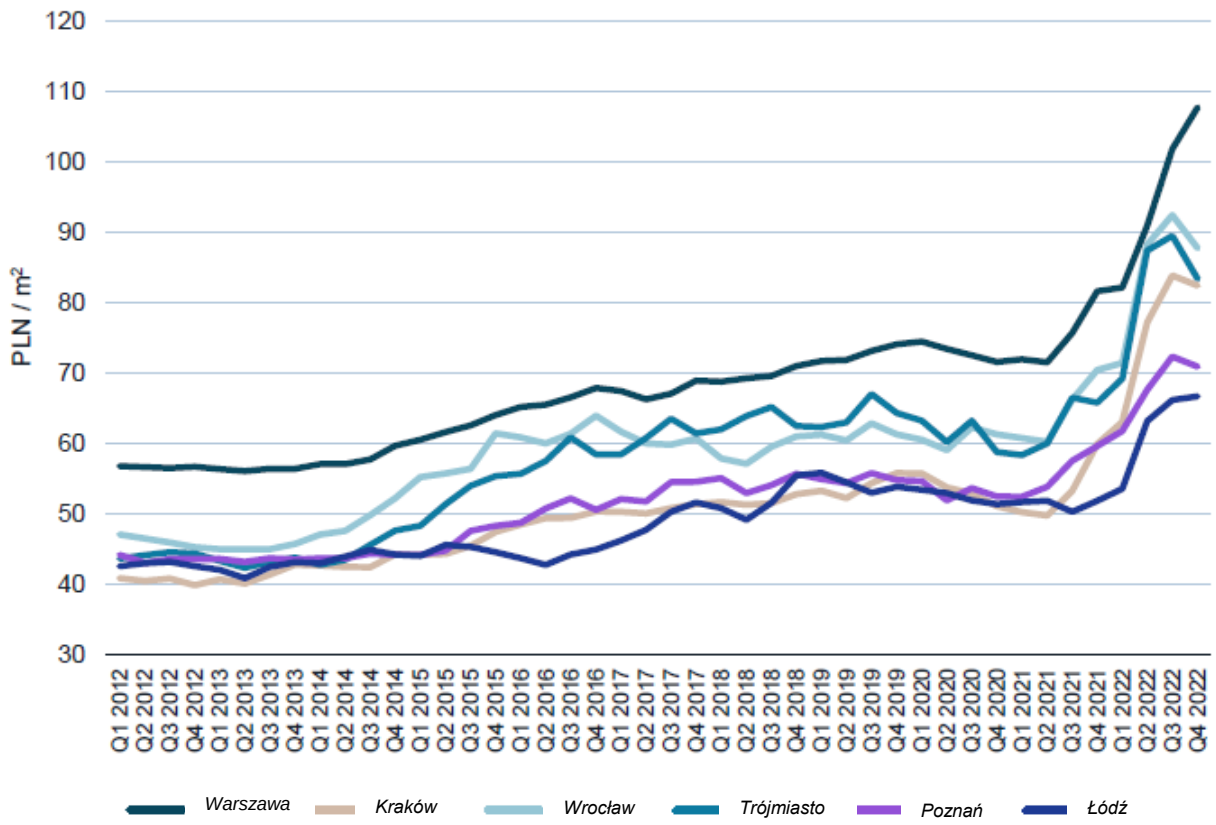
- Rynek odnotował rekordowe wzrosty stawek czynszu w 2022 roku (od 20% do 38% r/r)
- Poziomy wynajęcia w instytucjonalnych PRS sięgają poziomów bliskich 100%

Popyt

- Polska ma jedne z najgorszych wskaźników saturacji rynku w skali całej EU
- Produkcja mieszkań nie jest w stanie zaspokoić bieżącego popytu ze strony lokalnych nabywców
- Wewnątrzkrajowe trendy migracyjne zasilają popyt dużych miast
- Ostatni rok to również znaczący napływ migrantów z Ukrainy, z których pewna część pozostanie w Polsce na dłużej

Podaż

- Oferta portali ogłoszeniowych w okresie ostatnich 12 miesięcy uległa skurczeniu o ponad 75%
- Instytucjonalny PRS stanowi ułamek podaży mieszkaniowej. Szacowany jest obecnie na około 11 tys. mieszkań i około 40 tys. zapowiadanych do produkcji
- W relacji do zasobu mieszkaniowego w Polsce mówimy o udziale znacząco poniżej 1% w rynku

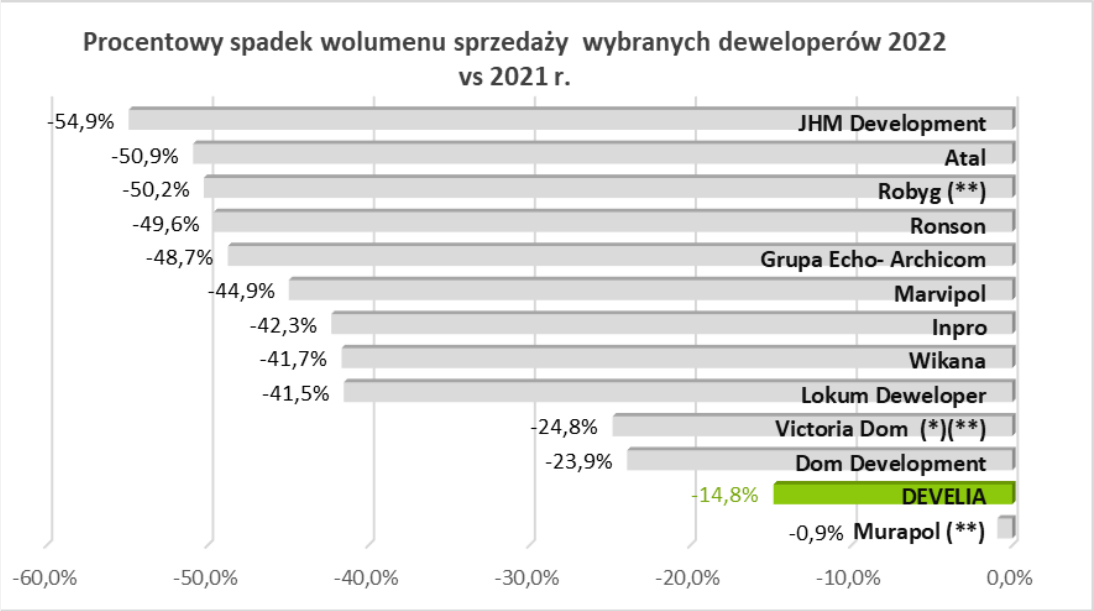


Źródło: JLL, 4Q'2022

2. Segment mieszkaniowy

Sprzedaż mieszkań przez deweloperów w 2022

Spółka	2022	2021	zmiana r/r	PRSy 2022	PRSy 2021
Dom Development	3 093	4 066	-23,9%	397	
Murapol (**)	2 783	2 809	-0,9%	664	1 723
Robyg (**)	2 144	4 308	-50,2%		
Atal	2 091	4 258	-50,9%		132
DEVELIA	1 636	1 921	-14,8%		
Grupa Echo- Archicom	1 515	2 955	-48,7%		
Victoria Dom (*)(**)	1 208	1 607	-24,8%		
Ronson	442	877	-49,6%		
Lokum Deweloper	435	744	-41,5%		
Inpro	420	728	-42,3%		
JHM Development	281	623	-54,9%		
Marvipol	207	376	-44,9%		
Wikana	189	324	-41,7%		
Suma	**16 444**	**25 596**	-35,8%	**1 061**	**1 855**

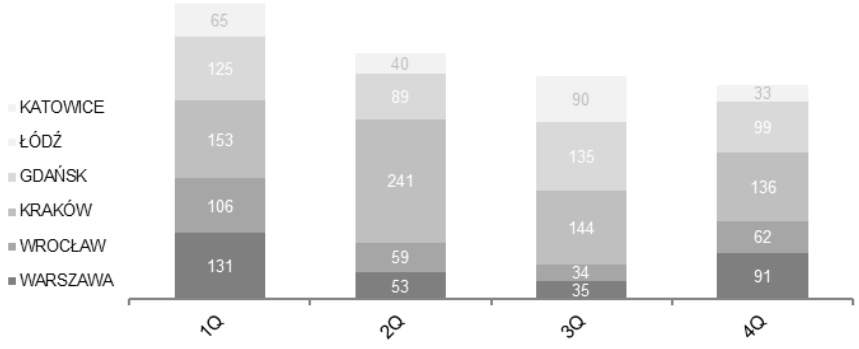


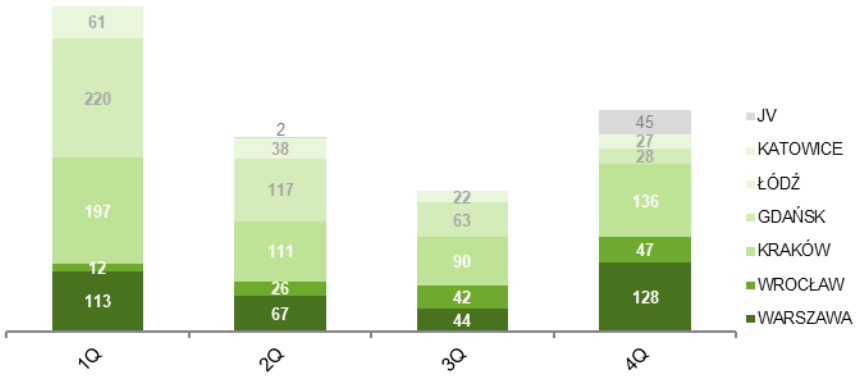
DEVELIA

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z https://rynekpierwotny.pl/ (16.01.2023) i https://www.parkiet.com/ (18.01.2023)
(*) łącznie umowy deweloperskie, przedwstępne umowy sprzedaży i płatne rezerwacje
(**) spółka notowana na Catalyst

Lokale sprzedane

segment mieszkaniowy stan na 31.12.2022





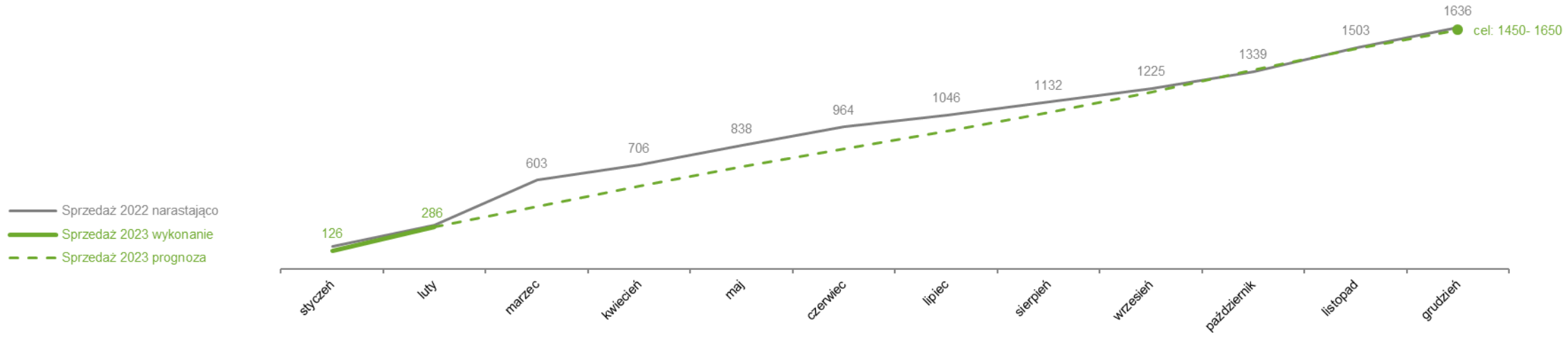
MIASTO	1Q	2Q	3Q	4Q	2021	1Q	2Q	3Q	4Q	2022
SPRZEDAŻ DEV	**580**	**482**	**438**	**421**	**1921**	**603**	**359**	**261**	**366**	**1589**
WARSZAWA	131	53	35	91	**310**	113	67	44	128	**352**
WROCŁAW	106	59	34	62	**261**	12	26	42	47	**127**
KRAKÓW	153	241	144	136	**674**	197	111	90	136	**534**
GDAŃSK	125	89	135	99	**448**	220	117	63	28	**428**
ŁÓDŹ										
KATOWICE	65	40	90	33	**228**	61	38	22	27	**148**
SPRZEDAŻ JV							**2**		**45**	**47**
narastająco w roku	***580***	***1062***	***1500***	***1921***		***603***	***964***	***1225***	***1636***	
kwartał narast. rok do roku						*+4%*	*-9%*	*-18%*	*-15%*	

- **1322** lokale sprzedane z rozpoczętą budową
- **95** umów rezerwacyjnych (w tym 10 JV)

DEVELIA

Lokale sprzedane– cel sprzedażowy

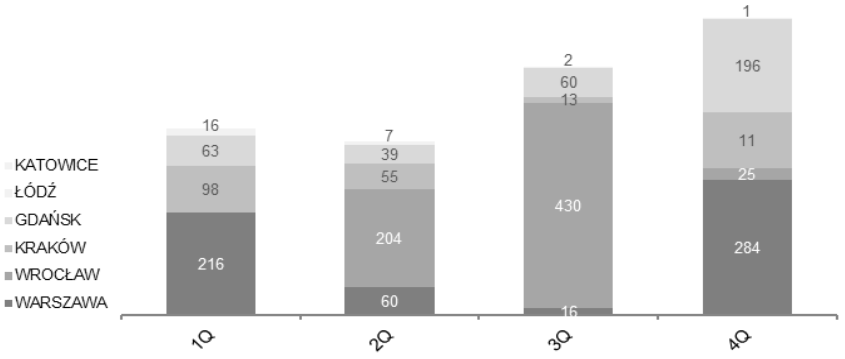
segment mieszkaniowy stan na 31.12.2022 / cel 2023

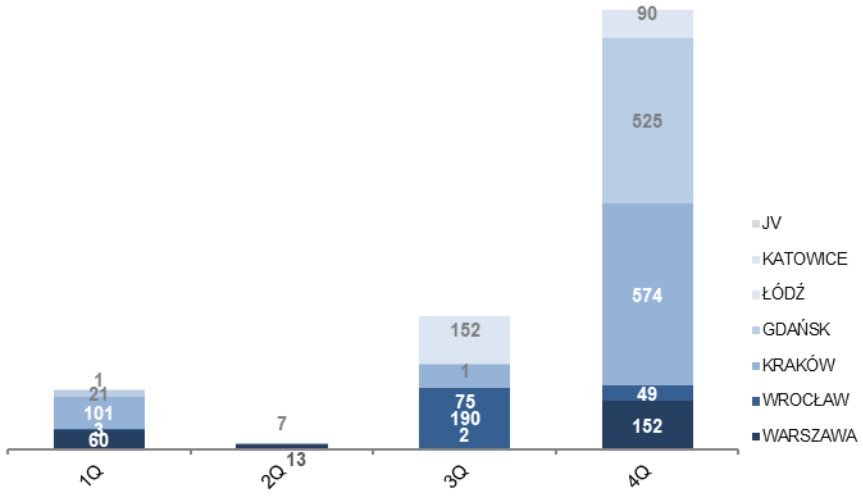


DEVELIA

Lokale przekazane

segment mieszkaniowy stan na 31.12.2022





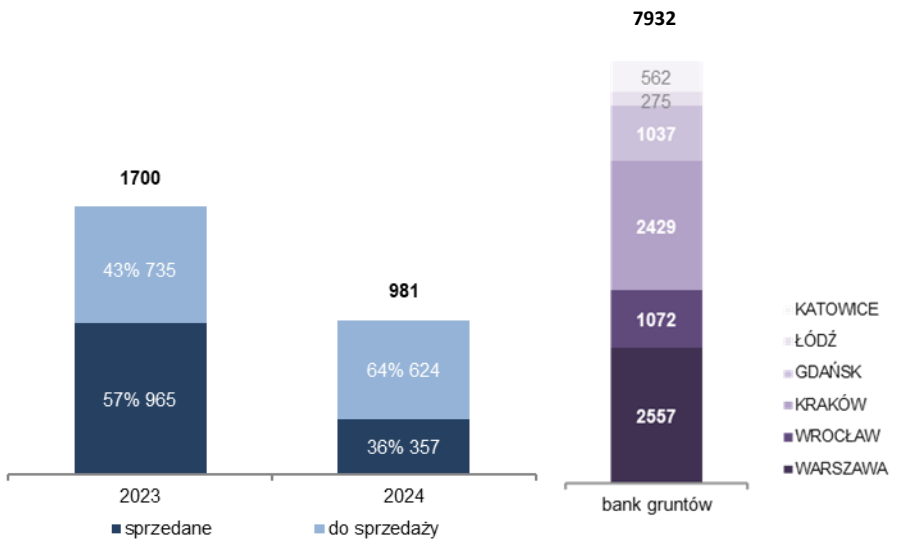
MIASTO	1Q	2Q	3Q	4Q	2021	1Q	2Q	3Q	4Q	2022
PRZEKAZANIA DEV	**393**	**365**	**521**	**624**	**1903**	**186**	**20**	**420**	**1390**	**2016**
WARSZAWA	216	60	16	284	**576**	60	13	2	152	**227**
WROCŁAW		204	430	25	**659**	3		190	49	**242**
KRAKÓW	98	55	13	118	**284**	101	7	75	574	**757**
GDAŃSK	63	39	60	196	**358**	21		1	525	**547**
ŁÓDŹ										
KATOWICE	16	7	2	1	**26**	1		152	90	**243**
PRZEKAZANIA JV										
narastająco w roku	***393***	***758***	***1279***	***1903***		***186***	***206***	***626***	***2016***	
kwartał narast. rok do roku						***-53%***	***-73%***	***-51%***	***+6%***	

DEVELIA

- Zrealizowano cel przekazań na 2022 r. 1950-2050 lokali

Potencjał przekazań na podstawie mieszkań w realizacji

segment mieszkaniowy stan na 31.12.2022/ *Zaawansowanie sprzedaży wg startu przekazań*



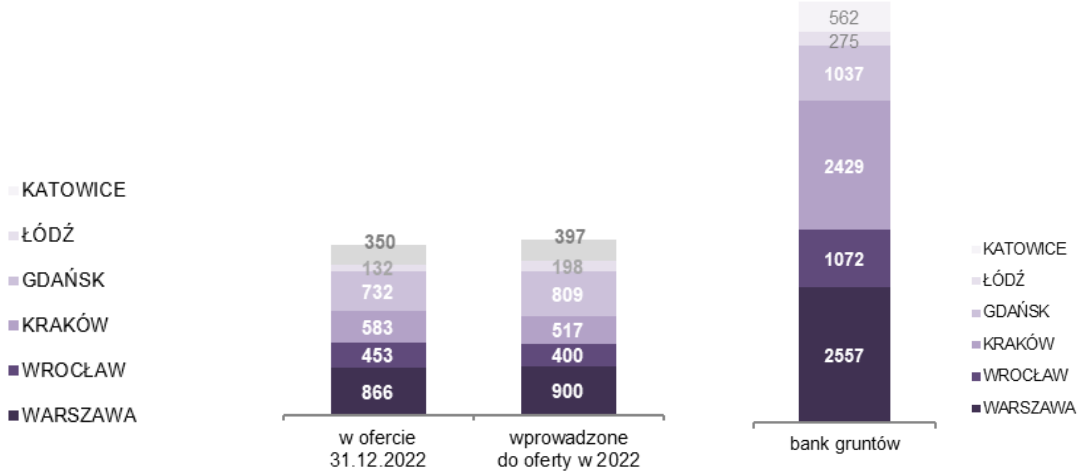
- Zaprezentowane przekazania uwzględniają jedynie już realizowane inwestycje.

- **575** lokali zrealizowanych i gotowych do przekazania
- Cel przekazań na 2023 to 1900-2050 lokali

DEVELIA

Lokale w ofercie i bank gruntów

segment mieszkaniowy stan na 31.12.2022



MIASTO	w ofercie 31.12.2022	*w tym z rozp.bud.i zak.*	*w tym bez rozp.bud.i zak.*	wprowadzone do oferty w 2022	*w tym z rozp.bud.*	bank gruntów
OFERTA DEV	**2766**	*1486*	*1280*	**2824**	*1536*	7932
WARSZAWA	866	*389*	*477*	900	*421*	2557
WROCŁAW	453	*169*	*284*	400	*114*	1072
KRAKÓW	583	*439*	*144*	517	*372*	2429
GDAŃSK	732	*357*	*375*	809	*431*	1037
ŁÓDŹ						275
KATOWICE	132	*132*		198	*198*	562
OFERTA JV	**350**	*169*	*181*	397	*213*	
Łącznie	***3 116***			***3 221***		

- Cel wprowadzeń do oferty na 2023 to 1850-2050 nowych lokali

DEVELIA

Lokale w ofercie i bank gruntów (*)

Aleje Praskie

Warszawa, Praga-Południe

- w sprzedaży: **404**
- w przygotowaniu: **900**

Przemyska Vita

Gdańsk, Ujeścisko – Łostowice

- w sprzedaży: **145**
- w przygotowaniu: **236**

Ceglana Park

Katowice, Brynów

- w sprzedaży: **132**
- w przygotowaniu: **562**

Osiedle Latarników

Gdańsk, Letnica

- w sprzedaży: **117**

Centralna Park

Kraków, Czyżyny

- w sprzedaży: **253**
- w przygotowaniu: **2 159**

Cynamonowa Vita

Wrocław, Lipa Piotrowska

- w sprzedaży: **90**

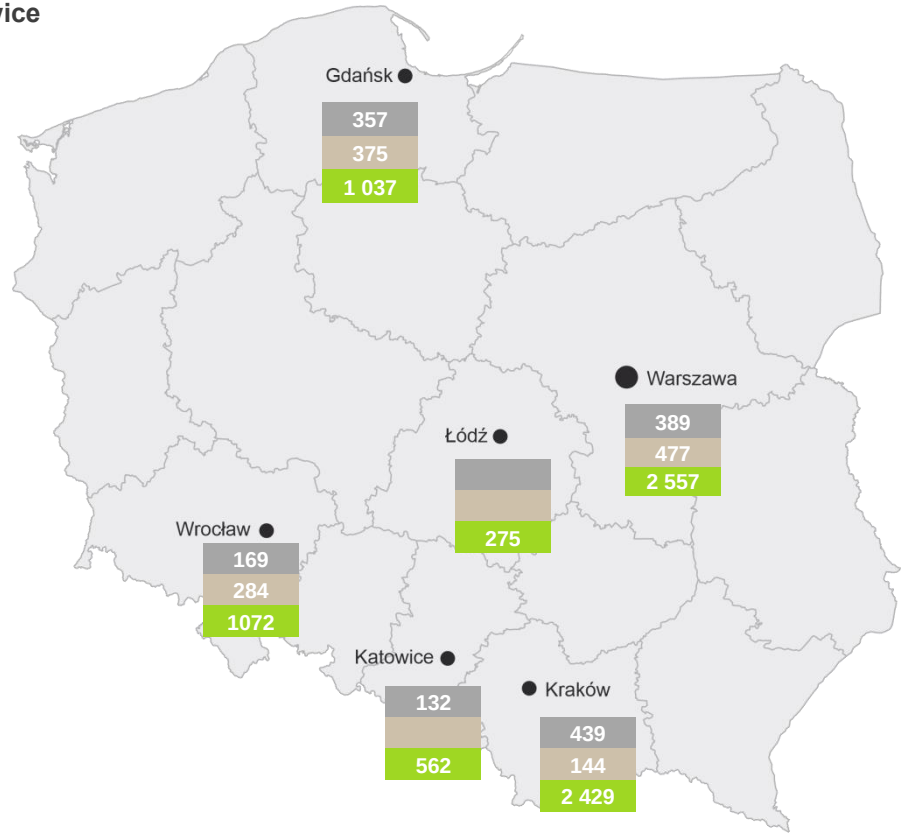
Grzegórzecka 77

Kraków, Grzegórzki

- w sprzedaży: **132**
- w przygotowaniu: **82**

pozostałe inwestycje w 6 miastach

- w sprzedaży: **1 493**
- w przygotowaniu: **3 993**



Lokale w ofercie z rozpoczętą budową i zrealizowane	1 486
Lokale w ofercie bez rozpoczętej budowy	1 280
Lokale w banku gruntów 31.12.2022	7 932

(*) bez JV Grupo Lar oraz segmentu PRS

Zmiany portfela inwestycyjnego

LOKALIZACJA	2019		2020		2021		2022	
	nabyte/wygrany przetarg PUM (m²)	szacowana liczba lokali	nabyte/wygrany przetarg PUM (m²)	szacowana liczba lokali	nabyte/wygrany przetarg PUM (m²)	szacowana liczba lokali	nabyte/wygrany przetarg PUM (m²)	szacowana liczba lokali
GDAŃSK	9 050	169	8 681	158	39 115	734		
KRAKÓW	5 000	89	-	-	100 000	1 897		
WROCŁAW	12 440	235	28 979	525	28 711	278	25 284	480
WARSZAWA	89 076	1 653 (1)	-	-	98 015	1 788	2 156	40
TOTAL	**115 566**	**2 146**	**37 660**	**683**	**265 841**	**4 697**	**27 440**	**520**

(1) nie uwzględniono parametrów ilościowych dla części gruntu bez WZ

- Dodatkowo Develia zawarła **umowę JV z Grupo Lar** dotyczącą wspólnej realizacji **3 inwestycji mieszkaniowych w Warszawie,**
- Łącznie **ponad 600 lokali** w projektach zabezpieczonych przez partnera **na Ursynowie, Saskiej Kępie i Białołęce**,

DEVELIA

3. Nieruchomości komercyjne

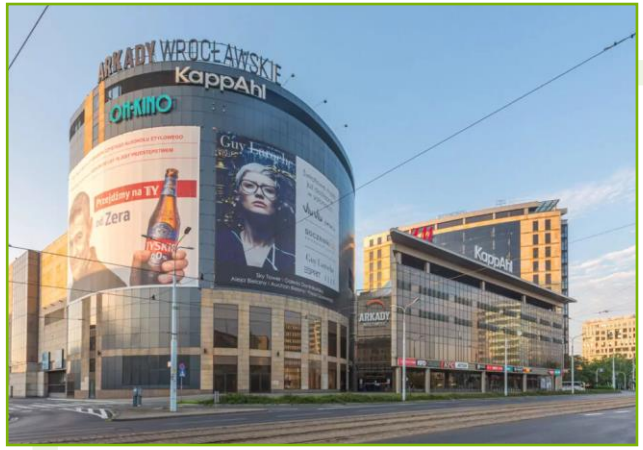
Aktywa – obiekty komercyjne

WOLA RETRO

- Powierzchnia najmu: 25 601 m^2
- Poziom wynajęcia: 86%
- Wakaty: 3 530 m
- Aktywo z najwyższej kategorii inwestycyjnej
- Zawarte PSPA w styczniu 2023 r., cel - sprzedaż 2Q 2023 r.
- GAV 308,1 mpln, NAV 176,4 mPLN

ARKADY WROCŁAWSKIE

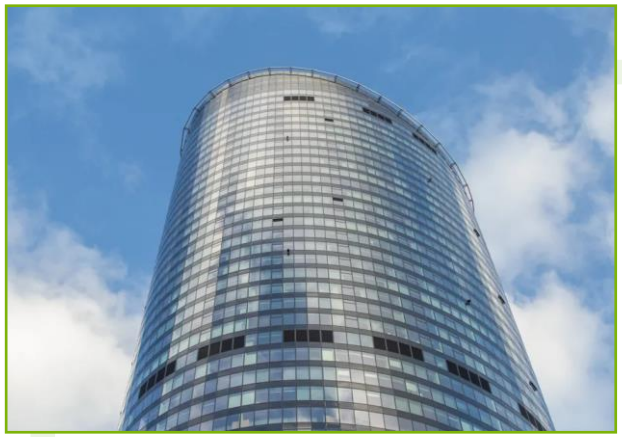
- Powierzchnia najmu: 38 491 m2
- Poziom wynajęcia: 95%
- Wakaty: 2 089m2
- Zawarcie listu intencyjnego w lutym 2022 r., planowane zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży w 2023 r.
- GAV 198,9 mpln, NAV 148,2 mPLN



Sky Tower – sprzedaż aktywa

SKY TOWER

- **15 marca 2022**- zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży 79,55% udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem Sky Tower. Pozostała część udziału w prawie własności Sky Tower, tj. 20,45% pozostanie w posiadaniu właścicieli wydzielonych lokali w budynku Sky Tower,
- Cena za Udział w Sky Tower została ustalona, w formule bez zadłużenia i bez środków pieniężnych [ang. on a debt-free and cash-free basis], na **84.270 tys. EUR**,
- Cena została powiększona o należny podatek VAT i pomniejszona o wartość zachęt dla najemców wynikających z umów podpisanych przed dniem zawarcia umowy przedwstępnej a niezapłaconych na dzień zawarcia umowy przyrzeczonej tj. w kwocie **1.878 tys. EUR,**
- Ostateczna cena sprzedaży wyniosła **82.392 tys. EUR,**
- Z ceny transakcji został spłacony w całości tj. w łącznej kwocie **41.976 tys. EUR kredyt bankowy** wynikający z umowy zawartej przez ST z konsorcjum banków Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie oraz Getin Noble Bank S.A
- Wpływy z transakcji po spłacie kredytu ponad **170 mln** PLN



Aktywa – nieruchomości inwestycyjne

MALIN, grunt inwestycyjny

- 169 ha powierzchni
- Zawarcie w marcu 2022 r. listu intencyjnego dotyczącego zamiaru wspólnej inwestycji polegającej na realizacji parku logistycznego wraz niezbędną infrastrukturą techniczną oraz drogową. Szacowany przychód w przypadku realizacji projektu zgodnie z pierwotnymi założeniami ze sprzedaży całej nieruchomości wyniesie około 34,7 mln EUR. Szacowana wartość sprzedaży Nieruchomości gruntowej jest o 132% wyższa od obecnej wartości nieruchomości określonej w księgach spółki zależnej wynoszącej około 14,9 mln EUR. Zaangażowanie Develia w umowie JV na poziomie 25%
- Nabycie warunkowe gruntu uzależnione od zmiany studium MPZP
- Planowana łączna wartość całego projektu przekroczy 1,5 mld PLN a zakończenie całej inwestycji planowane jest w ciągu 6 lat od zmiany przeznaczenia Nieruchomości.

WROCŁAW, ul. Kolejowa, grunt inwestycyjny

- 5 428 m^2 powierzchni gruntu
- Planowane uzyskanie PnB na budynek biurowy i hotelowy 2Q 2023
- Dwa niezależne budynki z możliwością sprzedaży każdego osobno
- Planowana łączna powierzchnia użytkowa dla kompleksu ponad 25,5 tys. m2

DEVELIA

Portfel inwestycyjny

stan na 31.12.2022

MIASTO	INWESTYCJA	STATUS	Yield [%]	GAV [mPLN]	NAV [mPLN]	NOI [mPLN]	NOI [mEUR]	PU [m²]	PU BIURA [m²]	PU HANDEL [m²]
WROCŁAW	Centrum ARKADY WROCŁAWSKIE	ZREALIZOWANA	8,30 (**)	198,9 (*)	148,2	9,5	2,04	38 491	9 283	29 209
WARSZAWA	Biurowiec WOLA RETRO	ZREALIZOWANA	5,55 (***)	308,1	176,4	17,1	3,65	25 601	24 750	850
				507,0	**324,6**	**26,6**	**5,7**	**64 092**	**34 033**	**30 059**
WROCŁAW	Grunt Inwestycyjny KOLEJOWA	BANK ZIEMI		43,0	43,0			25 500		
WROCŁAW	Grunt Inwestycyjny MALIN	W PRZYGOTOWANIU		81,9	81,9					
				124,9	**124,9**			**25 500**		
Korekta wartości PWUG według MS SF 16				**32,8**						
		TOTAL		**664,7**	**449,5**	**26,6**	**5,7**	**89 592**	**34 033**	**30 059**

(*) wraz z gruntem przy ul. Komandorskiej we Wrocławiu o powierzchni 0,2349 ha

(**) yield skalkulowany bez gruntu przy ul. Komandorskiej we Wrocławiu o powierzchni 0,2349 ha

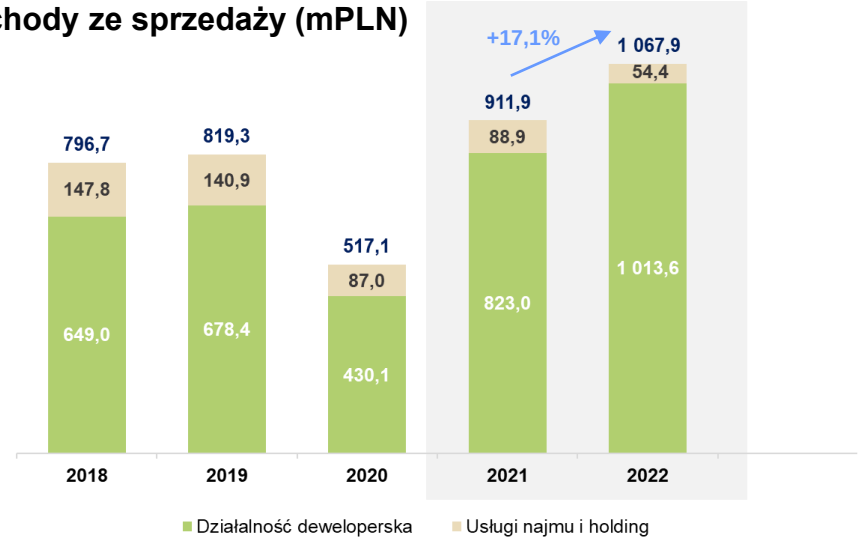
(***) yield skalkulowany w oparciu o wypracowaną NOI w 2022 r.

DEVELIA

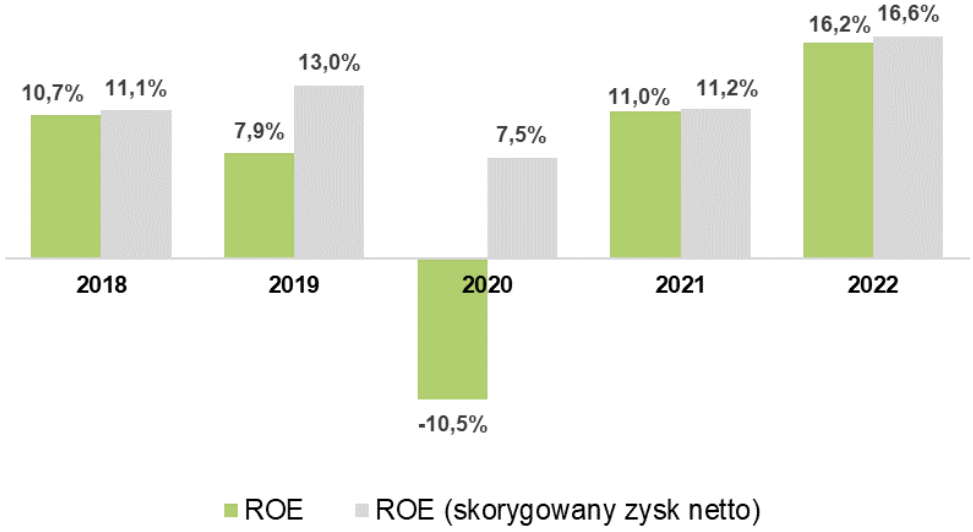
4. Dane finansowe

Wyniki finansowe

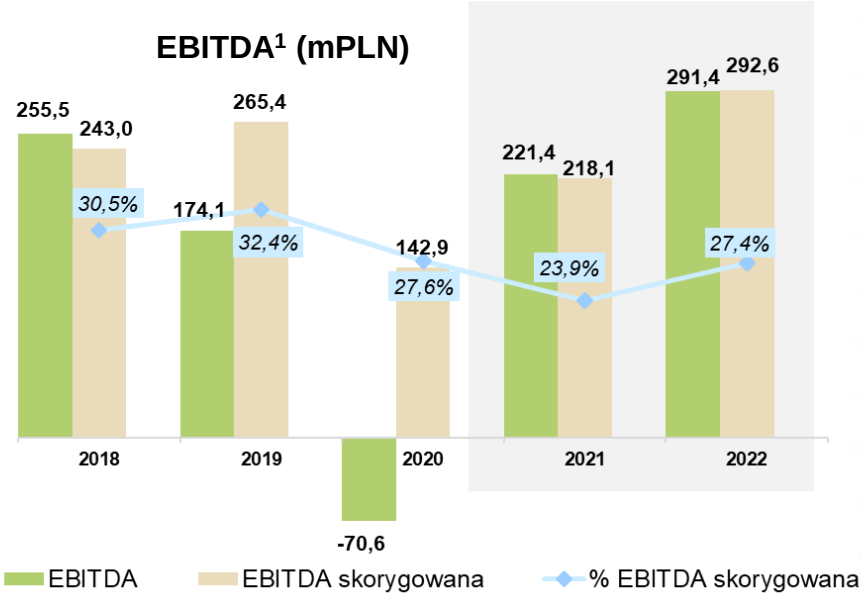
Przychody ze sprzedaży (mPLN)



ROE oraz ROE (skorygowany zysk netto)

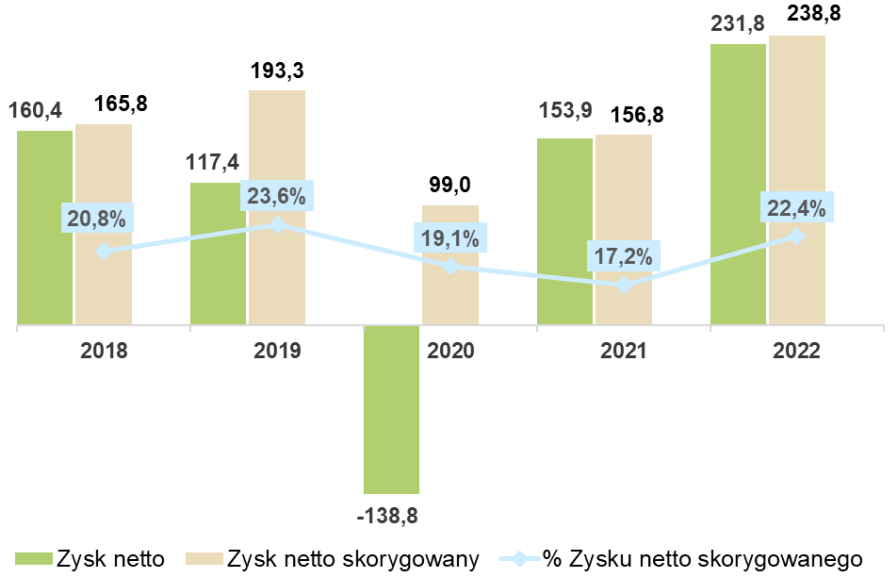


EBITDA[1] (mPLN)



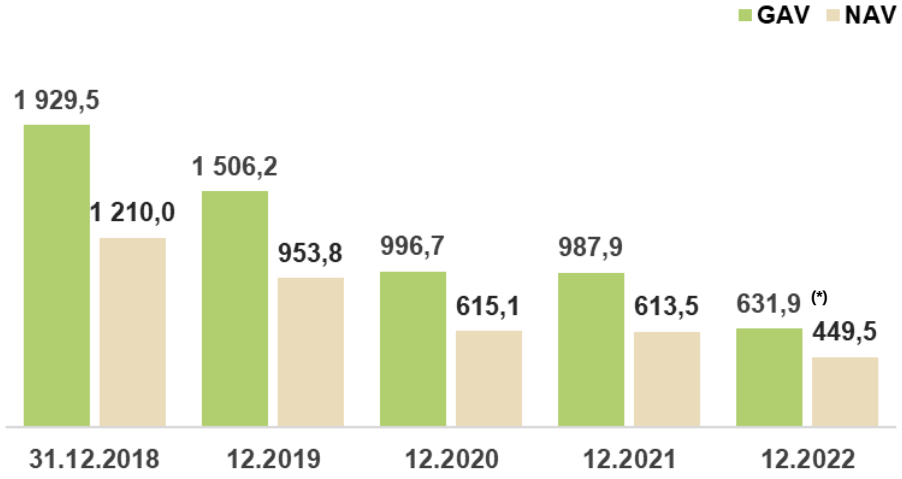
1Korekta EBITDA o wynik na aktualizacji wartości nieruchomości,
2Korekta zysku netto o wynik na aktualizacji wartości nieruchomości oraz kredytów walutowych

Zysk netto oraz zysk netto skorygowany[2] (mPLN)



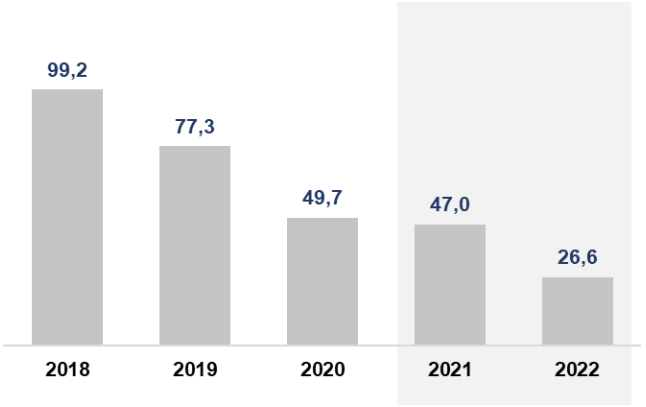
Aktywa

Nieruchomości inwestycyjne i aktywa przeznaczone do sprzedaży (mPLN)

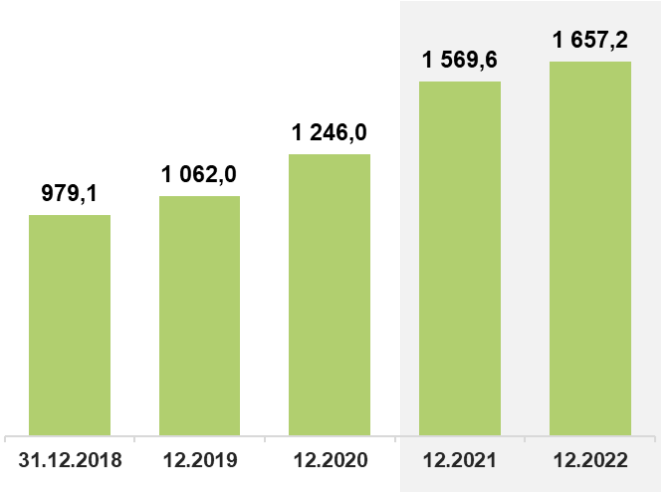


(*) GAV wraz z inwestycją Kolejowa, Malin oraz bez korekty wynikającej z MSSF16 – kwota 32,8 mPLN

NOI nieruchomości inwestycyjnych (mPLN)

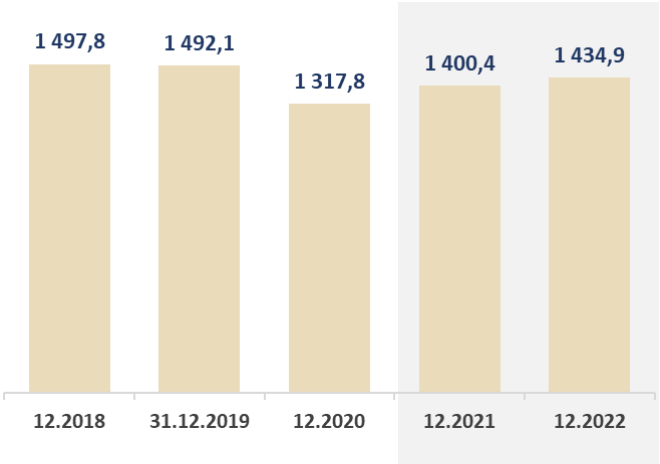


Wartość zapasów (mPLN)



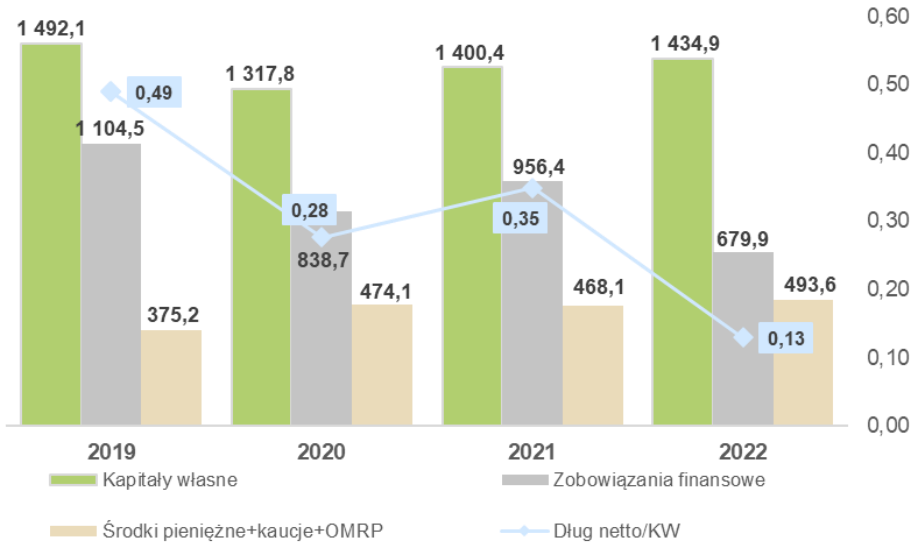
- zapasy obejmują grunty, inwestycje w toku oraz niesprzedane lokale gotowe

Kapitały własne (mPLN)



Sytuacja finansowa

Zadłużenie[1] – wskaźniki



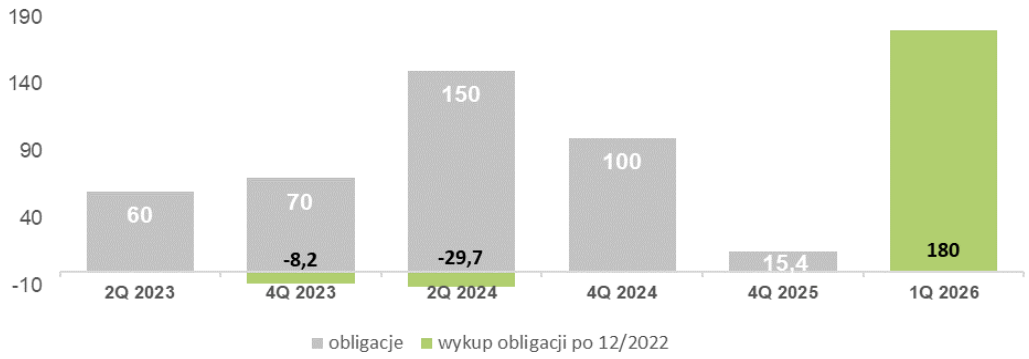
[1]Zobowiązania finansowe zgodnie z warunkami emisji obligacji (tj. wraz z zobowiązaniem za nabycie Sky Tower i zobowiązaniami wynikającymi z MSSF16 - opłaty za użytkowanie wieczyste).

Kredyty bankowe segment komercyjny (mPLN)

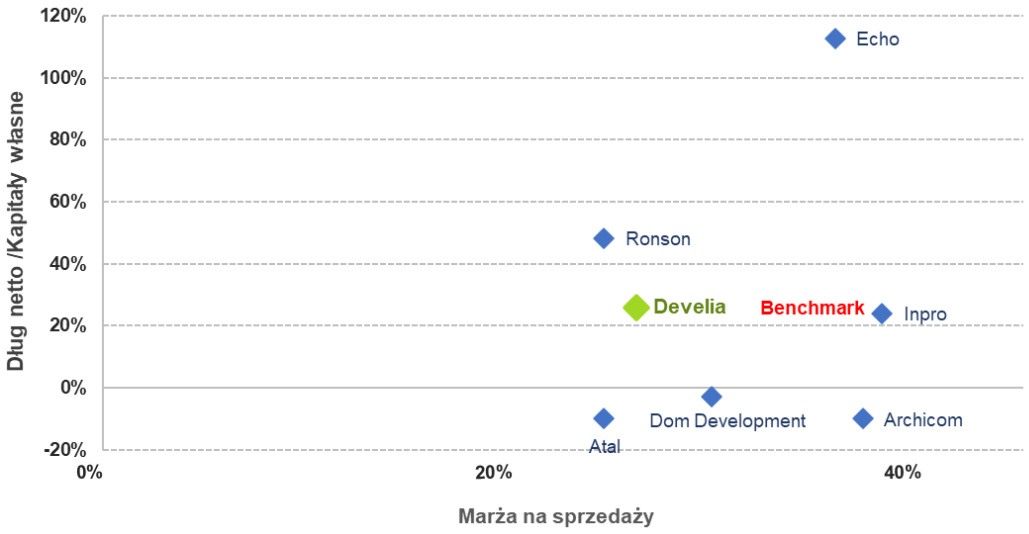
Lp.	Inwestycja	Termin spłaty	Saldo na 31.12.2022	GAV	LTV
1	Arkady Wrocławskie	31.12.2023	50,6	198,9	25,5%
2	Wola Retro	19.11.2027	131,8	308,1	42,8%
	IFRS 16			27,9	
TOTAL			**182,4**	**534,9**	**34,1%**

Struktura zapadalności obligacji (mPLN)

Total obligacje na koniec 2022r: **395,4 mln PLN**



Dług netto/Kapitały własne vs Marża na sprzedaży – wskaźniki, 3Q 2022

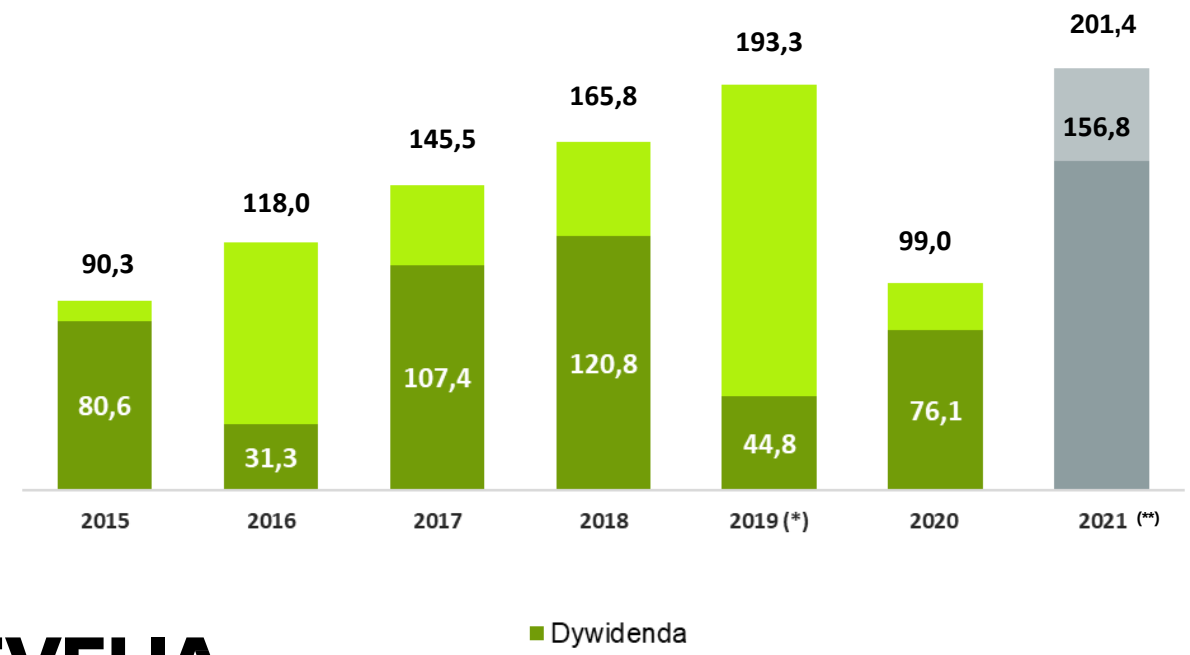


DEVELIA

Polityka dywidendowa

Dywidenda wypłacona na tle skorygowanego skonsolidowanego zysku netto (mln PLN)

	2015	2016	2017	2018	2019 (*)	2020	2021 (**)
Stopa dywidendy	7,96%	3,50%	9,68%	10,04%	5,68%	5,02%	13,22%
Wskaźnik wypłaty	89,3%	26,6%	73,8%	72,9%	23,2%	76,8%	128,5%
DPS (PLN)	0,18	0,07	0,24	0,27	0,10	0,17	0,45



Dywidenda

Zysk netto 2021 skorygowany

(*) Zawieszenie polityki dywidendowej w 2019 zgodnie z uchwałą Zarządu Spółki z dnia 23.07.2020, w związku sytuacją związaną z pandemią wirusa SARS-CoV-2; przeznaczono 100,2 mpln na kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłaty dywidend i zaliczek na poczet dywidend w przyszłości

(**) Dywidenda w łącznej kwocie 201.401.239,95 zł, obejmująca część zysku za rok obrotowy 2021 w kwocie 117.565.432,94 zł, powiększona o kwotę 83.835.807,01 zł, przeniesioną z kapitału rezerwowego utworzonego z zysku z roku 2019 z przeznaczeniem na wypłaty dywidend i zaliczek na poczet dywidend w przyszłości i przeznaczoną na wypłatę dywidendy.

DEVELIA

5. Załączniki

Aktualizacja wartości Nieruchomości Inwestycyjnych

Rok zakończony 31 grudnia 2022	Arkady Wrocławskie	Sky Tower	Silesia Star	Retro Office House	Wola Retro	Malin	RAZEM
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	-	391 072	-	-	-	-	**391 072**
Wartość sprzedanych nieruchomości	-	(391 072)	-	-	-	-	**(391 072)**
Zmiany wartości nieruchomości w PLN w okresie	-	-	-	-	-	11 850	**11 850**
Zmiany wartości nieruchomości w EUR w okresie	2 776	-	-	-	(19 498)	-	**(16 722)**
Zmiana wyceny nieruchomości z tytułu zmiany kursu EUR/PLN w okresie *	3 402	12 120	-	-	6 453	-	**21 975**
Zmiana wyceny nieruchomości z tytułu nakładów poniesionych w okresie	255	(60)	-	-	-	(610)	**(415)**
Aktualizacja wartości rezerw związanych ze sprzedażą nieruchomości	-	545	(206)	4	(19 163)	-	**(18 820)**
Korekta z tytułu linearyzacji przychodów z najmu	547	424	-	-	(8)	-	**963**
Razem	**6 980**	**13 029**	**(206)**	**4**	**(32 216)**	**11 240**	**(1 169)**

* - w przypadku Sky Tower zastosowano kurs EUR/PLN z dnia transakcji, tj. 4,7465

DEVELIA

Cele na 2022 rok- realizacja

1

Sprzedaż umowami deweloperskimi i przedwstępnymi

1 600– 1 800 lokali

Realizacja: **1 636** lokali

2

Przekazania lokali mieszkalnych

1 950 – 2050 lokali

Realizacja: **2016** lokali

3

Wprowadzenie do oferty

2 450- 2 650 lokali

Realizacja: **3 221** lokali

4

Sky Tower

Sprzedaż budynku w marcu 2022 r.

5

Wola Retro

Zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży w styczniu 2023 r.

6

Arkady Wrocławskie

Przedłużenie negocjacji w sprawie sprzedaży budynku

7

Zawarcie umów dotyczących realizacji

600-800 lokali PRS

Cele na 2023 rok

1

Sprzedaż umowami deweloperskimi i przedwstępnymi

1 450– 1 650 lokali

2

Przekazania lokali mieszkalnych

1 900 – 2050 lokali

3

Wprowadzenie do oferty

1 850- 2 050 lokali

4

Arkady Wrocławskie

Podpisanie przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży

5

Wola Retro

Sprzedaż budynku w 2Q 2023 r.

6

Zawarcie umów dotyczących realizacji

600-800 lokali PRS

Główne KPI – strategia

1

Zwiększenie skali działania z blisko 1 400 do poziomu 3 100 (w 2025 r.) w segmencie mieszkaniowym (**CAGR 18% y/y**), wzrost udziału **do 5%** na rynkach na których działa spółka

2

Relokowanie kapitałów z komercji w biznes mieszkaniowy – udział mieszkań z 50% w 2020 r. do 85% w 2025 r.

Pozostała część w tym PRS i komercja max. 15%

3

Poprawa efektywności – **wzrost ROE z 7% na 15%**

4

Budżet na zakupy gruntów i M&A **350 mln PLN** średniorocznie. Zbudowanie banku gruntów na ponad **10 000 lokali** w 2025 r., zapewniających spółce dalszy rentowny rozwój w kolejnych latach.

5

Potencjał dywidendowy ponad 650 mln PLN do wypłaty w latach 2021-2025

6

Realizacja powtarzalnych projektów **PRS skali 300-400 lokali rocznie**, ewentualnie wsparte budową platformy operacyjnej do zarzadzania najmem

7

Utrzymanie bezpiecznej struktury finansowania na poziomie benchmarków branży (dług netto/kapitały własne 0,30-0,49)

8

Projekt **Malin** wypracowanie pierwszych **zysków w** latach **2024-2025**

Założeniem proponowanej strategii jest maksymalizacja wartości spółki i jednocześnie zapewnienie DEVELII bazy pod dalszy rozwój.

DEVELIA

Strategia KPI

Przekroczyliśmy realizację kluczowych KPI w 2022 r.

- Sprzedaż mieszkań 01-12’2022 – **1636** vs Cel Zarządu: 1600-1800
  Realizacja: 90,9% - 102,3% założonego celu rocznego
- Przekazania 01-12’2022 – **2016** vs Cel Zarządu: 1950-2050
  Realizacja: 98,3% - 103,4% założonego celu rocznego
- Nowa oferta 01-12’2022 **- 3221** vs Cel Zarządu: 2450-2650
  Realizacja: 121,5% - 131,5% założonego celu rocznego
- Istotna poprawa wyników na poziomie zysku brutto ze sprzedaży, EBITDA, zysku netto i skorygowanego zysku netto

Dezinwestycja portfela biurowego i handlowego

- Sprzedaż budynku Sky Tower (celem na 2021 było przygotowanie go do sprzedaży)
- Podpisanie Listu intencyjnego dotyczącego sprzedaży Arkad Wrocławskich
- Przygotowanie do sprzedaży oraz zwiększenie komercjalizacji budynku Wola Retro (86%),

Grupa Develia – P&L

	31 grudzień 2022	31 grudzień 2021
Działalność operacyjna		
Przychody ze sprzedaży	**1 067 919**	**911 934**
Przychody ze sprzedaży usług	54 351	88 896
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	1 013 568	823 038
Koszt własny sprzedaży	**(706 894)**	**(630 666)**
Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży	**361 025**	**281 268**
Zysk/(Strata) ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych	(1 169)	(53 558)
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	56 841
Koszt sprzedaży i dystrybucji	(23 475)	(19 307)
Koszty ogólnego zarządu	(50 672)	(46 540)
Pozostałe przychody operacyjne	12 061	7 171
Pozostałe koszty operacyjne	(8 409)	(6 066)
Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej	**289 361**	**219 809**
Przychody finansowe	11 191	1 656
Koszty finansowe	(26 210)	(18 699)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	(1 101)	(1 069)
Zysk/(Strata) brutto	**273 241**	**201 697**
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	(41 410)	(47 751)
Zysk/(Strata) netto	**231 831**	**153 946**
Inne całkowite dochody		
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych	1 100	652
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów	(132)	(201)
Inne całkowite dochody (netto)	**968**	**451**
Całkowite dochody	**232 799**	**154 397**

DEVELIA

Grupa Develia – Bilans aktywa

	31 grudzień 2022	31 grudzień 2021
Aktywa		
A. Aktywa trwałe	**246 685**	**525 450**
1. Wartości niematerialne	1 127	433
2. Rzeczowe aktywa trwałe	5 959	5 098
3. Należności długoterminowe	9 674	2 576
4. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach w	83 688	55 122
5. Nieruchomości inwestycyjne	129 791	451 660
6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 340	509
7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15 106	10 052
B. Aktywa obrotowe	**2 167 349**	**2 155 860**
1. Zapasy	1 657 216	1 569 632
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21 387	97 286
3. Należności z tytułu podatku dochodowego	2 464	4 791
4. Aktywa z tytułu instrumentów pochodnych	770	49
5. Krótkoterminowe papiery wartościowe	35 049	27 053
6. Pozostałe aktywa finansowe	94 420	118 539
7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	352 119	332 754
8. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 924	5 756
C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	**534 898**	**568 530**
Aktywa razem	**2 948 932**	**3 249 840**

DEVELIA

Grupa Develia – Bilans pasywa

		31 grudzień 2022	31 grudzień 2021
Pasywa			
A.	**Kapitał własny**	**1 434 923**	**1 400 409**
I.	**Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej**	**1 434 570**	**1 400 409**
1.	Kapitał podstawowy	447 558	447 558
2.	Pozostałe kapitały	755 180	798 905
3.	Zysk/(Strata) netto	231 832	153 946
II.	**Udziały niekontrolujące**	**353**	**-**
B.	**Zobowiązania długoterminowe**	**480 656**	**574 475**
1.	Długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	390 636	497 850
2.	Długoterminowe zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	-	-
3.	Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	4 888	17 618
4.	Rezerwy	14 592	6 217
5.	Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	-	4 856
6.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	70 540	47 934
C.	**Zobowiązania krótkoterminowe**	**1 005 455**	**1 260 673**
1.	Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	192 604	350 759
2.	Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	-	736
3.	Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	63 902	75 150
4.	Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	194 668	245 829
5.	Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	5 619	4 092
6.	Rezerwy	9 579	6 007
7.	Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	539 083	578 100
D.	**Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży**	**27 898**	**14 283**
Pasywa razem		**2 948 932**	**3 249 840**

DEVELIA

Develia S.A.– P&L

	31 grudzień 2022	31 grudzień 2021
Przychody operacyjne		
Przychody ze sprzedaży usług, wyrobów i towarów	557 339	447 947
Przychody z odsetek i dyskont	2 603	6 102
Przychody z dywidend	209 734	122 669
Inne przychody finansowe	3 482	7 364
Pozostałe przychody operacyjne	1 956	1 161
Przychody operacyjne razem	**775 114**	**585 243**
Koszty operacyjne		
Koszty działalności operacyjnej, wartość sprzedanych wyrobów, towarów	(441 766)	(405 107)
Koszty odsetek i dyskont	(10 454)	(8 347)
Inne koszty finansowe	(3 039)	(1 921)
Pozostałe koszty operacyjne	(1 738)	(2 514)
Koszty operacyjne razem	**(456 997)**	**(417 889)**
Zysk/(Strata) brutto	**318 117**	**167 354**
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	(21 419)	(9 511)
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	**296 698**	**157 843**
Działalności zaniechana		
Zysk/(strata) za rok obrotowy z działalności zaniechanej	-	-
Zysk/(Strata) netto	**296 698**	**157 843**
Inne całkowite dochody		
Inne składniki całkowitych dochodów	-	-
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów	-	-
Inne całkowite dochody (netto)	**-**	**-**
Całkowite dochody	**296 698**	**157 843**

Develia S.A. – Bilans aktywa

	31 grudzień 2022	31 grudzień 2021
Aktywa		
A. Aktywa trwałe	**989 221**	**988 321**
1. Wartości niematerialne	420	315
2. Rzeczowe aktywa trwałe	7 179	6 006
3. Pożyczki i należności długoterminowe	87 350	95 839
4. Inwestycje długoterminowe	892 998	879 233
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 274	465
6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	6 463
B. Aktywa obrotowe	**1 496 766**	**1 384 957**
1. Zapasy	1 290 299	1 116 530
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	11 104	75 072
3. Należności z tytułu podatku dochodowego	614	-
4. Krótkoterminowe aktywa finansowe	79 497	117 013
5. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	112 786	73 792
6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 466	2 550
C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	**-**	**-**
Aktywa razem	**2 485 987**	**2 373 278**

Develia S.A. – Bilans pasywa

	31 grudzień 2022	31 grudzień 2021
Kapitał własny i zobowiązania		
A. Kapitał własny	**1 228 017**	**1 129 605**
1. Kapitał podstawowy	447 558	447 558
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	-	-
3. Kapitał zapasowy	457 973	417 696
4. Pozostałe kapitały rezerwowe	16 369	100 205
5. Pozostałe kapitały	9 419	6 303
6. Zyski zatrzymane / (Niepokryte straty)	296 698	157 843
B. Zobowiązania długoterminowe	**499 841**	**603 175**
1. Długoterminowe zobowiązania finansowe	482 775	599 954
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	1 690	2 776
3. Rezerwy	420	445
4. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14 956	-
C. Zobowiązania krótkoterminowe	**758 129**	**640 498**
1. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	242 862	151 359
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	42 669	40 642
3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	120 568	177 342
4. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	-	671
5. Rezerwy	436	107
6. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	351 594	270 377
Kapitał własny i zobowiązania razem	**2 485 987**	**2 373 278**

Projekty mieszkaniowe w realizacji

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Planowany termin zakończenia budowy	Liczba mieszkań i lokali użytkowych
Aleje Praskie (etapy I-II, VI)	Warszawa	Praga Południe	Mieszkania, usługi	2Q'2023	143
				4Q'2023	182
				1Q'2024	239
Toruńska Vita	Warszawa	Targówek	Mieszkania	3Q'2023	196
Reja	Wrocław	Ołbin	Mieszkania, usługi	2Q'2023	61
Mist House	Wrocław	Krzyki	Mieszkania	1Q'2023	46 (*)
Cynamonowa Vita	Wrocław	Lipa Piotrowska	Mieszkania	1Q'2024	114
Słoneczne Miasteczko (etap XIV)	Kraków	Bieżanów-Prokocim	Mieszkania	4Q'2023	136
Przy Mogilskiej (etapy II-III)	Kraków	Prądnik Czerwony	Mieszkania	4Q'2023	137
				4Q'2023	136
Centralna Park (etapy VIII-IX)	Kraków	Czyżyny	Mieszkania, usługi	4Q'2023	139
				1Q'2024	154
Grzegórzecka 77 (etapy VI- VII)	Kraków	Grzegórzki	Mieszkania, usługi	4Q'2023	126
				2Q'2024	92
Via Flora (etapy I-II)	Gdańsk	Chełm	Mieszkania	3Q'2023	68
				4Q'2023	88
Osiedle Latarników (etap III)	Gdańsk	Letnica	Mieszkania, usługi	4Q'2023	159
Marinus	Gdańsk	Brzeźno	Mieszkania, usługi	2Q'2023	83
Ujeścisko Vita	Gdańsk	Południe	Mieszkania	1Q'2024	184
Ceglana Park (etapy IV-V)	Katowice	Brynów	Mieszkania, usługi	2Q'2024	170
				2Q'2024	28
Total (31.12.2022)					**2 681**

Na dzień 31 grudnia 2022 roku Grupa posiadała 1 322 lokali sprzedanych będących w realizacji.

(*) Mist House (46 lokali) zakończenie budowy po dniu bilansowym

Zarząd

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 przedsięwzięciami 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.

Struktura akcjonariatu

Lista akcjonariuszy

NAZWA	LICZBA UDZIAŁÓW (%)	LICZBA UDZIAŁÓW (SZT.)
Otwarty Fundusz Emerytalny PZU „Złota Jesień"	19,06	85 289 660
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	18,65	83 470 921
Drugi Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny, Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Allianz Polska Dobrowolny Fundusz Emerytalny*	18,24	81 640 202
NNLife Otwarty Fundusz Emerytalny, NNLife Dobrowolny Fundusz Emerytalny, Generali Otwarty Fundusz Emerytalny, Generali Dobrowolny Fundusz Emerytalny**	10,26	45 927 819
PKO BP BANKOWY Otwarty Fundusz Emerytalny	5,52	24 712 198
Inni akcjonariusze	28,27	126 517 511
Razem udziałów:	100%	447 558 311

Akcjonariusze DEVELIA S.A. posiadający powyżej 5% akcji Spółki.

Stan na 2023-02-03 (zgodnie z wiedzą posiadaną przez Emitenta).

* w tym Drugi Allianz OFE posiada 65.543.679 akcji, stanowiących 14,64%

** w tym NNLife Otwarty Fundusz Emerytalny (dawniej MetLife OFE posiada 36 290 859 akcji, stanowiących 8,11%)

Schemat udziałów

- Otwarty Fundusz Emerytalny PZU „Złota Jesień"
- Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny
- Drugi Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny, Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Allianz Polska Dobrowolny Fundusz Emerytalny*
- NNLife Otwarty Fundusz Emerytalny, NNLife Dobrowolny Fundusz Emerytalny, Generali Otwarty Fundusz Emerytalny, Generali Dobrowolny Fundusz Emerytalny**
- PKO BP BANKOWY Otwarty Fundusz Emerytalny
- Inni akcjonariusze

DEVELIA

Kapitał zakładowy: 447 558 311,00 zł

DISCLAIMER

Uczestnicząc w spotkaniu, na którym niniejsza Prezentacja zostanie przedstawiona, a także czytając jej slajdy, zobowiązują się Państwo do przestrzegania wskazanych poniżej ograniczeń. Powyższe dotyczy Prezentacji, ustnej prezentacji informacji zawartych w Prezentacji przez Spółkę lub jakąkolwiek osobę występującą w imieniu Spółki oraz jakichkolwiek odpowiedzi na pytania do Prezentacji oraz do ustnej prezentacji.

Prezentacja nie stanowi ani nie jest częścią, i nie powinna być traktowana jako oferta, nakłanianie lub zaproszenie do złożenia zapisu na, gwarantowanie lub nabycie w inny sposób, jakichkolwiek papierów wartościowych Spółki lub któregokolwiek z jej podmiotów należących do jej grupy („Grupa"). Niniejsza Prezentacja ani żadna jej część nie powinna stanowić podstawy żadnej umowy nabycia lub objęcia papierów wartościowych Spółki lub jakiegokolwiek członka Grupy, a także nie można na niniejszej Prezentacji polegać w związku z jakąkolwiek umową nabycia lub objęcia papierów wartościowych Spółki lub jakiegokolwiek członka Grupy. Niniejsza Prezentacja ani żadna jej część nie będzie stanowić podstawy żadnej umowy ani zobowiązania, a także nie należy na niej polegać w związku z jakąkolwiek umową lub zobowiązaniem. Niniejsza Prezentacja nie stanowi rekomendacji dotyczącej jakichkolwiek papierów wartościowych Spółki lub Grupy.

Niniejsza Prezentacja zawiera pewne informacje statystyczne i rynkowe. Wspomniane informacje rynkowe zostały uzyskane ze źródeł i/lub obliczone na podstawie danych dostarczonych przez osoby trzecie wskazane w niniejszej Prezentacji bądź pochodzących od Spółki, jeżeli nie zostały przypisane wyłącznie źródłom pochodzącym od osób trzecich. Ponieważ powyższe informacje rynkowe zostały przygotowane po części na podstawie danych szacunkowych, ocen, korekt i opinii, których podstawą jest doświadczenie Spółki lub źródeł pochodzących od osób trzecich oraz ich znajomość sektora gospodarki, w którym Spółka prowadzi działalność, a nie zostały zweryfikowane przez niezależną osobę trzecią, wspomniane informacje rynkowe są w pewnym zakresie subiektywne. Powyższe dane szacunkowe, oceny, korekty i opinie uważa się wprawdzie za racjonalne i uzasadnione, a przygotowane informacje rynkowe za prawidłowo odzwierciedlające sektor gospodarki i rynek, na którym Spółka prowadzi działalność, tym niemniej nie można zapewnić, że takie dane szacunkowe, oceny, korekty i opinie są najbardziej odpowiednie dla dokonywania ustaleń dotyczących informacji rynkowych lub że informacje rynkowe przygotowane przez inne źródła nie będą się istotnie różnić od informacji rynkowych zawartych w niniejszej Prezentacji.

Zagadnienia omówione w niniejszej Prezentacji oraz w ustnej prezentacji mogą stanowić stwierdzenia dotyczące przyszłości. Są to stwierdzenia inne niż dotyczące faktów historycznych. Stwierdzenia, które zawierają słowa „oczekuje", „zamierza", „planuje", „uważa", „przewiduje", „antycypuje", „będzie", „zmierza do", „ma na celu", „może", „byłoby", „mogłoby", „kontynuuje" lub podobne oświadczenia o charakterze przyszłym lub dotyczące planów, oznaczają oświadczenia dotyczące przyszłości. Oświadczenia dotyczące przyszłości obejmują oświadczenia dotyczące przyszłych wyników finansowych, strategii biznesowej oraz planów i celów Spółki w zakresie jej działalności w przyszłości (w tym planów rozwoju dotyczących Spółki). Wszelkie stwierdzenia dotyczące przyszłości zawarte w niniejszej Prezentacji oraz ustnej prezentacji dotyczą zagadnień związanych ze znanymi i nieznanymi ryzykami, niewiadomymi oraz innymi czynnikami, które mogą spowodować, że faktyczne wyniki lub osiągnięcia Spółki będą istotnie różnić się od przedstawionych w stwierdzeniach dotyczących przyszłości oraz od wyników i osiągnięć Spółki w przeszłości. Podstawą wyżej wspomnianych stwierdzeń dotyczących przyszłości są różnego rodzaju założenia dotyczące przyszłych zdarzeń, włącznie z licznymi założeniami dotyczącymi obecnych lub przyszłych strategii biznesowych Spółki oraz przyszłego otoczenia operacyjnego. Chociaż Spółka uważa, że wyżej wspomniane dane szacunkowe i założenia są zasadne, mogą się one okazać nieprawidłowe. Spółka i jej odpowiedni przedstawiciele, pracownicy lub doradcy nie zamierzają dokonywać i w sposób wyraźny oświadczają, że nie są zobowiązani do dokonywania ani rozpowszechniania jakichkolwiek suplementów, zmian, aktualizacji lub korekty jakichkolwiek informacji, opinii lub stwierdzeń dotyczących przyszłości zawartych w niniejszej Prezentacji w zakresie, w jakim odzwierciedlają one zmiany zdarzeń, warunków lub okoliczności.

Niniejsza Prezentacja i ustna prezentacja nie stanowi oferty sprzedaży papierów wartościowych, jak również zaproszenia do składania zapisów na lub nabywania papierów wartościowych Spółki w Stanach Zjednoczonych Ameryki. Ani Akcje, ani inne papiery wartościowe Spółki nie zostały i nie zostaną zarejestrowane na podstawie Amerykańskiej Ustawy z roku 1933 o Papierach Wartościowych („Amerykańska Ustawa o Papierach Wartościowych") ani przez żaden organ regulacyjny zajmujący się papierami wartościowymi w jakimkolwiek stanie lub innej jurysdykcji na terenie Stanów Zjednoczonych. Ani Akcje, ani inne papiery wartościowe Spółki nie mogą być oferowane ani zbywane w Stanach Zjednoczonych Ameryki (z zastrzeżeniem określonych wyjątków), jeżeli nie zostały one zarejestrowane zgodnie z Amerykańską Ustawą o Papierach Wartościowych i obowiązującym prawem stanowym, nie podlegają zwolnieniu z obowiązku rejestracji lub nie są przedmiotem transakcji niepodlegającej obowiązkowi rejestracji. Spółka nie zamierza rejestrować Akcji ani innych papierów wartościowych na podstawie Amerykańskiej Ustawy o Papierach Wartościowych ani przeprowadzać oferty Akcji bądź innych papierów wartościowych na terenie Stanów Zjednoczonych. Poza terenem Stanów Zjednoczonych Oferta będzie przeprowadzana zgodnie z Regulacją S wydaną na podstawie Amerykańskiej Ustawy o Papierach Wartościowych.

Wyłącznie bieżące i okresowe raporty Spółki są prawnie wiążącymi dokumentami zawierającymi informacje o Spółce i mogą zawierać informacje różne od informacji zawartych w tej prezentacji.