Prezentacja dla inwestorów nt. przejęcia Nexity Polska

Czerwiec 2023

DEVELIA

Przestrzeń z widokiem
na przyszłość

Najważniejsze informacje

	Szczegóły transakcji
Kogo przejmujemy	• Nexity Polska
Za ile	• 100m EUR
Jak finansujemy	• Kredyt w wysokości 170m PLN - okres finansowania: 5 lat • Środki własne w wysokości 285m PLN mi.in z dezinwestycji aktywów komercyjnych
Jak płacimy	• 100% ceny w momencie zamknięcie transakcji (3Q 2023)
Jak jest oczekiwany IRR	• >20%
Dlaczego	• Zbliżenie się do top 3 deweloperów w Polsce pod względem sprzedaży • Umocnienie pozycji na kluczowych rynkach – warszawskim i krakowskim • Atrakcyjny land bank projektów na terenie Warszawy, Krakowa i Poznania • Wejście na rynek poznański • Synergie operacyjne min. nowe kompetencje w zakresie construction management i akwizycji gruntów

DEVELIA

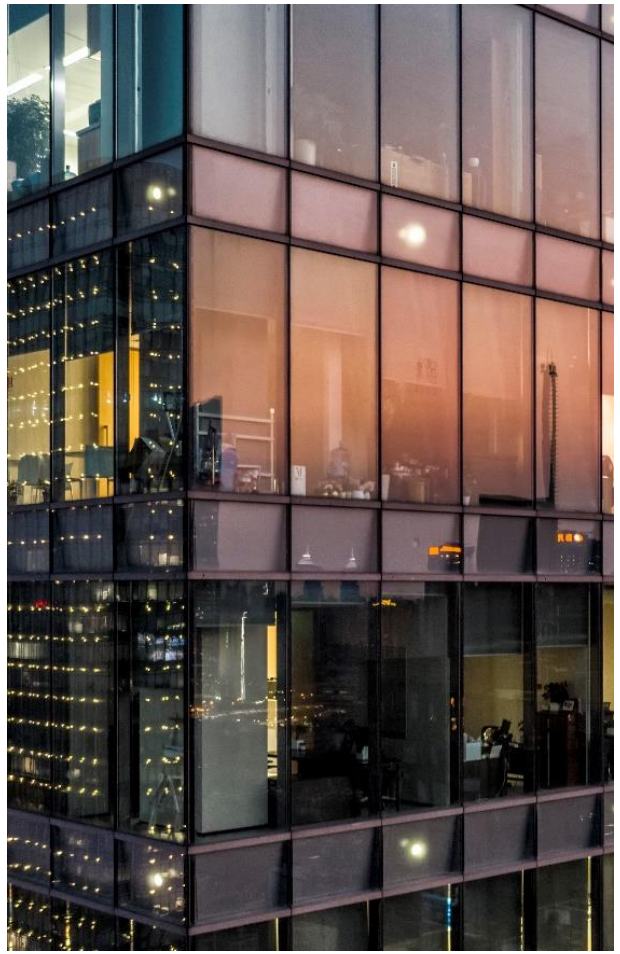
Kluczowe założenia strategii ogłoszonej w lutym 2021

Główne elementy strategii to:

- **Skupienie większości zasobów Spółki na dynamicznym rozwoju szeroko pojętego rynku mieszkaniowego (umocnienie pozycji na obecnych rynkach i wejście na nowe rynki poprzez wzrost organiczny i M&A)**
- Podstawowym segmentem w ramach działalności mieszkaniowej będzie nadal segment popularny, ale w ramach produktu mieszkaniowego planowane jest wyraźniejsze wyróżnienie tego produktu (ekologia, funkcjonalność, nowoczesność i przyjazne otoczenie). Jednocześnie Spółka będzie realizowała wybrane projekty w segmencie standard plus i wyższym
- Reorganizacja segmentu komercji ze sprzedażą lub dezinwestycjami posiadanych w bilansie aktywów w segmencie biurowym i handlowym
- Wejście w perspektywiczny segment PRS (mieszkania na wynajem)
- Nawiązanie współpracy JV w obszarze magazynowym na bazie posiadanego gruntu w Malinie i częściowa dezinwestycja
- Wykorzystanie zasobów komercyjnych do budowy nowej linii PRS, wsparcia wyników segmentu mieszkaniowego m.in. poprzez atrakcyjne projekty mixed-use oraz wsparcie projektu magazynowego

Założone cele to:

- **Zwiększenie udziału w rynku mieszkaniowym do 5% na rynkach na których działa Spółka**
- **Uzyskanie wzrostu sprzedaży mieszkań na poziomie 18% rocznie (CAGR) w okresie 2020-2025, czyli osiągnięcie rocznej sprzedaży 3 100 lokali**
- **Zwiększenie ROE z obecnych 7% do 15 % rocznie**
- Zwiększenie skali przy poprawie ROE pozwoli istotnie poprawić wyniki Spółki
- Potencjał do wypłaty 75% skorygowanego zysku netto oraz dodatkowo 100 mln PLN w okresie 2021-2025
- Utrzymanie zadłużenia na poziomie benchmarków branży
- Dla celów realizacji strategii Develia zakładała roczne zakupy gruntów na poziomie 350 mln PLN. W latach 2021-2023 Develia wydała lub planowała wydać na akwizycje ok 1 000m PLN (zrealizowała z tego ok 490m PLN). Różnica jest wyższa od spodziewanej ceny zakupu Targetu



DEVELIA

Dotychczas Grupa osiągnęła szereg celów strategicznych

Realizacja celów strategicznych

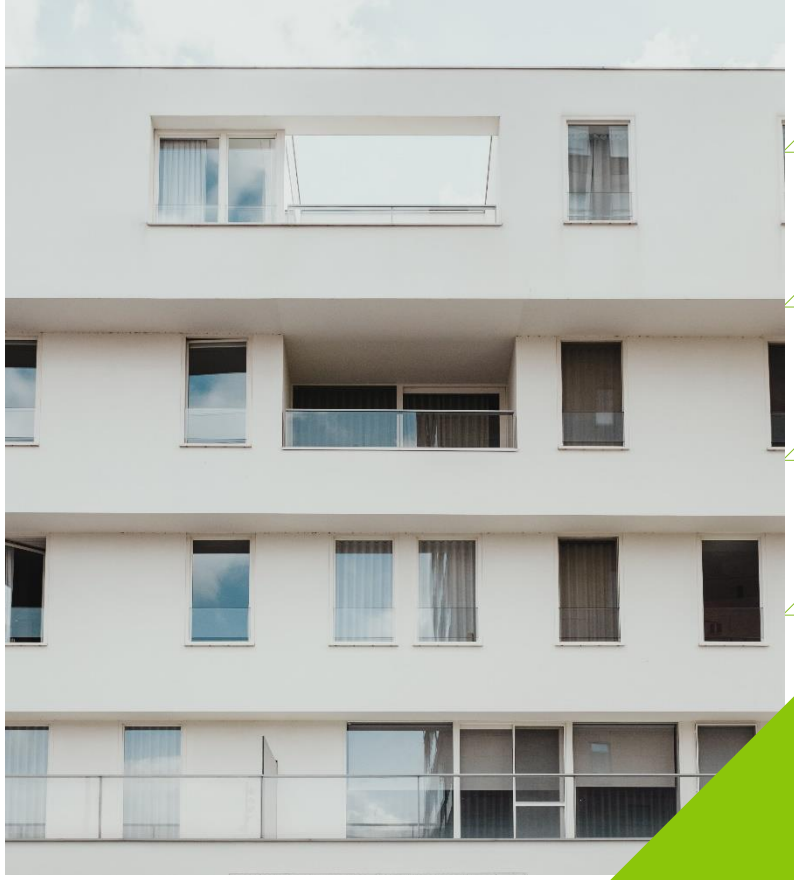
Develia przeprowadziła udaną transakcje JV z Grupo Lar – transakcja ta wpłynęła pozytywnie na sprzedaż w latach 2022 i 2023 a w konsekwencji na wzrost poziomu przekazań mieszkań w roku 2024. Dobre doświadczenia z JV będą wykorzystane przy transakcji M&A z Nexity.

Sprzedaż budynków komercyjnych Wola Retro i Sky Tower oraz przekazanie otrzymanych środków na rozbudowę segmentu mieszkaniowego

Uzyskanie poziomu ROE powyżej 15% - ROE wypracowane w 2022 roku wynosi 16,2%

Etapowa sprzedaż nieruchomości w Malinie oraz podpisanie umowy o współpracy joint venture z Hillwood (realizacja parku logistycznego)

Wzrost poziomu sprzedaży o 41% w pierwszym roku obowiązywania strategii (2021), tendencja wzrostowa zatrzymana w 2022 w wyniku kryzysu na rynku spowodowanego wojna w Ukrainie. Dobre perspektywy rynku mieszkaniowego w 2023 i kolejnych latach dają możliwość wzrostu skali działania.



Przejęcie Nexity wpisuje się do celów strategicznych Grupy

Nasze rozumowanie stojące za transakcją

Zbliżenie się do top 3 deweloperów w Polsce pod względem sprzedaży

Umocnienie pozycji na kluczowych rynkach – warszawskim i krakowskim. Ekspansja na rynek w Poznaniu

Przewidywane IRR z transakcji to ponad 20% co powinno wspierać utrzymanie poziomu ROE powyżej 15% zgodnie z celem strategii

Pozyskanie nowych kompetencji np. w zakresie construction management i akwizycji gruntów, które tworzą potencjalne synergie operacyjne i mogą przekładać się na marżowość oraz zwroty na kapitale realizowanych projektów deweloperskich

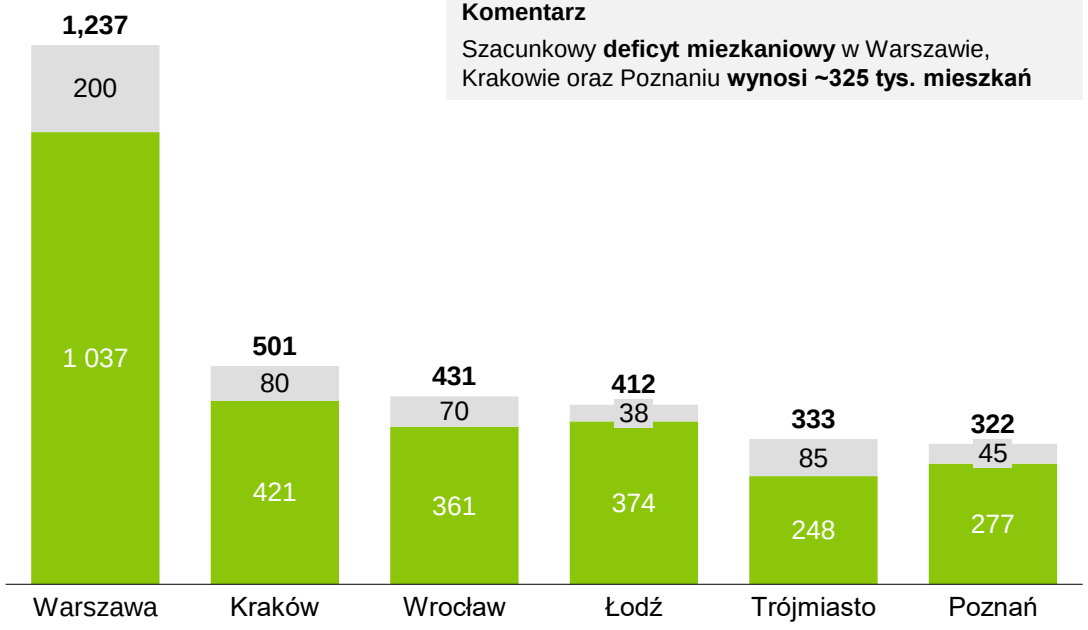
Deficyt dostępności mieszkań na strategicznych rynkach, połączony z zahamowaniem napływu nowych jednostek mieszkalnych, tworzy silne podłoże dla realizacji transakcji

Szacunkowy deficyt mieszkaniowy (2021)

Z wyłączeniem migracji wojennej

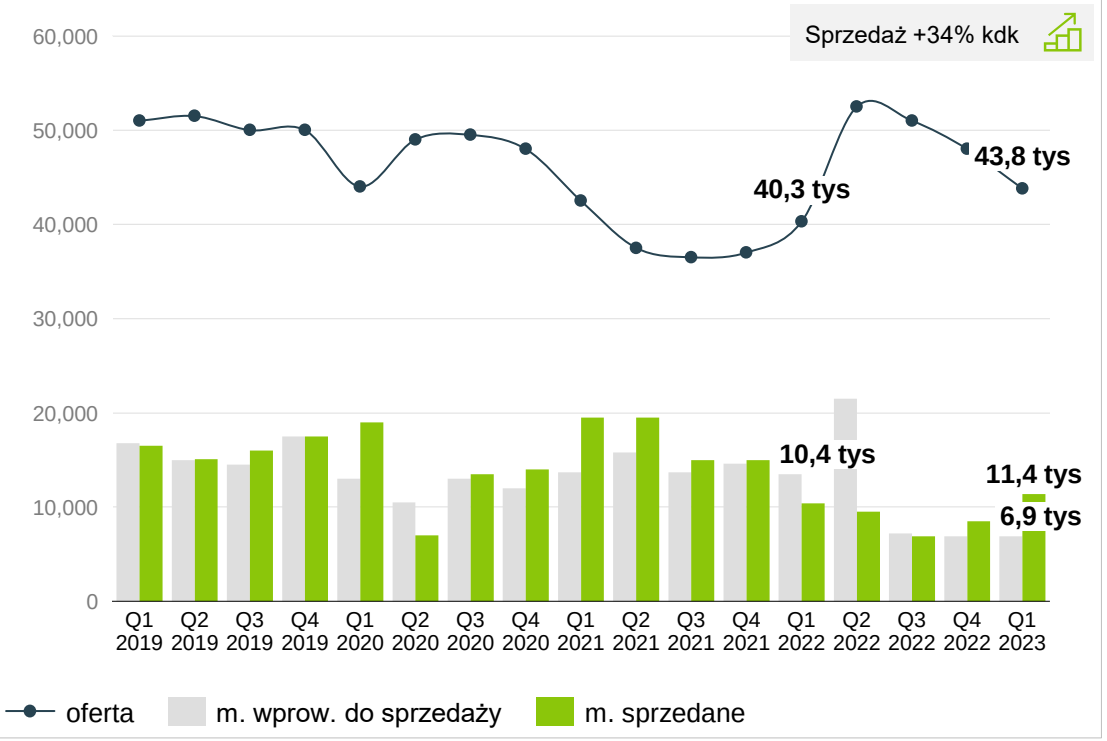
Komentarz

Szacunkowy **deficyt miezkaniowy** w Warszawie, Krakowie oraz Poznaniu **wynosi ~325 tys. mieszkań**



Kwartalna relacja sprzedaży i nowej podaży

Agregacja dla 6 rynków: Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Łódź



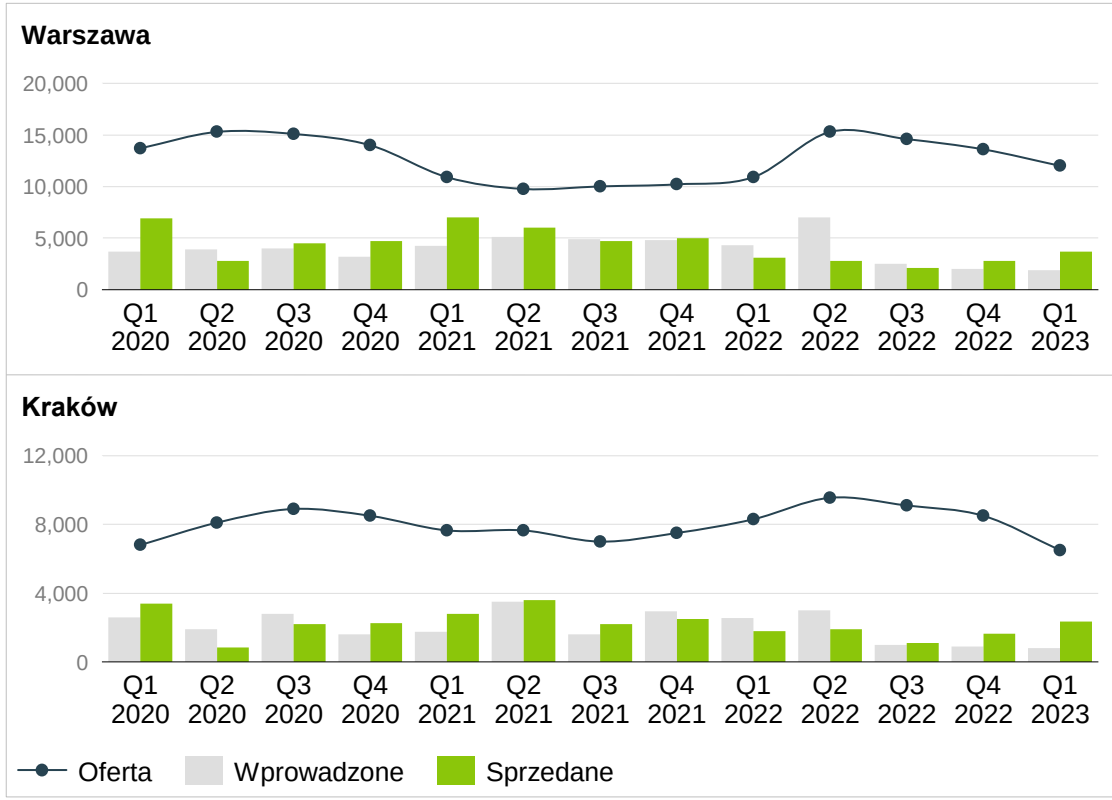
DEVELIA

Źródło: JLL, 2023

Warszawa i Kraków są najatrakcyjniejszymi miastami w Polsce pod względem szybkiego tempa wyprzedaży ofert

Tempo wyprzedaży oferty (Q1 2023)

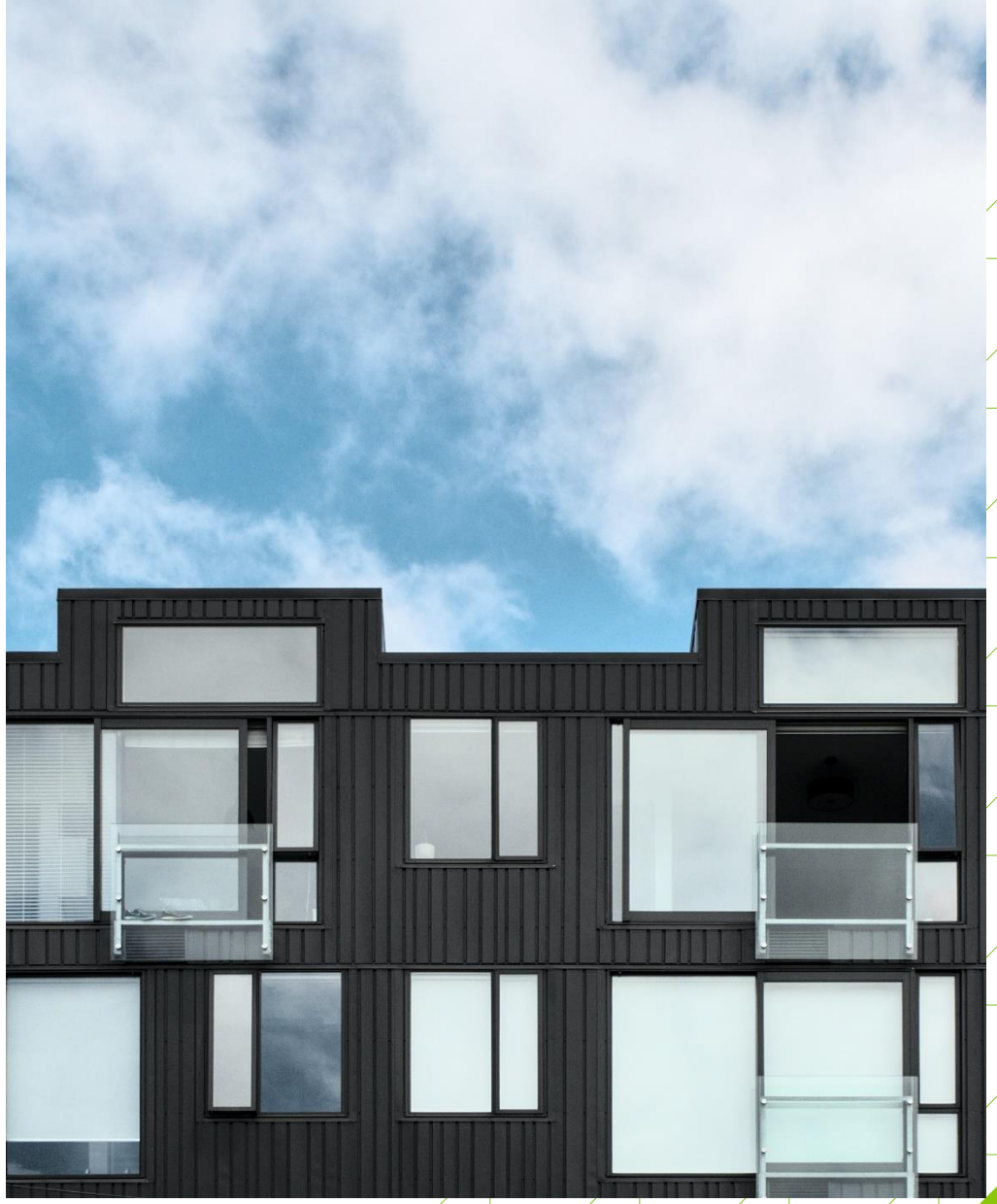
Mieszkania wprowadzone, sprzedane i oferta na koniec kwartału



DEVELIA

Źródło: JLL, 2023

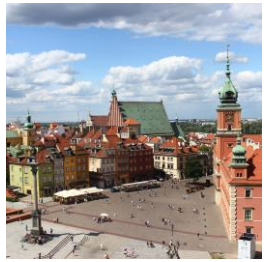
Dlaczego Nexity to interesujący target?



DEVELIA

Nexity posiada mocno zróżnicowane portfolio projektów deweloperskich w 3 kluczowych miastach w Polsce

Opis



Warszawa

118.5 tys. m kw PUM

1.0 tys. jednostek w budowie

1.3 tys. jednostek w banku ziemi

Poznań

20.1 tys. m kw PUM

0.25 tys. jednostek w budowie

0.15 tys. jednostek w banku ziemi

Kraków

45.5 tys. m kw PUM

0.1 tys. jednostek w budowie

0.8 tys. jednostek w banku ziemi

Obecność geograficzna

Total

184.1 tys.
m kw PUM

1.4 tys.
jednostek w budowie

2.2 tys.
jednostek w banku ziemi

2.3 tys.
Jednostek zabezpieczonych
na umowach przedwstępnych

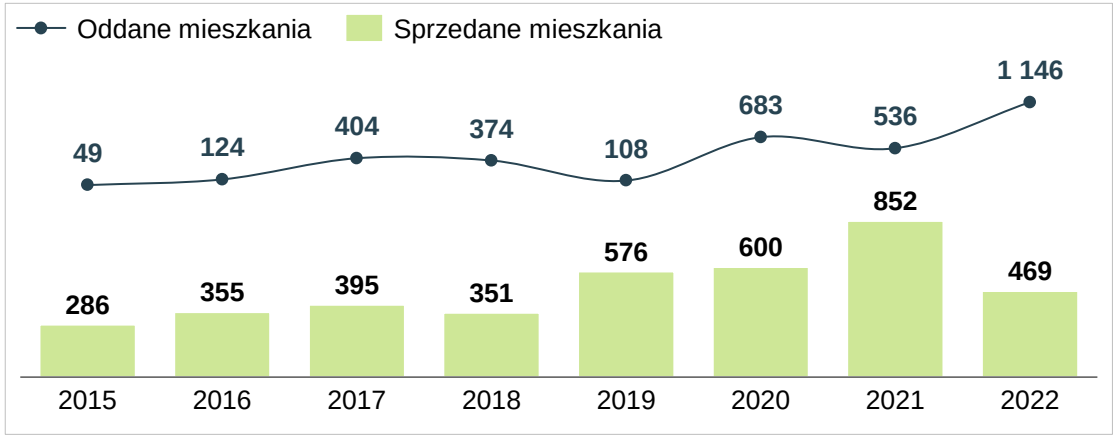
DEVELIA

Nexity Polska w skrócie

Kluczowe informacje

1	**Skala**	Jeden z 10 największych polskich deweloperów mieszkaniowych, obecny w 3 miastach
2	**Finanse**	Nexity w latach 2021-2022 uzyskało średnio 370 mln PLN przychodów i 56 mln PLN zysku netto w skali roku
3	**Zatrudnienie**	Doświadczony i kompetentny zespół liczący 88 osób

Sprzedane oraz oddane mieszkania przez Nexity, 2015-2022



Historia Nexity Polska

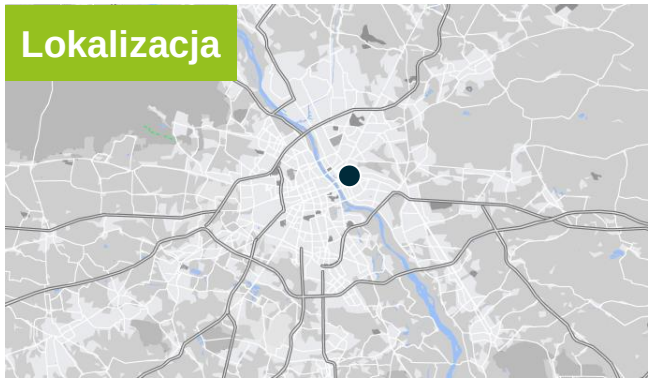
2011	2012	2014	2019	2019	2020	2022
Nexity wchodzi do Polski	Pierwsze projekty w Warszawie	Rozpoczęcie budowy pierwszego wieloetapowego projektu	Pierwszy projekt zrealizowany w formule zarządzania budową	Pierwszy projekt w Poznaniu	Pierwszy projekt w Krakowie Pierwsza sprzedaż w ramach PRS	Uzyskany certyfikat ISO

DEVELIA

Nexity Polska do chwili obecnej przekazała 3,5 tys. mieszkań w ramach 12 projektów, realizując przy tym 28 etapów (1/2)

La Praga - Warszawa

Komentarz
Nieruchomość częściowo sprzedana do funduszu PRS



KPI

5,592 / 5,592 m kw
PUM
Land bank / Łącznie

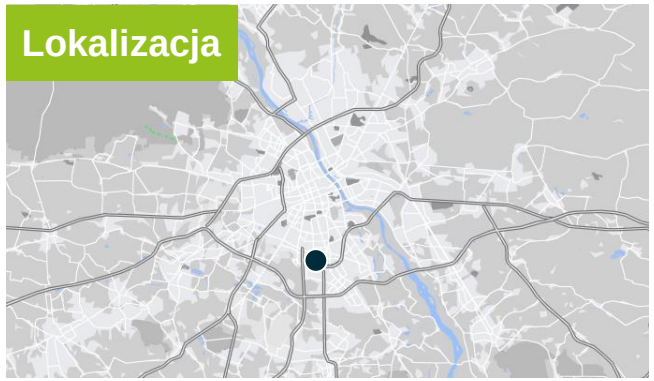
Lip 20 – Mar 23
Okres budowy

157 / 157
Lokali
Land bank / Łącznie

35 m kw
Średni metraż

Lifetown - Warszawa

Komentarz
Projekt wieloetapowy



KPI

30,800/30,800 m kw
PUM
Land bank / Łącznie

Mar 18 – Gru 22
Okres budowy

634 / 634
Lokali
Land bank / Łącznie

49 m kw
Średni metraż

DEVELIA

Nexity Polska do chwili obecnej przekazała 3,5 tys. mieszkań w ramach 12 projektów, realizując przy tym 28 etapów (2/2)

Golden Space - Warszawa

KPI

4,251 / 9,555 m kw
PUM
Land bank / Łącznie

Mar 21 – Paź 22
Okres budowy

85 / 201
Lokali
Land bank / Łącznie

48 m kw
Średni metraż

Bliski Marcelin - Poznań

KPI

7,072 / 7,072 m kw
PUM
Land bank / Łącznie

Lis 20 – Gru 22
Okres budowy

139 / 139
Lokali
Land bank / Łącznie

51 m kw
Średni metraż

Potencjał inwestycyjny Nexity Polska

Projekty w trakcie realizacji

Lokalizacja	PUM	Lokale	Udział lokalizacji
Warszawa	49 309	1 005	71%
Poznań	12 754	253	10%
Kraków	6 978	137	19%
RAZEM	**69 041**	**1 395**	**100%**

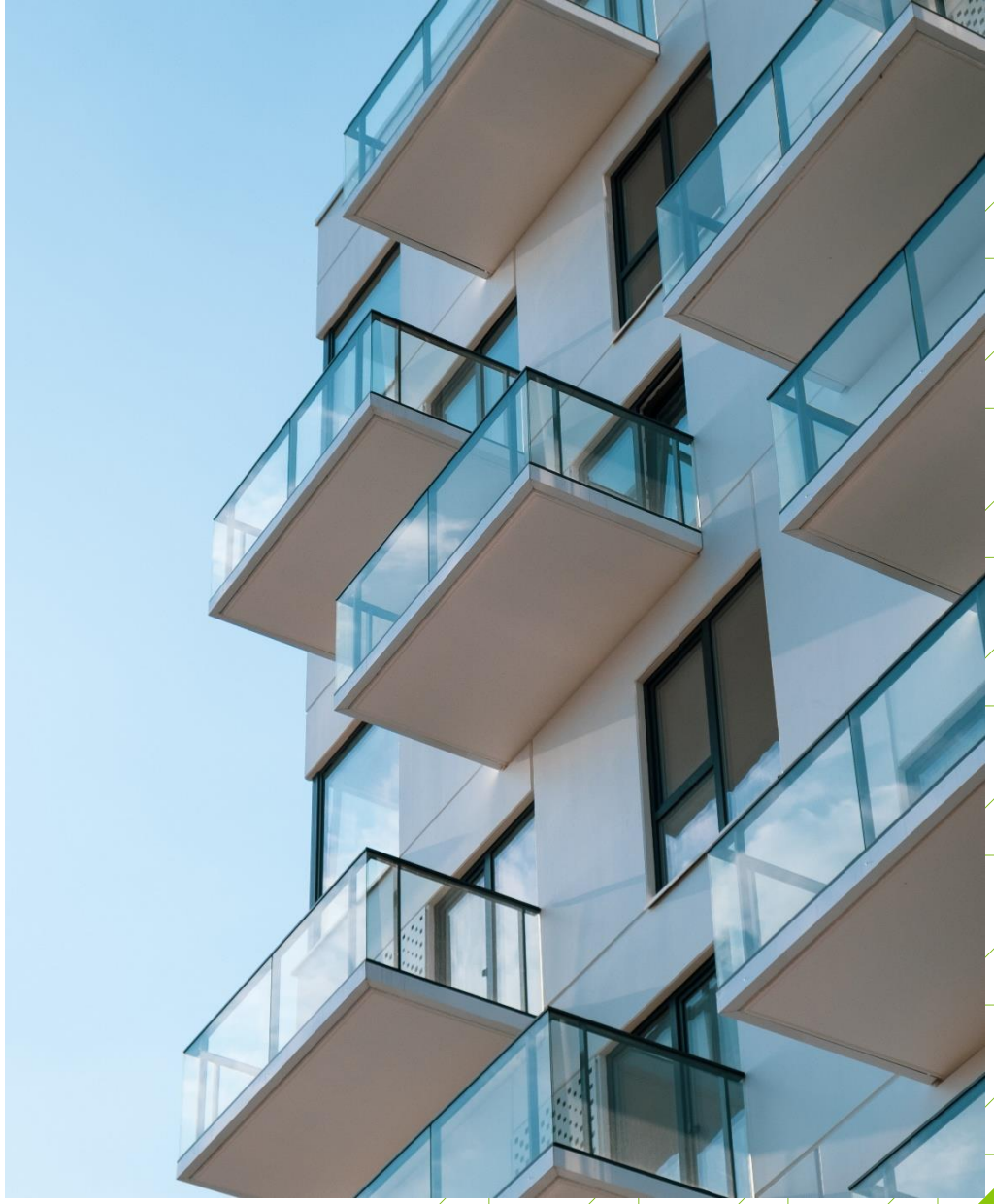
Bank ziemi – projekty w przygotowaniu

Lokalizacja	PUM	Lokale	Udział lokalizacji
Warszawa	69 171	1 305	60%
Poznań	7 353	157	6%
Kraków	38 569	757	34%
RAZEM	**115 092**	**2 219**	**100%**

Komentarz

- Nexity Polska według stanu na koniec 2022 r. posiada potencjał inwestycyjny obejmujący: (i) około 69,000 m kw. PUM i PUU (tj. 1,413 jednostek) na różnych etapach realizacji, (ii) bank ziemi - projekty w przygotowaniu 115,000 m kw. PUM i PUU (tj. około 2,232 jednostek). Opisane inwestycje zlokalizowane są na terenie Warszawy (około 65% całkowitego PUM), Krakowa (25%) i Poznania (10%)
- Dodatkowo Nexity Polska zabezpieczyła umowami przedwstępnymi grunty umożliwiające realizację około 109,500 m kw. PUM i PUU (tj. około 2,300 jednostek)

W jaki sposób Nexity uzupełnia ofertę Develii?

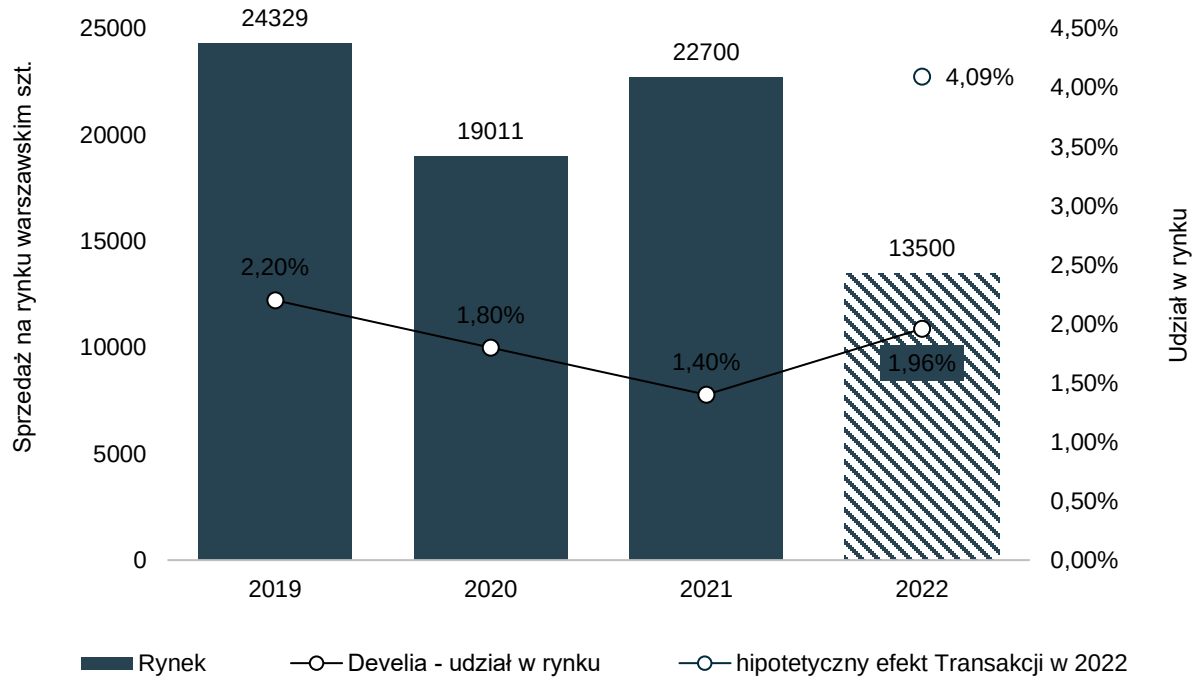


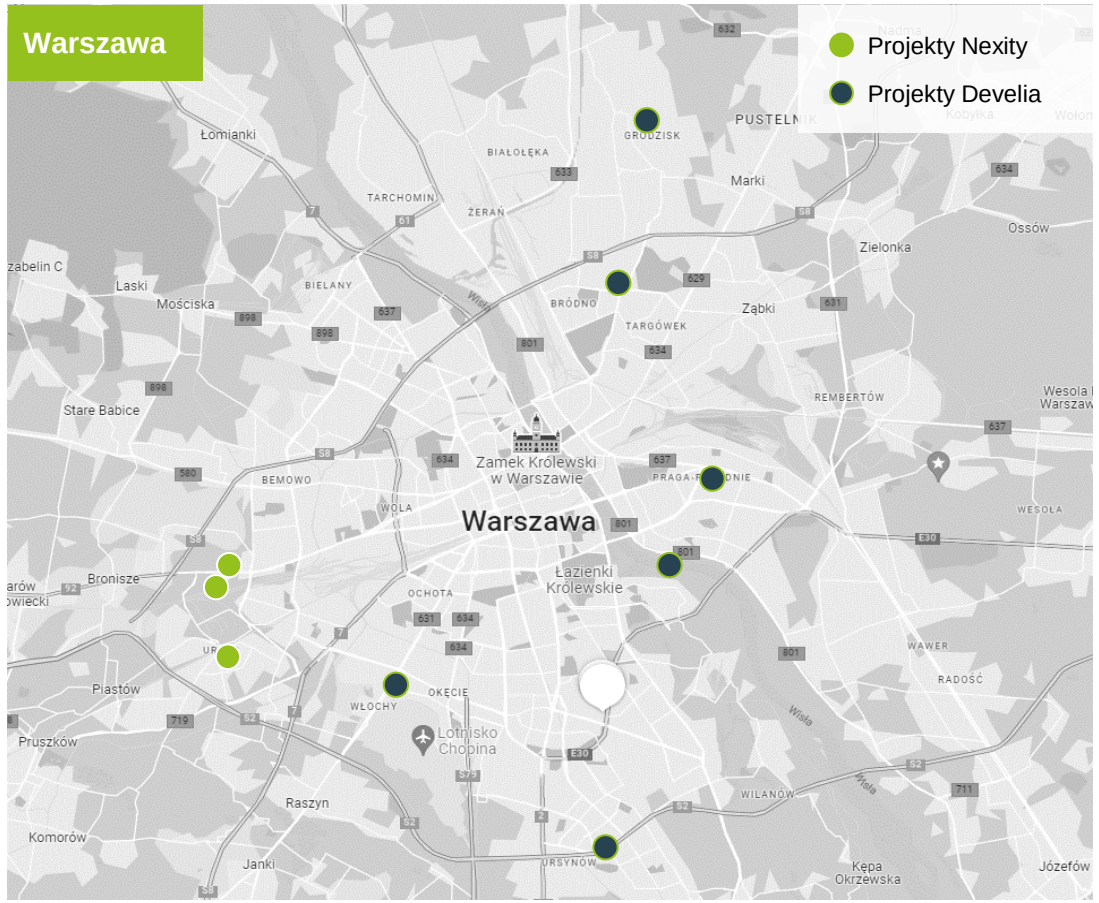
DEVELIA

Warszawa – geograficzne uzupełnienie oferty

Warszawskie projekty Nexity nie konkurują z projektami Develia, a uzupełniają land bank o strategiczne lokalizacje mieszkaniowe

Potencjalna Transakcja podwaja udział Develii w rynku warszawskim





DEVELIA

Źródło: JLL

Efekt połączenia i pozycja rynkowa połączonych podmiotów

Spółka (bez PRS)	**2022**	**Q1 2023**
Dom Development	3 093	914
Murapol	2 783	736
Robyg	2 144	729
↑ **DEVELIA + NEXITY[1]**	**2 105**	**638**
Atal	2 091	406
Grupa Echo-Archicom	1 515	374
Victoria Dom[2]	1 208	366
Ronson	442	233
Lokum Deweloper	435	156
Inpro	420	167
JHM Development	281	72
Marvipol	207	107
Wikana	189	38

- Znacząca poprawa skali działania, pozycji rynkowej
- Zbliżenie się do Top 3 największych deweloperów na rynku

DEVELIA

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z https://bigdata.rynekpierwotny.pl/ oraz https://www.parkiet.com/

[1] 2023 – Develia: 1 636 lokali, Nexity: 469 lokali; Q1 2023 - Develia: 533 lokali, Nexity: 105 lokali
[2] Łącznie umowy deweloperskie, przedwstępne umowy sprzedaży i płatne rezerwacje; Spółka notowana na Catalyst

Projekty i działalność Nexity na tle Develi

Nexity

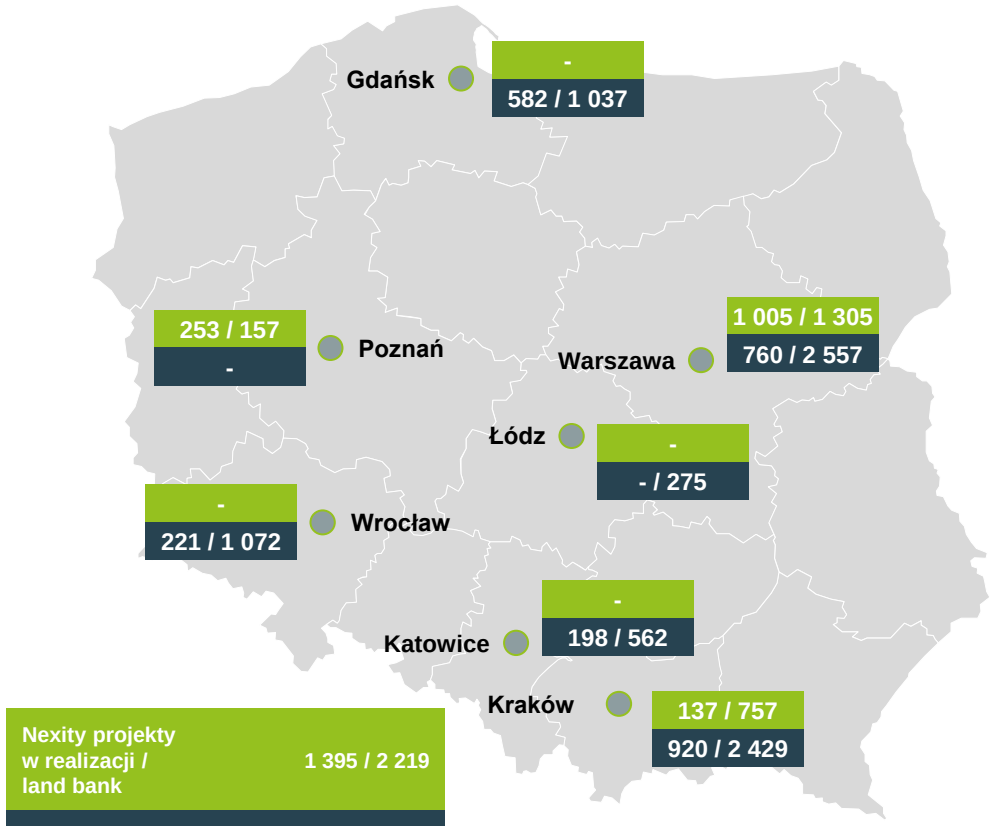
Obecnie w realizacji lub przygotowaniu znajduje się ~3 645 lokali, natomiast pipeline projektów planowanych przez Nexity w ramach gruntów zabezpieczonych wynosi dodatkowo ~2 269 lokali

Przejęcie projektów Nexity umożliwi:
- Dalsze umocnienie pozycji Develi na rynku warszawskim oraz krakowskim - jest to właściwy moment z względu na oczekiwany wzrost popytu na mieszkania (rynek warszawski stanowi 65% projektów Nexity)
- Dywersyfikację geograficzną poprzez wejście na rynek w Poznaniu

77% etapów z portfolio projektowego Nexity posiada już pozwolenie na budowę

Rynkowa wartość gruntu bez naniesień w przeliczeniu na m2 wynosi 2 064 zł (uwzględniając projekty w realizacji oraz przygotowaniu)

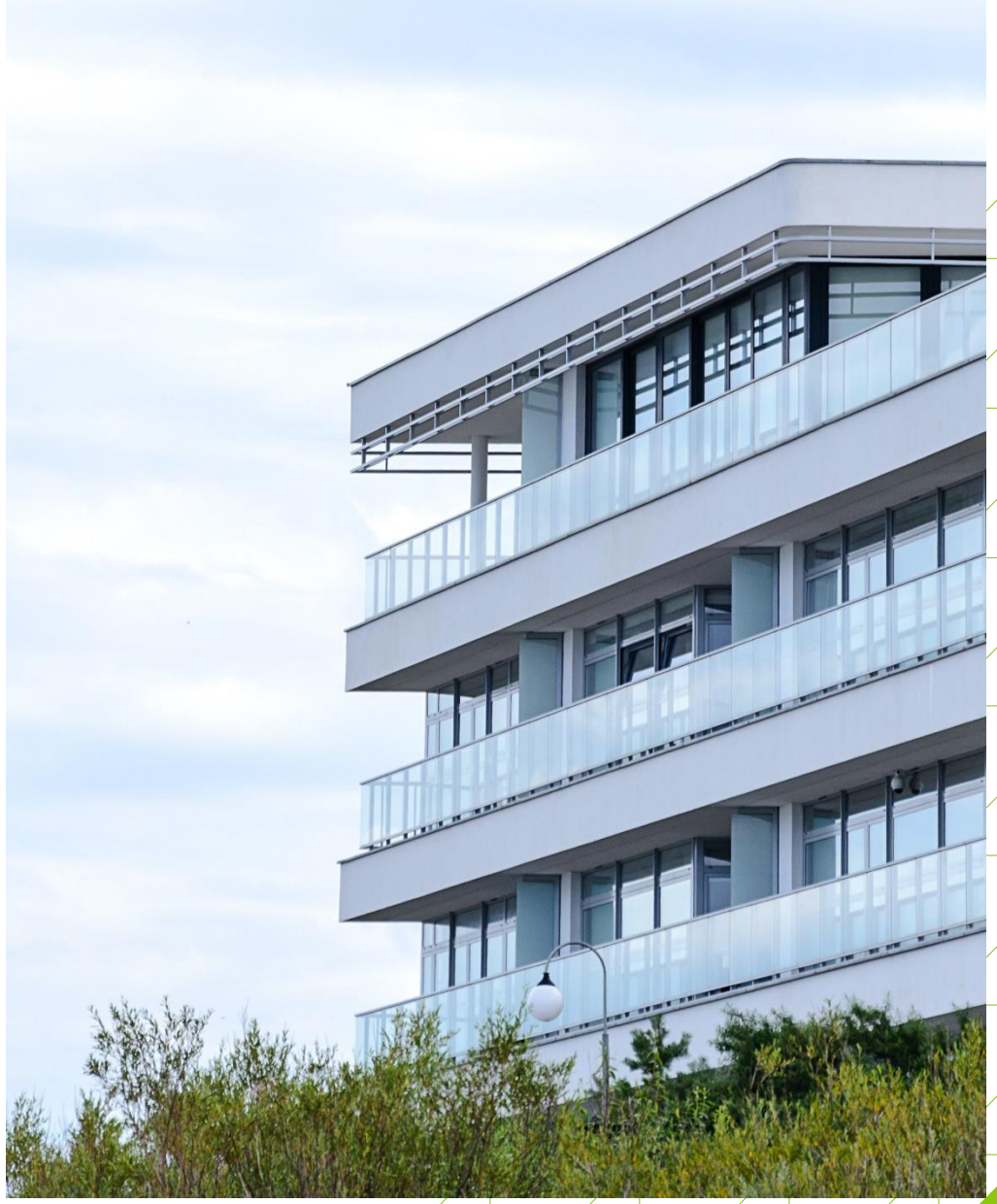
Nexity Polska posiada zespół odpowiedzialny za pakietowanie prac budowlanych, co pozwala na zachowanie dodatkowej marzy wewnątrz grupy. Spółka posiada także unikalny zespół pozyskiwania gruntów, dzięki któremu pozyskuje bardzo dobrze zlokalizowane grunty w atrakcyjnych cenach



Nexity projekty w realizacji / land bank	1 395 / 2 219
Develia projekty w realizacji / land bank bez Grupo Lar	2 681 / 7 932

DEVELIA

Podsumowanie kluczowych warunków transakcji



DEVELIA

Transakcja będzie miała pozytywny wpływ na poziom zysku Grupy przy zachowaniu bezpiecznego poziomu zadłużenia spółki

Parametry transakcji

Wartość Transakcji	100m EUR	**Płatność**	Płatność jednorazowa na zamknięciu transakcji
Finansowanie dłużne	170m PLN	**IRR**	>20%
Okres finansowania	5 lat	**Cena za m kw PUM**	2 064 zł *

* Wartość gruntu bez naniesień

Timeline

1 czerwca 2023
Podpisanie umowy

Proces uzyskania zgody UOKiK

3Q 2023
Zamknięcie oraz rozliczenie transakcji

od 3Q 2023
Rozpoczęcie konsolidacji danych finansowych

DEVELIA

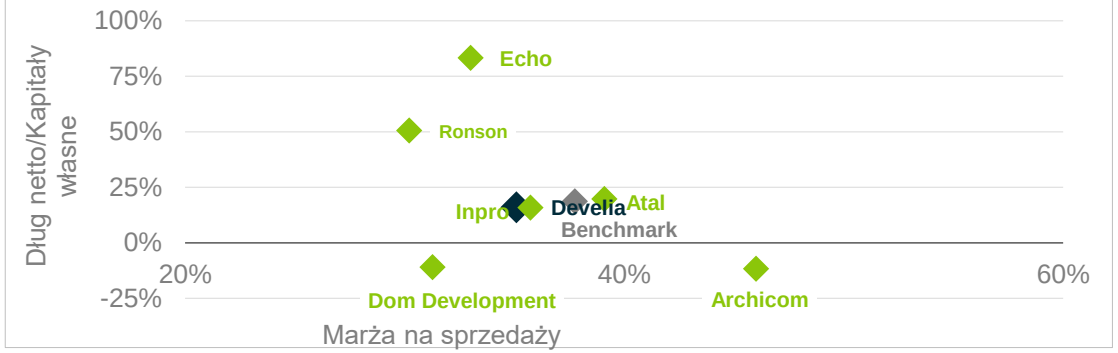
Realizacja transakcji pozwoli utrzymać wysoką płynność finansową Grupy

	Prognozowane wartości długu netto po sfinalizowaniu transakcji (dane na Q1 2023)
Zobowiązania finansowe	762m PLN
Gotówka i jej ekwiwalenty	530m PLN
Kapitał własny	1 495m PLN
Dług netto / Kapitał Własny	0.16
Niewykorzystane linie kredytowe	130m PLN

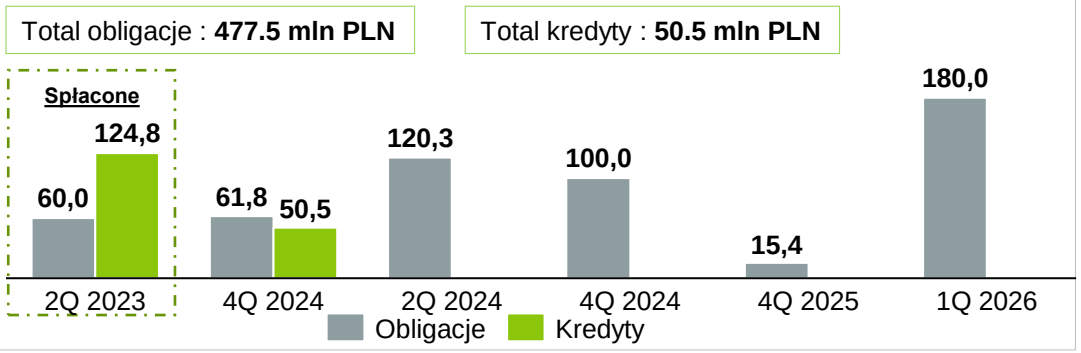
*Uwzględnia sprzedaż Woli Retro i zaciągnięcia finansowania transakcyjnego

	Sprzedaż Woli Retro
Cena sprzedaży	69.3m EUR
Spłata kredytu	27.7m EUR
Gotówka netto	ponad 140m PLN

Dług netto/Kapitały własne vs Marża na sprzedaży – wskaźniki, Q1 2023



Struktura zapadalności długu (mPLN)



DEVELIA

Zakup Nexity Polska nie zmieni polityki dywidendowej Grupy i zwiększy potencjał do wypłaty kolejnych dywidend

Wypłata rekordowej dywidendy i zwiększenie bazy do kolejnej

Za sprawą solidnej kondycji finansowej Grupy, nawet po sfinalizowaniu transakcji zakupu Nexity Polska, zdolność do dystrybucji dywidendy w wysokości (179 mln PLN / 0,4 zł na akcję) nie zostanie zagrożona

Zakup Nexity Polska nie tylko nie zmieni polityki dywidendowej Develi, ale także zwiększy bazę do wypłat kolejnych dywidend

DEVELIA

Transakcja wpisuje się w strategię rozwoju Grupy, umożliwiając skokowy wzrost skali i jednocześnie zachowując bezpieczną strukturę finansowania

Strategia Develia	Transakcja i target jest spójny z długoterminową Strategią Develia (wzrost przez M&A, rozwój na kluczowych rynkach)
Zwiększenie skali działania	Transakcja umożliwia skokowy wzrost skali działania i zbliżenie się do poziomu sprzedaży TOP 3 deweloperów oraz wykorzystanie dobrych perspektyw rynku mieszkaniowego
Zwiększenie oferty i banku gruntów	Umocnienie pozycji na kluczowych rynkach – warszawskim i krakowskim (65% projektów Nexity znajduje się w Warszawie) - 1,4 tys. jednostek w budowie, 2,2 tys. lokali w banku gruntów. Dodatkowo 2,3 tys. jednostek zabezpieczonych umowami przedwstępnymi
Niski poziom długu	Skala i struktura transakcji pozwalają na zachowanie bezpiecznego poziomu dźwigni finansowej
Rentowność inwestycji	Przewidywany zwrot z transakcji mierzony wskaźnikiem IRR wynosi >20%
Rozwój organizacji	Uzupełnienie kluczowych kompetencji w tym w zakresie Construction Management, zakupu gruntów, znajomości rynku poznańskiego

DEVELIA

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.

Dziękujemy

DEVELIA