



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI  
GRUPY KAPITAŁOWEJ DEVELIA  
W I PÓŁROCZU 2023 ROKU**

Wrocław, 29 września 2023 roku

## SPIS TREŚCI

ZASADY SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ DEVELIA .....	3
I. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE.....	3
II. OPIS DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ GRUPĘ W I PÓŁROCZU 2023 ROKU .....	7
III. SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA GRUPY W I PÓŁROCZU 2023 ROKU .....	17
IV. ZDARZENIA ISTOTNIE MAJĄCE LUB MOGĄCE MIEĆ WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY ORAZ FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI GRUPY W I PÓŁROCZU 2023 ROKU .....	19
V. ZDARZENIA JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU 30 CZERWCA 2023 ROKU .....	22
VI. STANOWISKO ZARZĄDU DOTYCZĄCE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW ZA DANY ROK, W ŚWIETLE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE PÓŁROCZNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH.....	24
VII. SPRAWY SĄDOWE .....	25
VIII. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU .....	25
IX. INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM EMITENTA SĄ ISTOTNE DLA OCENY JEGO SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ EMITENTA .....	25
X. INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, JEŻELI POJEDYNCZO LUB ŁĄCZNIE SĄ ONE ISTOTNE I ZOSTAŁY ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE .....	25
XI. INFORMACJE O UDZIELONYCH PORĘCZENIACH I GWARANCJACH PRZEZ EMITENTA I PRZEZ SPÓŁKI GRUPY .....	26
XII. CHARAKTERYSTYKA CZYNNIKÓW RYZYKA ISTOTNYCH DLA DZIAŁALNOŚCI GRUPY.....	26
XIII. PODSUMOWANIE.....	32
XIV. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU .....	32

## ZASADY SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ DEVELIA

Grupa Kapitałowa Develia, w której podmiotem dominującym jest spółka Develia S.A., zobowiązana jest sporządzać skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) przyjętymi przez Unię Europejską.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Develia, w której podmiotem dominującym jest spółka Develia S.A., za okres sprawozdawczy od 01.01.2023 do 30.06.2023 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) w kształcie zatwierdzonym przez UE, mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej.

Informacje o zasadach zastosowanych przy sporządzeniu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy zostały również przedstawione w nocie 7-9 do załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zmiany stosowanych przez Grupę Kapitałową Develia zasad rachunkowości i ich wpływ na politykę rachunkowości Grupy oraz na sposób prezentacji danych zostały przedstawione w nocie 6-8 do załączonego półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

### I. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE

Grupa Kapitałowa Develia („Grupa”) składa się z Develia S.A. i jej spółek zależnych.

Develia S.A. (dalej również jako „Develia” lub „Emitent”) została utworzona aktem notarialnym dnia 3 marca 2006 roku i wpisana w dniu 15 marca 2006 r. do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000253077. Siedziba Spółki dominującej mieści się w Polsce we Wrocławiu, ul. Powstańców Śląskich 2-4. Zgodnie z uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia akcjonariuszy dotyczącą zmiany statutu, z dniem 2 września 2019 r. zarejestrowana została zmiana nazwy Emitenta z LC Corp S.A. na Develia S.A.

Spółce dominującej nadano numer statystyczny REGON 020246398 oraz NIP 899-25-62-750.

Kapitał zakładowy Develia S.A. wynosi 447.558.311 PLN (w pełni opłacony).

Czas trwania Spółki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest nieoznaczony. Podstawowym przedmiotem działania Spółki dominującej jest:

- PKD 64.20.Z Działalność holdingów finansowych

Podstawowym przedmiotem działalności spółek zależnych jest prowadzenie inwestycji budowlanych na należących do tych spółek gruntach w celu ich późniejszego wynajmu lub sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych.

W okresie objętym sprawozdaniem oraz na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie występuje podmiot dominujący wobec Develia S.A.

Skład Grupy Kapitałowej Develia na dzień 30 czerwca 2023 r. przedstawiał się następująco:

Nazwa spółki	Wysokość kapitału na dzień 30.06.2023 r. w zł *	Efektywny udział Emitenta	
		30 czerwca 2023 Udział w kapitale	31 grudnia 2022 Udział w kapitale
<b>Jednostki zależne</b>			
Arkady Wrocławskie S.A.	113.700.000	100%	100%
Develia Wrocław S.A.	23.100.000	100%	100%
Develia Warszawa Sp. z o.o.	33.003.000	100%	100%
Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o.	13.530.000	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	5.000	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2023 roku

LC Corp Invest II Sp. z o.o.	88.800.000	100%	100%
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	4.000.000	100%	100%
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	4.700.000	100%	100%
LC Corp Invest X Sp. z o.o.	10.300.000	100%	100%
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	41.000.000	100%	100%
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	24.800.000	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	305.000	100%	100%
4resident Sp. z o.o.	5.000	100%	100%
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	5.000	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k.	10.000	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp. k.	10.000	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. k.	10.000	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp. k.	10.000	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k.	85.910.000	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k.	10.000	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k.	42.710.000	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	91.905.080	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
Develia Invest Sp. z o.o.	1.339.000	100%	100%
LC Corp Service S.A.	1.133.165,00	100% (bezpośrednio i pośrednio)	100% (bezpośrednio i pośrednio)
Flatte Sp. z o.o.	17.000	76,47% bezpośrednio	76,47% bezpośrednio
Flatte Management Sp. z o.o.	10.000	76,47% (pośrednio)	-

### **Jednostki współzależne**

Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o.	50.000	80% bezpośrednio	80% bezpośrednio
Projekt Myśluborska Sp. z o.o.	50.000	80% bezpośrednio	80% bezpośrednio
Projekt Lizbońska Sp. z o.o.	50.000	80% bezpośrednio	80% bezpośrednio
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp. k.	10.288.737	80% (bezpośrednio i pośrednio)	80% (bezpośrednio i pośrednio)
Projekt Myśluborska Sp. z o.o. Sp. k.	3.061.972	80% (bezpośrednio i pośrednio)	80% (bezpośrednio i pośrednio)
Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp. k.	56.957.133	80% (bezpośrednio i pośrednio)	80% (bezpośrednio i pośrednio)
Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o.	50.000	80% bezpośrednio	80% bezpośrednio
Malin Development 1 sp. z o.o.	5.000	25% bezpośrednio	-

Spółki zależne konsolidowane są metodą pełną, zaś spółki współzależne wyceniane są metodą praw własności.

### **1. Ważniejsze zdarzenia w zakresie zmian w Grupie w I półroczu 2023 roku**

- a) W dniu 20 stycznia 2023 r. zgodnie z umową inwestycyjną z dnia 24 października 2022 r. Develia S.A. nabyła od Hillwood Malin Development Logistics, LLC z siedzibą w USA, 25% udziałów o łącznej wartości 1.250 zł spółki Malin Development 1 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie o kapitale zakładowym 5.000 zł.
- b) W dniu 13 kwietnia 2023 r. wspólnicy spółki Projekt Lizbońska sp. z o.o. sp. k. podjęli uchwałę o zmianie umowy spółki i obniżeniu wkładów wniesionych przez obydwu wspólników to jest: (1) Develia S.A. z kwoty 45.490.834 zł do kwoty 38.898.544 zł tj. o kwotę 6.592.290 zł (2) Grupa Lar Holding Polonia sp. z o.o. z kwoty 11.466.249 zł do kwoty 9.804.621 zł, tj. o kwotę 1.661.628 zł

## **Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2023 roku**

- c) W dniu 20 kwietnia 2023 r. została zarejestrowana w KRS spółka Flatte Management Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, z kapitałem zakładowym w wysokości 5.000 zł, zawiązana na mocy umowy spółki z dnia 18 kwietnia 2023 r., której jedynym wspólnikiem jest spółka zależna od Emitenta – Flatte Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.
- d) W dniu 25 maja 2023 r. na mocy zmiany umowy spółki Flatte sp. z o.o. podwyższony został kapitał tej spółki przez jej wspólników z kwoty 12.500 zł do kwoty 17.000 zł przy czym Develia S.A. objęła 70 udziałów o łącznej wartości nominalnej 3.500 zł w zamian za wkład pieniężny w kwocie 836.216 zł, wkład niepieniężny w postaci praw własności intelektualnej o wartości 79.000 EUR (co stanowiło równowartość 353.943,70 zł) oraz o wartości 663.784 zł, a The Heart S.A. objęła 20 udziałów o łącznej wartości nominalnej 1.000 zł w zamian za wkład pieniężny w kwocie 500.000 zł. W wyniku tego podwyższenia Develia S.A. posiada 76% udziałów w kapitale zakładowym spółki Flatte sp. z o.o.
- e) W dniu 30 maja 2023 r. wspólnicy spółki Projekt Myśluborska sp. z o.o. sp. k. podjęli uchwałę o zmianie umowy spółki i podwyższeniu wkładów wniesionych przez obydwu komandytariuszy to jest: (1) Develia S.A. z kwoty 2.961.532,88 zł do kwoty 3.148.124,84 zł tj. o kwotę 186.591,96 zł (2) Grupa Lar Holding Polonia sp. z o.o. z kwoty 740.382,72 zł do kwoty 786.837,51 zł, tj. o kwotę 46.454,79 zł oraz podwyższenia wkładu wniesionego przez komplementariusza Projekt Myśluborska sp. z o.o. z kwoty 56,40 zł do kwoty 58,73 tj. o kwotę 2,33 zł.
- f) W dniu 21 czerwca 2023 r. wspólnicy spółki LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k. podjęli uchwałę o zmianie umowy spółki i obniżeniu wkładu wniesionego przez komandytariusza Develia S.A. z kwoty 85.909.900 zł do kwoty 15.909.900 zł tj. o kwotę 70.000.000 zł
- g) W dniu 21 czerwca 2023 r. wspólnicy spółki LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k. podjęli uchwałę o zmianie umowy spółki i obniżeniu wkładu wniesionego przez komandytariusza Develia S.A. z kwoty 42.709.900 zł do kwoty 709.900 zł tj. o kwotę 42.000.000 zł
- h) W dniu 30 czerwca 2023 r. Kraków Zielony Złocięń sp. z o.o. dokonała sprzedaży na rzecz LC Corp Service S.A. ogółu praw i obowiązków komandytariusza spółki LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 2 sp. k.
- i) W dniu 30 czerwca 2023 r. LC Corp Invest X sp. z o.o. dokonała sprzedaży na rzecz LC Corp Service S.A. ogółu praw i obowiązków komandytariusza spółki LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 4 sp. k.
- j) W dniu 30 czerwca 2023 r. LC Corp Invest XII sp. z o.o. dokonała sprzedaży na rzecz LC Corp Service S.A. ogółu praw i obowiązków komandytariusza spółki LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 8 sp. k.
- k) W dniu 30 czerwca 2023 r. na mocy zmiany umowy spółki Flatte Management sp. z o.o. podwyższony został kapitał tej spółki przez jej wspólników z kwoty 5.000 zł do kwoty 10.000 zł, a wszystkie udziały (100) objął jedyny wspólnik Flatte sp. z o.o. w zamian za wkład pieniężny w kwocie 60.000 zł,

Poza wyżej opisanymi w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku nie nastąpiły istotne zmiany w składzie Grupy.

### **2. Przedmiot działalności**

Przedmiotem działalności Grupy jest działalność deweloperska związana z prowadzonymi inwestycjami budowlanymi, przy czym przedmiotem działalności Develia S.A. odzwierciedlonym w systemie ewidencji REGON jest działalność holdingów finansowych, zarządzanie i kierowanie działalnością gospodarczą, działalność w zakresie zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku Emitent oraz Grupa realizowały strategię zgodną z podstawowym rodzajem działalności tj. działalność inwestycyjną.

### **3. Kapitał akcyjny Emitenta**

#### **3.1. Struktura własności znacznych pakietów akcji emitenta**

Kapitał zakładowy Develia S.A. na dzień 30 czerwca 2023 roku wynosił 447.558.311 zł i dzielił się na 447.558.311 akcji zwykłych na okaziciela, o wartości nominalnej 1 zł każda, uprawniających do wykonywania jednego głosu z każdej akcji na Walnym Zgromadzeniu.

Struktura własności znacznych pakietów akcji na dzień sporządzenia półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2023 rok zgodnie z informacjami posiadanymi przez Emitenta.

## **Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2023 roku**

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % głosów na walnym zgromadzeniu
Otwarty Fundusz Emerytalny PZU "Złota Jesień"	85.289.660	85.289.660	19,06 %	19,06%
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	83.470.921	83.470.921	18,65 %	18,65%
Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny	81.588.000	81.588.000	18,23%	18,23%
Generali Otwarty Fundusz Emerytalny <sup>1)</sup>	45.927.819	45.927.819	10,26 %	10,26 %
PKO BP BANKOWY Otwarty Fundusz Emerytalny	24.712.198	24.712.198	5,52%	5,52%

<sup>1)</sup> w dniu 21 lipca 2023 r. nastąpiło zakończenie likwidacji NNLife Otwartego Funduszu Emerytalnego. W dacie zakończenia likwidacji NNLife OFE nastąpiło przeniesienie jego aktywów do Generali Otwartego Funduszu Emerytalnego

Struktura własności znacznych pakietów akcji na dzień sporządzenia sprawozdania za I kwartał 2023 r. zgodnie z informacjami posiadanymi przez Emitenta:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % głosów na walnym zgromadzeniu
Otwarty Fundusz Emerytalny PZU "Złota Jesień"	85.289.660	85.289.660	19,06 %	19,06%
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	83.470.921	83.470.921	18,65 %	18,65%
Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny <sup>1)</sup>	81.588.202	81.588.202	18,23 %	18,23%
NNLife Otwarty Fundusz Emerytalny, NNLife Dobrowolny Fundusz Emerytalny, Generali Otwarty Fundusz Emerytalny, Generali Dobrowolny Fundusz Emerytalny <sup>2)</sup>	45.927.819	45.927.819	10,26 %	10,26 %
PKO BP BANKOWY Otwarty Fundusz Emerytalny	24.712.198	24.712.198	5,52%	5,52%

<sup>1)</sup> w dniu 12.05.2023 r. nastąpiła zmiana udziału w ogólnej liczbie głosów Emitenta powyżej 15% w wyniku likwidacji Drugiego Allianz Polska Otwartego Funduszu Emerytalnego w drodze przeniesienia jego aktywów do Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny

<sup>2)</sup> w tym NNLife Otwarty Fundusz Emerytalny (dawniej MetLife OFE posiada 36 290 859 akcji, stanowiących 8,11%)

Poza wyżej opisanymi, w okresie od przekazania raportu za I kwartał 2023 r. do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania wedle najlepszej wiedzy Emitenta, nie zaszły istotne zmiany w strukturze własności znacznych pakietów akcji Emitenta.

### **3.2. Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta na dzień publikacji raportu za I półroczu 2023 roku, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego**

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2023 roku

Imię i nazwisko	Funkcja w organie	Stan posiadania akcji Emitenta na dzień 17.05.2023	Zmniejszenie	Zwiększenie	Stan posiadania akcji Emitenta na dzień 13.09.2023
<b>Osoby nadzorujące</b>					
Jacek Osowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Piotr Kaczmarek	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Robert Pietryszyn	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Piotr Pinior	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Piotr Borowiec	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Michał Hulbój	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
Filip Gorczyca	Członek Rady Nadzorczej	-	-	-	-
<b>Osoby zarządzające</b>					
Andrzej Oślizło	Prezes Zarządu	-	-	-	-
Paweł Ruszczak	Wiceprezes Zarządu	46.800	-	-	46.800
Mariusz Poławski	Wiceprezes Zarządu	-	-	-	-

## II. OPIS DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ GRUPĘ W I PÓŁROCZU 2023 ROKU

W I półroczu 2023 Develia S.A. prowadziła działalność deweloperską w ramach segmentu mieszkaniowego, a także realizowała zadania związane z administracją, zarządzaniem oraz nadzorem właścicielskim nad spółkami zależnymi i organizowała finansowanie ich działalności inwestycyjnej. Emitent prowadził również intensywną działalność w zakresie pozyskiwania gruntów pod nowe inwestycje w Warszawie, Krakowie, Gdańsku i we Wrocławiu a także podejmowała działania zmierzające do nabycia od Nexity S.A. z siedzibą w Paryżu udziałów polskich spółek Nexity prowadzących działalność deweloperską na terenie Polski. Emitent kontynuował także działania założone w „Strategii Develia na lata 2021-2025” związane z dezinwestycją portfela biurowego i handlowego, kontynuował działania w ramach partnerstw - projektów JV - (projekty Myśluborska, Lizbońska i Cieszewskiego z Grupo Lar Polonia Sp. z o.o., projekt OpCo z The Heart S.A., projekt Malin z Hilwood Malin Development Logistics, LLC z siedzibą w USA,). Spółki zależne od Develia S.A. prowadziły działania na rynku deweloperskim kontynuując inwestycje lub przygotowując się do rozpoczęcia inwestycji budowlanych oraz zarządzając centrami biurowo-handlowo-usługowymi Arkady Wrocławskie oraz centrum biurowo-usługowym Wola Retro (sprzedany w dniu 27 kwietnia 2023 r.).

### 1. Podstawowe produkty towary i usługi

Głównym źródłem przychodów Grupy w pierwszym półroczu 2023 r. była sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych, która stanowiła 95,0% wszystkich przychodów. Przychody Grupy z usług najmu nieruchomości komercyjnych stanowiły 5,0%.

W poniższej tabeli przedstawione zostały dane za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r. dotyczące przychodów i zysków poszczególnych segmentów Grupy (w tys. złotych):

Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023	Usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	RAZEM
Przychody ze sprzedaży razem	19 331	398 755	1 111	419 197
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży - Wynik segmentu	9 343	140397	1 111	150 851

### 2. Informacja o rynkach zbytu



## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2023 roku

Spółka prowadzi działalność na rzecz spółek zależnych oraz samodzielnie realizuje działalność deweloperską. Działalność spółki ogranicza się do terytorium Polski

Obszarem działalności Grupy Kapitałowej jest Polska, z kluczowymi lokalizacjami w dużych miastach: Warszawa, Wrocław, Kraków, Gdańsk, Łódź i Katowice.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 r. uzyskane przychody wynikały z działalności deweloperskiej spółek z Grupy prowadzonej na rynku krajowym w poszczególnych miastach.

Łącznie w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 r. sprzedano 1184 mieszkań i lokali usługowych (umowy przedsprzedaży: po uwzględnieniu odstąpień, bez umów rezerwacyjnych) – co stanowiło wzrost o 23% w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego, a przekazano aktami notarialnymi 666 mieszkania i lokale usługowe – wzrost o 223% w stosunku do okresu 6 miesięcy zakończonego 30 czerwca 2022 r.

Grupa konsekwentnie realizuje strategię dywersyfikacji lokalizacji inwestycji i rozszerzania działalności na rynku mieszkaniowym Warszawy, Wrocławia, Krakowa i Gdańska, co przekłada się na strukturę sprzedaży w 2023 r.

Poniżej tabela ilości przedsprzedanych mieszkań/lokali w poszczególnych miastach (umowy przedsprzedaży, po uwzględnieniu odstąpień, bez umów rezerwacyjnych):

<i>przedsprzedaż</i>							
miasto	2 kw. 2022	2 kw. 2023	01.01-30.06.2022	01.01-30.06.2023	01.01-31.08.2022	01.01-31.08.2023	
Warszawa	67	164	180	330	202	479	
Wrocław	26	105	38	180	61	287	
Kraków	111	208	308	388	376	497	
Gdańsk	117	62	337	125	379	209	
Łódź	0	0	0	0	0	0	
Katowice	38	35	99	60	112	115	
<b>RAZEM DEV</b>	<b>359</b>	<b>574</b>	<b>962</b>	<b>1083</b>	<b>1130</b>	<b>1587</b>	
<b>RAZEM JV</b>	<b>2</b>	<b>77</b>	<b>2</b>	<b>101</b>	<b>2</b>	<b>174</b>	
<b>RAZEM NEXITY POLSKA*</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>56</b>	
<b>RAZEM</b>	<b>361</b>	<b>651</b>	<b>964</b>	<b>1184</b>	<b>1132</b>	<b>1817</b>	
		+80%		+23%		+61%	
<i>przekazania</i>							
miasto	2 kw. 2022	2 kw. 2023	01.01-30.06.2022	01.01-30.06.2023	01.01-31.08.2022	01.01-31.08.2023	
Warszawa	13	88	73	99	74	139	
Wrocław	0	48	3	122	3	173	
Kraków	7	9	108	149	108	159	
Gdańsk	0	69	21	191	22	211	
Łódź	0	0	0	0	0	0	
Katowice	0	11	1	105	57	110	
<b>RAZEM DEV</b>	<b>20</b>	<b>225</b>	<b>206</b>	<b>666</b>	<b>264</b>	<b>792</b>	
<b>RAZEM JV</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>RAZEM NEXITY POLSKA*</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	
<b>RAZEM</b>	<b>20</b>	<b>225</b>	<b>206</b>	<b>666</b>	<b>264</b>	<b>793</b>	
		+1025%		+223%		+200%	

\*przedsprzedaż i przekazania dla Nexity Polska od daty nabycia tj. 26.07.2023

Ponadto na dzień 30 czerwca 2023 r. w ofercie znajdowało się 2527 mieszkań i lokali usługowych (249 JV i 2278 DEV)

<i>oferta</i>	zrealizowane		z rozpoczętą budową		bez rozpoczętej budowy		bank gruntów
	16986		3887		344		7853
miasto	sprzedane	w ofercie	sprzedane	w ofercie	sprzedane	w ofercie	do wprowadzenia
Warszawa	6093	1	561	535		0	2584
Wrocław	3860	23	149	379	1	76	1224
Kraków	3951	10	880	413		0	2307
Gdańsk	2504	24	292	318	2	265	1063



## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2023 roku

Łódź	60	0	0	0	0	275
Katowice	440	20	146	214	0	400
<b>RAZEM DEV</b>	<b>16 908</b>	<b>78</b>	<b>2 028</b>	<b>1 859</b>	<b>3</b>	<b>341</b>
<b>RAZEM JV</b>			<b>148</b>	<b>249</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Poniżej opisano projekty Grupy zarówno realizowane jak i w przygotowaniu według danych na dzień 30 czerwca 2023 r.

### 3. Projekty deweloperskie zrealizowane

#### 3.1. Projekty komercyjne

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Termin zakończenia budowy	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )
Arkady Wrocławskie	Wrocław	Krzyki	Biurowo handlowo-usługowy	2Q'2007	38 439
Wola Retro *	Warszawa	Wola	Biurowo-usługowy	3Q'2019	25 601
Sky Tower *	Wrocław	Krzyki	Biurowo handlowo-usługowy	1Q'2013	53 654
Wola Center *	Warszawa	Wola	Biurowo-usługowy	3Q'2013	33 283
Retro Office House *	Wrocław	Stare Miasto	Biurowo - usługowy	1Q'2018	21 914
Silesia Star * (Budynek A)	Katowice	Bogucice Zawodzie	Biurowo - usługowy	4Q'2014	14 969
Silesia Star * (Budynek B)	Katowice	Bogucice Zawodzie	Biurowo - usługowy	3Q'2016	14 210

\* nieruchomości zabudowane budynkami Retro Office House we Wrocławiu oraz Silesia Star Budynek A i B w Katowicach zostały sprzedane przez spółki Grupy w 2019 r., Wola Center w Warszawie w 2020 r, Sky Tower we Wrocławiu w 2022r, Wola Retro w Warszawie w 2023

Poniższa tabela przedstawia NOI\* dla nieruchomości komercyjnych Spółki w 2Q"2023 i w 2Q'2023 r. oraz WALT

NOI dla nieruchomości komercyjnych (mln Eur)	IH'2022	IH'2023	WALT
Arkady Wrocławskie	0,70	1,38	Powierzchnia biurowa – 0,6 Powierzchnia handlowa- 0,9

\* „NOI” – (z ang. „Net Operating Income”) Dochód operacyjny netto – oznacza dochód brutto w okresie, pomniejszony o wydatki operacyjne, ale bez uwzględniania podatku dochodowego, kosztów kredytu oraz aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych

\*\* „WALT” - oznacza średni ważony okres zawartych umów najmu

Poniższa tabela przedstawia wyceny obiektów komercyjnych wykonanych przez rzeczoznawców lub Zarząd Spółki na dzień 30 czerwca 2023 r.

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2023 roku

Nieruchomość	30.06.2023
	Wycena
Arkady Wrocławskie*	42.013.000 EUR
Malin	81.940.000 PLN

\* podana wartość uwzględnia nieruchomość należącą do Develia S.A. przy ul. Komandorskiej we Wrocławiu oraz oszacowany koszt sprzedaży nieruchomości

### 3.2. Projekty mieszkaniowe

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Termin zakończenia budowy	Liczba mieszkań i lokali użytkowych
Przy Promenadzie (etapy I-III)	Warszawa	Praga-Południe	Mieszkania, usługi	4Q'2010	730
Przy Promenadzie (etap IV)	Warszawa	Praga-Południe	Mieszkania, usługi	3Q'2016	202
Rezydencja Kaliska	Warszawa	Śródmieście-Ochota	Mieszkania, usługi	1Q'2011	101
				4Q'2012	114
				3Q'2014	229
Powstańców 33 (etapy I-V)	Ząbki k/Warszawy		Mieszkania, usługi	3Q'2016	230
				3Q'2018	165
				2Q'2019	123
				4Q'2014	192
				4Q'2015	112
				1Q'2018	157
				4Q'2018	150
Na Woli (etapy I-IX)	Warszawa	Wola	Mieszkania, usługi	1Q'2019	147
				2Q'2019	147
				4Q'2019	301
				3Q'2020	177
				3Q'2021	305
Poborzańska	Warszawa	Targówek	Mieszkania, usługi	2Q'2016	91
				2Q'2016	140
				3Q'2017	217
Mała Praga (etapy I-V)	Warszawa	Praga Południe	Mieszkania, usługi	1Q'2018	158
				1Q'2019	235
				1Q'2022	48
				4Q'2017	170
Korona Pragi (etapy I-III)	Warszawa	Praga Południe	Mieszkania, usługi	3Q'2018	171
				4Q'2018	173
				2Q'2017	159
Krzemowe (etapy I-III)	Warszawa	Mokotów	Mieszkania	4Q'2017	244
				4Q'2018	130

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2023 roku

Mały Grochów (etapy I-II)	Warszawa	Grochów	Mieszkania, usługi	1Q'2021	105
				1Q'2021	137
Rokokowa Residence	Warszawa	Bielany	Mieszkania, domy	1Q'2021	29
Prestovia House	Warszawa	Praga Północ	Mieszkania	4Q'2022	162
Aleje Praskie (etap I)	Warszawa	Praga Południe	Mieszkania, usługi	2Q'2023	143
Maestro (etapy I-III)	Wrocław	Krzyki-Jagodno	Mieszkania	3Q'2012	176
				3Q'2013	160
				3Q'2017	125
Potokowa (etapy I-III)	Wrocław	Maślice	Mieszkania i domy	2Q'2013	72
				3Q'2013	42
				2Q'2014	73
				3Q'2013	173
Graniczna (etapy I-VI)	Wrocław	Fabryczna	Mieszkania	3Q'2014	179
				4Q'2015	187
				2Q'2016	125
				4Q'2016	168
				3Q'2017	168
Nowalia	Wrocław	Klecina	Domy w zabudowie szeregowej	1Q'2014	44
Brzeska 5	Wrocław	Krzyki	Mieszkania, usługi	4Q'2014	167
Stabłowicka 77 (etapy I-II)	Wrocław	Fabryczna	Mieszkania	3Q'2014	73
				1Q'2015	60
Dolina Piastów	Wrocław	Fabryczna	Mieszkania	2Q'2016	176
Nowa Tęczowa	Wrocław	Stare Miasto	Mieszkania, usługi	1Q'2018	212
Sołtysowicka	Wrocław	Sołtysowice	Mieszkania	1Q'2018	165
Między Parkami (etapy I-II)	Wrocław	Klecina	Mieszkania	1Q'2019	164
				3Q'2022	202
Małe Wojszyce	Wrocław	Wojszyce	Mieszkania	2Q'2020	63
Nowa Raclawicka	Wrocław	Krzyki	Mieszkania	2Q'2021	231
Kamienna (etapy I-II)	Wrocław	Huby	Mieszkania, usługi	3Q'2021	253
				3Q'2021	186
Kaskady Różanki	Wrocław	Różanka	Mieszkania, usługi	4Q'2022	132
Mist House	Wrocław	Krzyki	Mieszkania	1Q'2023	46

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2023 roku

Reja 55	Wrocław	Olbin	Mieszkania, usługi	2Q'2023	61
				4Q'2011	120
				4Q'2012	164
				3Q'2014	42
				4Q'2015	120
				2Q'2017	108
				4Q'2018	108
Słoneczne Miasteczko (etapy I-XIII)	Kraków	Bieżanów- Prokocim	Mieszkania	1Q'2019	108
				3Q'2020	108
				1Q'2021	102
				3Q'2021	123
				1Q'2022	102
				3Q'2022	108
				4Q'2022	108
Okulickiego 59	Kraków	Mistrzejowice	Mieszkania, usługi	4Q'2012	146
				2Q'2015	164
				4Q'2015	149
Grzegórzecka (etapy I-V)	Kraków	Śródmieście	Mieszkania, usługi	1Q'2016	85
				1Q'2017	242
				4Q'2022	94
				2Q'2017	150
				1Q'2018	130
				4Q'2018	264
Centralna Park (etapy I-VII)	Kraków	Czyżyny	Mieszkania	4Q'2019	151
				1Q'2020	103
				4Q'2022	270
				4Q'2022	224
5 Dzielnica (etapy I-II)	Kraków	Krowodrza	Mieszkania, usługi	1Q'2017	190
				3Q'2017	113
Przy Mogińskiej (etap I)	Kraków	Prądnik Czerwony	Mieszkania	2Q'2021	65
				4Q'2012	72
Przy Srebrnej (etapy I-IV)	Gdańsk	Łostowice	Mieszkania, usługi	3Q'2014	28
				4Q'2014	46
				3Q'2016	32
				1Q'2018	65
				4Q'2018	65
				2Q'2019	65
Świętokrzyska Park (etapy I-VII)	Gdańsk	Łostowice	Mieszkania	4Q'2019	65
				3Q'2020	108
				4Q'2020	54
				3Q'2021	54
				4Q'2021	54

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2023 roku

Przy Alejach (etapy I-III)	Gdańsk	Zaspa	Mieszkania	2Q'2016	110
				2Q'2017	97
				4Q'2022	48
Bastion Wałowa (etapy I-IV)	Gdańsk	Śródmieście	Mieszkania	4Q'2017	230
				4Q'2018	230
				4Q'2020	140
Osiedle Latarników (etapy I-II)	Gdańsk	Letnica	Mieszkania, usługi	4Q'2020	115
				4Q'2021	135
Baltea Apartments	Gdańsk	Przymorze	Mieszkania, usługi	4Q'2022	239
Szmaragdowy Park (etap I)	Gdańsk	Orunia Górna - Gdańsk Południe	Mieszkania	4Q'2022	175
Marinus	Gdańsk	Brzeźno	Mieszkania, usługi	1Q'2023	83
Dębowa Ostoja (etap I)	Łódź	Bałuty	Domy w zabudowie szeregowej	3Q'2011	22
Pustynna 43 (etap I)	Łódź	Górna	Mieszkania	4Q'2012	38
Ceglana Park (etapy I-III)	Katowice	Brynów	Mieszkania, usługi	4Q'2020	86
				3Q'2022	178
				4Q'2022	196
<b>Total (30.06.2023)</b>					<b>16 986</b>

Na dzień 30 czerwca 2023 roku Grupa nie przekazała 242 lokale z zakończonych inwestycji zaprezentowanych powyżej.

### 4. Projekty inwestycyjne w realizacji

#### 4.1. Projekty mieszkaniowe

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Planowany termin zakończenia budowy	Liczba mieszkań i lokali użytkowych
Aleje Praskie (etapy II, IV, VI)	Warszawa	Praga Południe	Mieszkania, usługi	4Q'2023	182
				3Q'2024	157
				4Q'2023	239
Toruńska Vita	Warszawa	Targówek	Mieszkania	3Q'2023	196
Krakowska Vita	Warszawa	Włochy	Mieszkania, usługi	3Q'2025	322
Cynamonowa Vita	Wrocław	Lipa Piotrowska	Mieszkania	4Q'2023	114
Ślężna Vita	Wrocław	Krzyk	Mieszkania, usługi	4Q'2024	209
	Wrocław	Ołtaszyn	Mieszkania	1Q'2025	205

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2023 roku

Orawska Vita (etap I)					
Stoneczne Miasteczko (etap XIV)	Kraków	Bieżanów- Prokocim	Mieszkania	4Q'2023	136
Przy Mogińskiej (etapy II-III)	Kraków	Prądnik Czerwony	Mieszkania	3Q'2023 3Q'2023	137 136
Centralna Park (etapy VIII-X)	Kraków	Czyżyny	Mieszkania, usługi	4Q'2023 4Q'2023 4Q'2024	139 154 145
Grzegórzecka 77 (etapy VI- VIII)	Kraków	Grzegórzki	Mieszkania, usługi	1Q'2024 3Q'2024 4Q'2024	126 92 80
Bochenka Vita	Kraków	Bochenka, Podgórze Duchackie	Mieszkania, Usługi	4Q'2024	148
Via Flora (etapy I-II)	Gdańsk	Chelm	Mieszkania	4Q'2023 4Q'2023	68 88
Osiedle Latarników (etap III)	Gdańsk	Letnica	Mieszkania, usługi	1Q'2024	159
Ujeścisko Vita	Gdańsk	Południe	Mieszkania	1Q'2024	184
Południe Vita (etap I)	Gdańsk	Południe	Mieszkania	4Q'2024	111
Ceglana Park (etapy IV-VI)	Katowice	Brynów	Mieszkania, usługi	2Q'2024 2Q'2024 4Q'2024	170 28 162
<b>Total (30.06.2023)</b>					<b>3 887</b>

*Na dzień 30 czerwca 2023 roku Grupa posiadała 2 176 lokali sprzedanych będących w realizacji.  
Na dzień 30 czerwca 2023 roku w realizacji były 2 projekty w ramach JV o łącznej liczbie lokali 397.*

### 5. Projekty deweloperskie w przygotowaniu (pozostające w banku ziemi)

#### 5.1. Projekty komercyjne

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Planowany termin rozpoczęcia realizacji
Kolejowa	Wrocław	Stare Miasto	Biurowo - hotelowy / pobyt czasowy	bank ziemi

#### 5.2. Projekty mieszkaniowe

Nazwa projektu	Miasto	Liczba mieszkań i lokali użytkowych
Trzciniowa	Warszawa	161
Aleje Praskie	Warszawa	890

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2023 roku

Aroniowa	Warszawa	1 448
Strzelecka	Warszawa	48
Drwęcka	Warszawa	37
Reszelska	Wrocław	84
Orawska Vita	Wrocław	410
Vratislavia Reidence (Malin)	Wrocław	-
Krzemieńska	Wrocław	37
Ogrody Wojszyce	Wrocław	114
Legnicka	Wrocław	305
Tadeusza Brzozy	Wrocław	351
Słoneczne Miasteczko	Kraków	188
Centralna Park	Kraków	2 119
Szmaragdowy Park	Gdańsk	41
Południe Vita	Gdańsk	681
Przemyska Vita	Gdańsk	402
Zamojska Vita	Gdańsk	89
Niepołomska	Gdańsk	117
Ceglana Park	Katowice	400
Pustynna 43	Łódź	114
Dębowa Ostoja	Łódź	161
<b>Total (30.06.2023)</b>		<b>8 197</b>
<b>Lokale wprowadzone do oferty z nierozpoczętą budową</b>		
Ogrody Wojszyce	Wrocław	-77



## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2023 roku

Południe Vita (etap II)	Gdańsk	-121
Przemyska Vita (etap I)	Gdańsk	-146
<b>Total (30.06.2023)</b>		<b>7 853</b>

(\*) projekt Malin nie uwzględniony na 30.06.2023 w kalkulacji banku gruntów

### 6. Uzależnienie Grupy od dostawców i odbiorców

- Odbiorcy usług

W I półroczu 2023 r. spółki Grupy, w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych, nie były uzależnione od żadnego odbiorcy usług, z uwagi na to, iż klientami Grupy są głównie osoby fizyczne, należące do szeroko rozumianej grupy konsumenckiej.

- Dostawcy usług

W I półroczu 2023 spółki Grupy nie były uzależnione od szczególnych dostawców – usługi budowlane oferowane są przez wiele firm konkurujących na rozwiniętym rynku budowlanym w Polsce i spółki Grupy korzystają z usług różnych firm budowlanych w celu eliminacji ryzyka uzależnienia od jednego podmiotu. Grupa kontraktuje prace budowlane wyłaniając wykonawców w drodze przetargów, wybierając najkorzystniejszą ofertę. Inwestycje Grupy są realizowane głównie w systemie generalnego wykonawstwa.

### 7. Istotne umowy znaczące, umowy ubezpieczenia

- 1) W dniu 4 lutego 2022 r. Emitent oraz spółka zależna od Emitenta – Arkady Wrocławskie S.A. zawarły z międzynarodowym podmiotem inwestującym w nieruchomości komercyjne list intencyjny w sprawie potencjalnej sprzedaży prawa użytkowania wieczystego oraz prawa własności nieruchomości gruntowych położonych we Wrocławiu w kwartale ul. Powstańców Śl., ul. Swobodnej, ul. Komandorskiej oraz ul. Nasypowej zabudowanych m.in. budynkiem wielofunkcyjnym Arkady Wrocławskie. Wraz z podpisaniem listu intencyjnego, Emitent, AW i kupujący rozpoczęli negocjacje warunków sprzedaży Nieruchomości. W liście intencyjnym strony ustaliły orientacyjną łączną cenę sprzedaży Nieruchomości na 210,000,000.00 PLN. Podpisanie umowy przyrzecznej zaplanowano na datę nie późniejszą niż 30 września 2022r. przy czym wobec przedłużających się negocjacji data zawarcia umowy przedwstępnej przesunięta została na IV kwartał 2023 roku. Pozostałe warunki listu intencyjnego, w tym odnoszące się do warunków realizacji transakcji, nie odbiegają od postanowień powszechnie stosowanych dla tego typu dokumentów.
- 2) W dniu 14 marca 2023 roku pomiędzy Emitentem a mBank S.A. został zawarty aneks do umowy programowej z dnia 2 października 2018 roku (z późn. zmianami) ("Umowa Programowa"), na podstawie którego podwyższona została kwota programu wielokrotnych emisji obligacji ustanowionego na podstawie Umowy Programowej z kwoty 400.000.000,00 PLN do kwoty 600.000.000,00 PLN („Program Emisji”). Na mocy opisanego wyżej aneksu do Umowy Programowej przystąpiło Biuro Maklerskie mBank S.A. jako dodatkowy dealer oprócz mBank S.A. Zawarcie aneksu do Umowy Programowej dostosowuje również Umowę Programową oraz dokumentację Programu Emisji do zmienionych przepisów prawa mających zastosowanie do emisji Obligacji dokonywanych na jego podstawie. Obligacje emitowane w ramach zmienionego Programu Emisji będą proponowane do nabycia zgodnie z art. 33 pkt 1 lub 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach.
- 3) W dniu 27 kwietnia 2023 r. w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej w dniu 26 stycznia 2023 r., spółka zależna od Emitenta – LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. („P22”), działająca jako sprzedający zawarła z WR Office Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jako kupującym („Kupujący”) – spółką zależną od funduszu nieruchomości zarządzanego przez Adventum Fund Management Ltd. z siedzibą w Budapeszcie przyrzeczoną umowę sprzedaży („Umowa Sprzedaży”) prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Skierniewickiej i Siedmiogrodzkiej, wraz z prawem własności budynków i budowli, składających się na kompleks biurowy Wola Retro („Nieruchomość”) oraz prawa własności materialnych i niematerialnych składników związanych z Nieruchomością.

Łączna cena transakcji wyniosła 69.285.918,82 EUR netto (powiększona o odpowiedni podatek VAT) i uwzględnia elementy zmienne, o których Emitent informował w raporcie bieżącym nr 5/2023 z dnia 26 stycznia 2023 r. („Cena”). Cena została zapłacona w całości w dniu zawarcia Umowy Sprzedaży. Ustalona Cena

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2023 roku

zawiera już w sobie potrącenia o: (i) wartość netto kontrybucji dla najemców na wykonanie prac wykończeniowych lub pokrycie kosztów prac wykończeniowych zgodnie z umowami najmu zawartymi na dzień zawarcia Umowy Sprzedaży, (ii) wartość netto niezapłaconych rabatów czynszowych udzielonych w związku z umowami najmu zawartymi na dzień zawarcia Umowy Sprzedaży oraz (iii) wartość kosztów powiązanych z ustaleniami wynikającymi z badania due diligence. W Umowie Sprzedaży Strony złożyły sobie wzajemnie standardowe oświadczenia i zapewnienia, a P22 zwolniła i zabezpieczyła Kupującego przed odpowiedzialnością na zasadach zwyczajowo przyjętych przy tego rodzaju transakcjach. Pozostałe warunki Umowy Sprzedaży nie odbiegają od postanowień powszechnie stosowanych w tego typu umowach.

W ramach transakcji zawarto umowę gwarancji czynszowych („Umowa Gwarancji Czynszowych”). Podstawowe postanowienia Umowy Gwarancji Czynszowych przewidują gwarancję na rzecz Kupującego pokrycia przez P22 kosztów prac wykończeniowych w niewynajętych lokalach do kwoty będącej iloczynem liczby metrów kwadratowych wynajmowanego lokalu i kwoty 600 EUR (za wyjątkiem jednej powierzchni, gdzie zastosowanie będzie miała kwota 819,15 EUR za metr kwadratowy) oraz gwarancję na rzecz Kupującego przez P22 określonego dochodu operacyjnego netto z tytułu najmu Nieruchomości. Okres gwarancji zgodnie z Umową Gwarancji Czynszowej to 3 lata (nie dłużej niż do 30 kwietnia 2026 r.) przy czym powyższe koszty będą należne Kupującemu o ile w okresie 3 lat od zawarcia Umowy Sprzedaży takie powierzchnie dla nowych najemców będą wymagać przygotowania.

Z uzyskanej ceny sprzedaży został sploty w całości tj. w łącznej kwocie 27.710.908,05 EUR kredyt bankowy wynikający z umowy zawartej przez P22 z mBank SA z siedzibą w Warszawie z dnia 28.10.2020 r. z późn.zm. o której Emitent informował raportem bieżącym nr 58/2020 z dnia 28.10.2020 r.

W wykonaniu umowy sprzedaży nieruchomości Wola Retro w Warszawie, Emitent udzielił kupującemu WR Office Sp. z o.o. zabezpieczenia w postaci gwarancji korporacyjnej do kwoty 6.000.000 EUR na wykonanie przez P22 zobowiązań wynikających z umowy gwarancji czynszowych, przy czym główną część zabezpieczenia stanowi zapłacony z ceny sprzedaży depozyt w kwocie 4.000.000 EUR, zwalniany P22 w trzech ratach w rocznych okresach niepodwyższający limitu kwoty gwarancji korporacyjnej wskazanej w poprzednim zdaniu. Okres gwarancji zgodnie z umową gwarancji czynszowej to 3 lata (nie dłużej niż do 30 kwietnia 2026 r.)

- 4) W dniu 1 czerwca 2023 r., Spółka, działająca jako kupujący zawarła z Nexity S.A., spółką akcyjną, założoną i istniejącą zgodnie z prawem francuskim, z siedzibą w Paryżu („Sprzedający”) przedwstępną umowę sprzedaży („Umowa Przedwstępna”) dotyczącą nabycia przez Emitenta 100% udziałów w kapitale zakładowym 19 polskich spółek z ograniczoną odpowiedzialnością, zależnych od Sprzedającego („Transakcja”): (i) Nexity Polska sp. z o.o., (ii) Nexity Polska 303 sp. z o.o., (iii) NP7 sp. z o.o., (iv) NP 8 sp. z o.o., (v) NP 9 sp. z o.o., (vi) NP 10 sp. z o.o., (vii) NP 15 sp. z o.o., (viii) NP 16 sp. z o.o., (ix) NP 11 sp. z o.o., (x) NP 12 sp. z o.o., (xi) NP 14 sp. z o.o., (xii) NP 17 sp. z o.o., (xiii) NP 18 sp. z o.o., (xiv) NP 19 sp. z o.o., (xv) NP 20 sp. z o.o., (xvi) NP 21 sp. z o.o., (xvii) NP 22 sp. z o.o., (xviii) NP 23 sp. z o.o., oraz (xix) NP 24 sp. z o.o., wszystkie z siedzibą w Warszawie („Nabywane Spółki”).

Strony ustaliły łączną cenę sprzedaży udziałów Nabywanych Spółek na 100,0 mln EUR („Cena”), która uwzględnia dodatnią wartość Długu Netto (Gotówka Netto) w wysokości 42,0 mln zł czyli około 9 mln EUR. Struktura transakcji zakłada, że bieżące przepływy pieniężne oraz zyski wygenerowane w 2023 roku przypadają Emitentowi. W przypadku pojawienia się niedozwolonych przepływów finansowych pomiędzy Grupą Spółek a Sprzedającym i jego podmiotami powiązаныmi w roku 2023, wycena będzie pomniejszona o wartość takich przepływów.

Zawarcie Umowy Przynależonej powinno nastąpić do dnia 30 września 2023 r. („Umowa Przynależona”). Zawarcie Umowy Przynależonej uzależnione zostało od spełnienia warunku zawieszającego w postaci uzyskania zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na dokonanie koncentracji w ramach Transakcji.

W I półroczu 2023 spółki Grupy poza powyżej opisanymi nie zawierały istotnych umów, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

### **III. SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA GRUPY W I PÓŁROCZU 2023 ROKU**

<b>Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe</b>	<b>Stan na dzień 30 czerwca 2023 tys. zł („PLN”)</b>	<b>Stan na dzień 31 grudnia 2022 (dane przekształcone) tys. zł („PLN”)</b>
Aktywa trwałe	354 378	340 377

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2023 roku

Aktywa obrotowe	2 505 889	2 066 106
Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	201 705	534 898
Kapitał (fundusz) własny	1 329 225	1 427 372
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 732 747	1 514 009
Suma bilansowa	3 061 972	2 941 381

Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 tys. zł	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 (dane przekształcone) tys. zł
Przychody ze sprzedaży	419 197	119 823
Zysk brutto ze sprzedaży	150 851	39 095
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	83 463	23 567
Zysk brutto	93 249	6 572
Zysk netto	79 526	15 114

W okresie zakończonym 30 czerwca 2023 roku Grupa osiągnęła przychody ze sprzedaży w wysokości 419 197 tys. zł oraz zysk netto w wysokości 79 526 tys. zł.

Główne czynniki i zdarzenia mające znaczący wpływ na wyniki finansowe Grupy w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2023 roku to w szczególności:

1. realizacja sprzedaży (przekazania) mieszkań i lokali usługowych w inwestycjach deweloperskich - wzrost w stosunku do 2022 roku
2. spadek kursu EUR/PLN (4,4503) na dzień 30 czerwca 2023 roku w stosunku do kursu EUR/PLN na 31 grudnia 2022 roku (4,6899) mający wpływ na przeliczenie na PLN wartości nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w EUR oraz kredytów w EUR finansujących te nieruchomości
3. Sprzedaż budynku Wola Retro z realizowana w kwietniu br.

### Charakterystyka struktury aktywów i pasywów skonsolidowanego bilansu, w tym z punktu widzenia płynności Grupy Kapitałowej

	30 czerwca 2023 w tys. zł	Struktura %
<b>Aktywa</b>		
<b>A. Aktywa trwale</b>	<b>354 378</b>	<b>11,57%</b>
1. Wartości niematerialne	3 369	0,11%
2. Rzeczowe aktywa trwale	6 185	0,20%
3. Należności długoterminowe	6 779	0,22%
4. Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	76 201	2,49%
5. Nieruchomości inwestycyjne	132 100	4,31%
6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	987	0,03%
7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	35 402	1,16%
8. Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych	93 355	3,05%
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>2 505 889</b>	<b>81,84%</b>
1. Zapasy	1 665 873	54,41%
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	81 921	2,68%
3. Należność z tytułu podatku dochodowego	5 297	0,17%
4. Aktywa z tytułu instrumentów pochodnych	-	0,00%
5. Krótkoterminowe papiery wartościowe	22 500	0,73%
6. Pozostałe aktywa finansowe	66 042	2,16%
7. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	658 845	21,52%
8. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 411	0,18%
<b>C. Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>201 705</b>	<b>6,59%</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>3 061 972</b>	<b>100,00%</b>

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2023 roku

Pasywa		
<b>A. Kapitał własny</b>	<b>1 329 225</b>	<b>43,41%</b>
<b>I. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>1 328 346</b>	<b>43,38%</b>
1. Kapitał podstawowy	447 558	14,62%
2. Pozostałe kapitały	801 233	26,17%
3. Zysk/(Strata) netto	79 555	2,60%
<b>II. Udziały niekontrolujące</b>	<b>879</b>	<b>0,03%</b>
<b>B. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>368 697</b>	<b>12,04%</b>
1. Długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	293 593	9,59%
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	-	0,00%
3. Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	5 677	0,19%
4. Rezerwy	30 934	1,01%
5. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	-	0,00%
6. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	38 493	1,26%
<b>C. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>1 349 790</b>	<b>44,08%</b>
1. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	235 183	7,68%
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	344	0,01%
3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	64 912	2,12%
4. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	396 468	12,95%
5. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	24 999	0,82%
6. Rezerwy	10 309	0,34%
7. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	617 575	20,17%
<b>D. Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży</b>	<b>14 260</b>	<b>0,47%</b>
<b>Pasywa razem</b>	<b>3 061 972</b>	<b>100,00%</b>

### **IV. ZDARZENIA ISTOTNIE MAJĄCE LUB MOGĄCE MIEĆ WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY ORAZ FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI GRUPY W I PÓŁROCZU 2023 ROKU**

#### **1. Umowy kredytu zawarte przez spółki Grupy**

**Aneks do umowy kredytu odnawialnego zaciągniętego przez Spółkę w PKO Bank Polski S.A.**

W dniu 1 marca 2023 r. Spółka zawarła z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności BP S.A. aneks nr 5 do umowy kredytu w rachunku bieżącym z dnia 29 kwietnia 2021r. na mocy którego wydłużono okres wykorzystania kredytu do 28 kwietnia 2024 roku. W dniu 26 kwietnia 2023 roku Spółka zawarła z PKO BP S.A. Aneks nr 6, na mocy którego wydłużono okres terminu ustanowienia hipoteki.

**Aneks do umowy kredytu odnawialnego zaciągniętego przez Spółkę w mBank S.A.**

W dniu 1 lutego 2023 roku Spółka zawarła z mBank S.A. aneks nr 3, na mocy którego rozszerzono listę zabezpieczeń spłaty kredytu. W dniu 7 marca 2023 roku Spółka zawarła aneks nr 4, na mocy którego zmieniono listę zabezpieczeń kredytu z zachowaniem maksymalnej możliwej kwoty wykorzystania kredytu w wysokości 50 mln PLN. W dniu 3 kwietnia 2023 roku Spółka zawarła z mBank S.A. aneks nr 5, na mocy którego zmieniono listę zabezpieczeń kredytu, a maksymalna możliwa kwota wykorzystania kredytu wyniosła 45,7 mln PLN. W dniu 18 maja 2023 roku Spółka zawarła z mBank S.A. aneks nr 6, na mocy którego zmieniono listę zabezpieczeń kredytu, a maksymalna możliwa kwota wykorzystania kredytu ponownie wynosi 50 mln PLN.

**Wypowiedzenie umowy kredytu zaciągniętego przez Spółkę w Alior Bank S.A.**

W dniu 31 maja 2023 r. Spółka złożyła w Alior Bank S.A., z zachowaniem 30-dniowego okresu, wypowiedzenie umowy kredytu zawartej w dniu 23 grudnia 2022 roku do kwoty 79,83 mln PLN z przeznaczeniem na finansowanie lub refinansowanie kosztów związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Aleje Praskie Etap II Faza 6” w Warszawie. Z dniem 30 czerwca 2023 r. kredyt został wypowiedziany przez Spółkę w związku dużym zaawansowaniem procesu sprzedaży mieszkań.

**Zawarcie umowy kredytu przez spółkę LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.**

W dniu 22 czerwca 2023 roku spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A. zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowę kredytu do kwoty 48 mln PLN z przeznaczeniem na finansowanie lub refinansowanie kosztów związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Ceglana Park – etap VI (Budynek B7) w Katowicach.

## **Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2023 roku**

Poza powyżej opisanymi, w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku nie zawarto nowych umów kredytu ani ich zmian.

### **2. Uruchomienia i spłaty kredytów przez spółki Grupy**

- 1) W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku spółka Arkady Wrocławskie S.A. zgodnie z harmonogramem nie dokonała spłat rat kredytu zaciągniętego w walucie EUR wobec Santander Bank Polska S.A. Na dzień 30 czerwca 2023 roku całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 48.081 tys. PLN.
- 2) W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku (tj. w dniu 27 kwietnia 2023 r.) spłacony został w całości kredyt bankowy wynikający z umowy zawartej przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. z mBank S.A. z dnia 20 grudnia 2017 r. z późniejszymi zmianami, udzielony do maksymalnej kwoty 34.187 tys. EUR za przeznaczeniem na częściowe sfinansowanie inwestycji Wola Retro w Warszawie.

### **3. Wypłata dywidendy przez Emitenta**

W dniu 27 czerwca 2023 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Develia S.A. podjęło uchwałę w przedmiocie wypłaty dywidendy na następujących zasadach:

- a) Wysokość dywidendy: 179.023.324,40 zł
- b) Wartość dywidendy przypadającej na jedną akcję: 0,40 zł
- c) Liczba akcji objętych dywidendą: 447.558.311 akcje
- d) Dzień dywidendy: 14 lipca 2023 r.
- e) Termin wypłaty dywidendy: 21 lipca 2023 r. (kwota 107.413.994,64 zł) i 13 października 2023 r. (kwota 71.609.329,76 zł)

Zgodnie z postanowieniami powyższej uchwały w dniu 21 lipca 2023 r. Develia S.A. dokonała wypłaty pierwszej części dywidendy w kwocie 107.413.994,64 zł.

### **4. Wypłata dywidend przez spółki zależne w której podziale uczestniczył Emitent**

- 1) W dniu 29 maja 2023 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. z dnia 26 maja 2023 roku wypłacona została część dywidendy za 2022 rok w wysokości 9.825 tys. PLN na rzecz Develia S.A.
- 2) W dniu 29 maja 2023 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. z dnia 26 maja 2023 roku wypłacona została część dywidendy za lata ubiegłe w wysokości 3.204 tys. PLN na rzecz Develia S.A.
- 3) W dniu 1 czerwca 2023 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. z dnia 26 maja 2023 roku wypłacona została część dywidendy za lata ubiegłe w wysokości 3.500 tys. PLN na rzecz Develia S.A.
- 4) W dniu 22 czerwca 2023 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. z dnia 21 czerwca 2023 roku wypłacona została zaliczka na poczet dywidendy za 2023 rok w wysokości 20.501 tys. PLN na rzecz Develia S.A.
- 5) W dniu 29 maja 2023 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest VII Sp. z o.o. z dnia 26 maja 2023 roku wypłacona została dywidenda za 2022 rok na rzecz Develia S.A. w wysokości 45.000 tys. PLN.
- 6) W dniu 1 czerwca 2023 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest VII Sp. z o.o. z dnia 26 maja 2023 roku wypłacona została dywidenda za 2022 rok na rzecz Develia S.A. w wysokości 1.943 tys. PLN.
- 7) W dniu 2 czerwca 2023 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest XI Sp. z o.o. z dnia 26 maja 2023 roku wypłacona została dywidenda za 2022 rok na rzecz Develia S.A. w wysokości 3.289 tys. PLN.
- 8) W dniu 23 czerwca 2023 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest XI Sp. z o.o. z dnia 26 maja 2023 roku wypłacona została dywidenda za 2022 rok na rzecz Develia S.A. w wysokości 6.600 tys. PLN.
- 9) W dniu 29 maja 2023 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest XII Sp. z o.o. z dnia 26 maja 2023 roku wypłacona została dywidenda za 2021 rok na rzecz Develia S.A. w wysokości 4.000 tys. PLN.
- 10) W dniu 31 maja 2023 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest XII Sp. z o.o. z dnia 26 maja 2023 roku wypłacona została dywidenda za 2021 rok na rzecz Develia S.A. w wysokości 3.380 tys. PLN.



## **Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2023 roku**

- 11) W dniu 13 maja 2023 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest XII Sp. z o.o. z dnia 26 maja 2023 roku wypłacona została dywidenda za lata ubiegłe rok na rzecz Develia S.A w wysokości 58 tys. PLN.
- 12) W dniu 12 czerwca 2023 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest X Sp. z o.o. z dnia 31 maja 2023 roku wypłacona została dywidenda za 2022 rok na rzecz Develia S.A w wysokości 3.500 tys. PLN.
- 13) W dniu 14 czerwca 2023 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest X Sp. z o.o. z dnia 31 maja 2023 roku wypłacona została dywidenda za 2022 rok na rzecz Develia S.A w wysokości 5.130 tys. PLN.
- 14) W dniu 23 czerwca 2023 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest X Sp. z o.o. z dnia 31 maja 2023 roku wypłacona została dywidenda za 2022 rok na rzecz Develia S.A w wysokości 10.965 tys. PLN.
- 15) W dniu 29 czerwca 2023 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Develia Warszawa Sp. z o.o. z dnia 29 czerwca 2023 roku wypłacona została dywidenda za 2022 rok na rzecz Develia S.A w wysokości 764 tys. PLN.
- 16) W dniu 30 maja 2023 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Develia Wrocław Sp. z o.o. z dnia 25 maja 2023 roku wypłacona została dywidenda za 2022 rok na rzecz Develia S.A w wysokości 15.066 tys. PLN.
- 17) Na dzień 30 czerwca 2023 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. z dnia 21 czerwca 2023 roku pozostaje do wypłaty udział w zysku za 2022 rok w wysokości 56.000 tys. PLN na rzecz Develia S.A.
- 18) Na dzień 30 czerwca 2023 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. z dnia 1 czerwca 2023 roku pozostaje do wypłaty dywidenda za 2022 rok w wysokości 116 tys. PLN na rzecz Develia S.A.

### **5. Emisja, wykup papierów wartościowych**

W dniu 14 marca 2023 r. Emitent dokonał nabycia w celu umorzenia 8.200 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych, zdematerializowanych obligacji kuponowych serii LCC1023OZ4 o kodzie ISIN PLO112300010, o wartości nominalnej 1.000 zł każda spośród 70.000 sztuk obligacji wyemitowanych w dniu 7 października 2020 r., których termin wykupu wskazany w warunkach emisji został ustalony na 6 października 2023 r.

W dniu 14 marca 2023 roku pomiędzy Emitentem a mBank S.A. został zawarty aneks do umowy programowej z dnia 2 października 2018 roku (z późn. zmianami) ("Umowa Programowa"), na podstawie którego podwyższona została kwota programu wielokrotnych emisji obligacji ustanowionego na podstawie Umowy Programowej z kwoty 400.000.000,00 PLN do kwoty 600.000.000,00 PLN („Program Emisji”). Na mocy opisanego wyżej aneksu do Umowy Programowej przystąpiło Biuro Maklerskie mBank S.A. jako dodatkowy dealer oprócz mBank S.A. Zawarcie aneksu do Umowy Programowej dostosowuje również Umowę Programową oraz dokumentację Programu Emisji do zmienionych przepisów prawa mających zastosowanie do emisji Obligacji dokonywanych na jego podstawie. Obligacje emitowane w ramach zmienionego Programu Emisji będą proponowane do nabycia zgodnie z art. 33 pkt 1 lub 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach.

W dniu 16 marca 2023 r. Emitent dokonał nabycia w celu umorzenia 29.690 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych, zdematerializowanych obligacji kuponowych serii DVL100524 o kodzie ISIN PLO112300028, o wartości nominalnej 1.000 zł każda spośród 150.000 sztuk obligacji wyemitowanych w dniu 11 maja 2021 r., których termin wykupu wskazany w warunkach emisji został ustalony na 11 maja 2024 r.

W dniu 20 marca 2023 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie emisji 180.000 niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii DVL0326OZ7, o wartości nominalnej 1.000 PLN każda i maksymalnej łącznej wartości nominalnej wynoszącej 180.000.000 PLN, emitowanych w ramach podpisanej z mBank S.A. oraz Biuro Maklerskie mBank S.A. Umowy Programu Emisji Obligacji do łącznej kwoty (wartości nominalnej) wyemitowanych i niewykupionych obligacji wynoszącej 600.000.000 PLN. W dniu 27 marca 2023 roku Spółka wyemitowała 180.000 sztuk niezabezpieczonych 3-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 180.000 tys. z datą wykupu na dzień 27 marca 2026 roku.

W dniu 27 marca 2023 r. Emitent dokonał emisji 180.000 sztuk niezabezpieczonych 3-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 180.000 tys. PLN w ramach podpisanej z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 27 marca 2026 r.

W dniu 22 maja 2023 roku Emitent w terminie zapadalności dokonał wykupu niezabezpieczonych 4-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej obligacji na kwotę 60.000 tys. PLN.

## **Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2023 roku**

W dniu 27 czerwca 2023 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie emisji 100.000 niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii DVL0726OZ8, o wartości nominalnej 1.000 PLN każda i maksymalnej łącznej wartości nominalnej wynoszącej 100.000.000 PLN, emitowanych w ramach podpisanej z mBank S.A. oraz Biuro Maklerskie mBank S.A. Umowy Programu Emisji Obligacji do łącznej kwoty (wartości nominalnej) wyemitowanych i niewykupionych obligacji wynoszącej 600.000.000 PLN.

Poza powyżej opisanymi w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku nie dokonywano innych emisji ani wykupów obligacji.

### **6. Status przeglądu opcji strategicznych związanych z dalszym długoterminowym rozwojem Spółki**

W dniu 4 lutego 2022 r. Zarząd Spółki podjął decyzję o rozpoczęciu procesu przeglądu opcji strategicznych związanych z dalszym długoterminowym rozwojem Spółki. Zarząd w dalszym ciągu zmierza w kierunku zapewnienia możliwie najlepszej pozycji Spółki na rynku deweloperskim oraz maksymalizacji wzrostu jej wartości dla wszystkich akcjonariuszy i interesariuszy Spółki. Dlatego też proces przeglądu opcji jest w dalszym ciągu kontynuowany z naciskiem na budowanie długotrwałej wartości spółki. W najbliższych miesiącach Zarząd Emitenta zamierza skupić się nad sprawną integracją biznesu ze spółkami Nexity w Polsce po zamknięciu transakcji nabycia udziałów w dniu 26 lipca 2023 r., przygotowaniu biznes planu dla połączonych działalności, dalszej dezinwestycji w segmencie komercyjnym oraz rozwoju segmentu PRS. Spółka będzie na bieżąco informować rynek o postępach prac w tym zakresie i tym samym dalszych etapów przeglądu opcji.

## **V. ZDARZENIA JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU 30 CZERWCA 2023 ROKU**

### **1. Transakcja nabycia udziałów w spółkach Nexity oraz zawarcie umowy kredytu**

W dniu 26 lipca 2023 r., w wykonaniu umowy przedwstępnej opisanej w pkt I.7.5, Develia S.A. działający jako kupujący zawarł z Nexity S.A., spółką akcyjną, założoną i istniejącą zgodnie z prawem francuskim, z siedzibą w Paryżu (Sprzedający) przyręczoną umowę sprzedaży dotyczącą nabycia przez Emitenta 100% udziałów w kapitale zakładowym 19 polskich spółek z ograniczoną odpowiedzialnością, zależnych od Nexity S.A.: Nexity Polska sp. z o.o., Nexity Polska 303 sp. z o.o., NP7 sp. z o.o., NP 8 sp. z o.o., NP 9 sp. z o.o., NP 10 sp. z o.o., NP 15 sp. z o.o., NP 16 sp. z o.o., NP 11 sp. z o.o., NP 12 sp. z o.o., NP 14 sp. z o.o., NP 17 sp. z o.o., NP 18 sp. z o.o., NP 19 sp. z o.o., NP 20 sp. z o.o., NP 21 sp. z o.o., NP 22 sp. z o.o., NP 23 sp. z o.o., NP 24 sp. z o.o. W ramach Transakcji Emitent uzyskał również dodatkowo kontrolę nad 10 spółkami komandytowymi, w których komandytariuszami i komplementariuszami są Nabywane Spółki, prowadzącymi działalność deweloperską w Polsce: NP 11 sp. z o.o. sp. k., NP 12 sp. z o.o. sp. k., NP 14 sp. z o.o. sp. k., NP 18 sp. z o.o. sp. k., NP 19 sp. z o.o. sp. k., NP 20 sp. z o.o. sp. k., NP 21 sp. z o.o. sp. k., NP 23 sp. z o.o. sp. k., NP 8 sp. z o.o. sp. k. NP 8 Bogucicka sp. z o.o. sp. k. Wszystkie spółki mają siedzibę w Warszawie.

Wyżej wymieniona grupa spółek według stanu na dzień 26 lipca 2023 roku posiadała potencjał inwestycyjny obejmujący:

- i. około 70 tys m kw. PUM tj. 1,422 mieszkań na różnych etapach realizacji,
- ii. bank ziemi - projekty w przygotowaniu blisko 109 tys. m kw. PUM tj. około 2,100 jednostek,
- iii. w tym w ofercie 476 mieszkań.

Opisane inwestycje zlokalizowane są na terenie Warszawy (około 66% całkowitego PUM), Krakowa (25%) i Poznania (9%).

Liczba mieszkań, których zakończenie budowy jest zaplanowane na 2023 i 2024 rok to odpowiednio 660 sztuk i 762 sztuki z czego sprzedane stanowią 95% (2023) i 58% (2024).

Dodatkowo nabywane spółki zabezpieczyły umowami przedwstępnymi grunty umożliwiające realizację około 109,500 m kw. PUM tj. blisko 2,300 jednostek.

Łączna cena sprzedaży udziałów Nabywanych Spółek wyniosła 100,0 mln EUR. Cena została zapłacona w całości w dniu zawarcia umowy przyręczonej.

Umowa przyręczona odwołująca się do umowy przedwstępnej zawiera standardowe dla tego typu transakcji postanowienia dotyczące oświadczeń i zapewnień sprzedającego i Emitenta oraz zasady dotyczące odpowiedzialności stron i zabezpieczenia ryzyk. W związku z transakcją, w celu zabezpieczenia odpowiedzialności sprzedającego za naruszenia oświadczeń i zapewnień, Emitent uzyskał polisę ubezpieczeniową pokrywającą odpowiedzialność sprzedającego z tytułu złożonych oświadczeń i zapewnień. Podstawą przekazania niniejszego raportu jest istotność zdarzenia ze względu na działalność Emitenta.



## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2023 roku

Umowa przyrzeczona odwołująca się do umowy przedwstępnej przewiduje typowe dla tego rodzaju transakcji postanowienia w tym zakaz prowadzenia przez sprzedającego działalności konkurencyjnej na terenie Polski po zamknięciu transakcji, podlegający pewnym wyjątkom oraz ograniczeniom, w tym czasowym.

Emitent uzyskał ponadto polisę ubezpieczeniową pokrywającą odpowiedzialność Sprzedającego z tytułu złożonych oświadczeń i zapewnień. Podstawą przekazania niniejszego raportu jest istotność zdarzenia ze względu na działalność Emitenta.

W dniu zamknięcia transakcji nastąpiły jednocześnie zmiany w zarządach spółek przejętych – rezygnację z zarządów złożyły osoby desygnowane do nich przez Nexity S.A. a w ich miejsce powołani zostali trzej członkowie zarządu desygnowani przez Emitenta (składy zarządów pozostają obecnie czteroosobowe).

Transakcje poprzedziła wydana 13 lipca 2023 roku przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów („UOKIK”) bezwarunkowa zgoda na dokonanie koncentracji, polegającej na przejęciu przez Emitenta 100% udziałów w kapitale zakładowym w/w spółek.

Przejęcie kontroli nad w/w spółkami nastąpiło wraz z nabyciem udziałów tj. 26 lipca 2023 r. Tym samym od tego dnia Grupa Develia będzie prezentowała wyniki w/w spółek w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

W celu częściowego sfinansowania w/w transakcji i zapłaty ceny sprzedaży, w dniu 14 lipca 2023 roku Emitent zawarł jako kredytobiorca, z mBank S.A. i Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. jako organizatorami kredytu oraz, pierwotnymi kredytodawcami, mBank S.A. jako agentem kredytu oraz Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. jako agentem zabezpieczenia, umowę kredytu do kwoty 200.000.000 PLN. Kredyt na podstawie umowy kredytu został udzielony w celu finansowania lub refinansowania części ceny nabycia 100% udziałów w kapitale zakładowym polskich spółek zależnych od Nexity S.A. z siedzibą w Paryżu. Wypłata kredytu nastąpiła w dniu 26 lipca, po spełnieniu określonych w umowie kredytu warunków zawieszających. Kredyt będzie oprocentowany według zmiennej stopy procentowej, na którą składa się stopa bazowa równa WIBOR 3M (lub odpowiedniemu alternatywnemu wskaźnikowi) powiększona o marżę. Spłata kredytu nastąpi w równych kwartalnych ratach zgodnie z harmonogramem określonym w umowie kredytu, a ostateczna data spłaty kredytu przypada na dzień 13 lipca 2028.

Wierzytelności kredytodawców względem spółki z tytułu umowy kredytu zostały zabezpieczone na rzecz kredytodawców poprzez:

- udzielenie poręczeń przez niektóre nabywane podmioty;
- ustanowienie hipoteki umownej na nieruchomościach Spółki i niektórych nabywanych podmiotów do kwoty 300.000.000 zł;
- ustanowienie zastawów rejestrowych i finansowych na rachunkach bankowych Spółki;
- udzielenie pełnomocnictw i blokady dotyczących rachunków bankowych Spółki;
- cesję praw i wierzytelności z określonych dokumentów w tym dokumentów związanych z nabyciem spółek zależnych od Nexity S.A.;
- złożenie przez Spółkę oraz podmioty nabywane oświadczenia o poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego.

Umowa Kredytu przewiduje określone postanowienia nakładające na spółkę ograniczenia, m.in. w zakresie rozporządzania istotnymi składnikami aktywów spółki oraz ich obciążania i zaciągania określonych zobowiązań finansowych powyżej uzgodnionych kwot.

Naruszenie zobowiązań spółki wskazanych w umowie kredytu będzie upoważniać kredytodawców, m.in. do wypowiedzenia umowy kredytu oraz żądania natychmiastowej spłaty kredytu wraz z umownymi odsetkami za zwłokę i innymi należnymi kosztami lub opłatami.

## **2. Inne zdarzenia**

Po dniu bilansowym, tj. po 30 czerwca 2023 roku nie odnotowano innych istotnych zdarzeń, które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na prezentowane wyniki finansowe, natomiast miały miejsce inne zdarzenia.

- 1) W dniu 11 lipca 2023 r. spółka zależna od Emitenta, Develia Warszawa sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu jako kupujący, zawarła w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży, na podstawie której nabyła od podmiotu niepowiązanego z Emitentem, jako sprzedający, prawo własności niezabudowanych nieruchomości gruntowych położonych przy Al. Gen. Władysława Sikorskiego, w dzielnicy Mokotów w Warszawie - działki ewidencyjne numer 11/3 i 11/4 (dalej zwane łącznie: Nieruchomością) o łącznej powierzchni 0,5795 ha. Cena netto za Nieruchomość została określona na kwotę 22.000.000,00 zł, powiększoną o podatek VAT obliczony według stawki 23% tj. na kwotę 27.060.000,00 zł
- 2) W dniu 20 lipca 2023 r. wspólnicy spółki Projekt Lizbońska sp. z o.o. sp. k. podjęli uchwałę o zmianie umowy spółki i obniżeniu wkładów wniesionych przez obydwu wspólników to jest: (1) Develia S.A. z kwoty 38.898.544

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2023 roku

zł do kwoty 31.874.974 zł tj. o kwotę 7.023.570 zł (2) Grupa Lar Holding Polonia sp. z o.o. z kwoty 9.804.621 zł do kwoty 8.034.286 zł, tj. o kwotę 1.770.335 zł

- 3) W dniu 21 lipca 2023 r. Develia S.A. dokonała wypłaty pierwszej części dywidendy w kwocie 107.413.994,64 zł w związku z uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 27 czerwca 2023 r.
- 4) W dniu 26 lipca 2023 r. na mocy zmiany umowy spółki Flatte sp. z o.o. (zarejestrowanej w KRS w dniu 12 września 2023 r.) podwyższony został kapitał tej spółki przez jej wspólników z kwoty 17.000 zł do kwoty 23.500 zł przy czym Develia S.A. objęła 98 udziałów o łącznej wartości nominalnej 4.900 zł w zamian za wkład pieniężny w kwocie 3.209.304,00 zł, a The Heart S.A. objęła 15 udziałów o łącznej wartości nominalnej 750 zł w zamian za wkład pieniężny w kwocie 491.220,00 zł. W wyniku tego podwyższenia Develia S.A. posiada 76% udziałów w kapitale zakładowym spółki Flatte sp. z o.o.
- 5) W dniu 10 sierpnia 2023 r. Emitent zawarł z bankiem PKO Bank Polski S.A. jako kredytodawcą w związku z umową kredytu bankowego zawartą pomiędzy kredytodawcą oraz spółką Projekt Ciszewskiego sp. z o.o. sp. k. jako kredytobiorcą z dnia 29 grudnia 2022 r. umowę zastawu rejestrowego i finansowego na udziałach w kapitale zakładowym komplementariusza w spółce kredytobiorcy (Projekt Ciszewskiego sp. z o.o.) oraz umowę zastawu rejestrowego i cywilnego na wszystkich zbywalnych prawach przysługujących Emitentowi jako komandytariuszowi kredytobiorcy, z pierwszeństwem zaspokojenia, każdy do kwoty 146.100.000,00 PLN
- 6) W dniu 8 września 2023 r. spółka zależna od Emitenta, Develia Invest sp. z o.o., z uwagi na zmianę sytuacji rynkowej i gospodarczej, w związku z istotną zmianą warunków ofertowych w stosunku do ustalonych w podpisanym liście intencyjnym, podjęła decyzję o niekontynuowaniu i zakończeniu negocjacji warunków sprzedaży prawa użytkowania wieczystego części nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu przy ul. Kolejowej o łącznej powierzchni 12.670 m.kw. wraz z częścią inwestycji obejmującej budowę 2 budynków wielofunkcyjnych, ze wspólnym parkingiem podziemnym oraz niezbędną infrastrukturą, które spółka zależna prowadziła z europejskim podmiotem inwestującym w nieruchomości komercyjne
- 7) W dniu 8 września 2023 r. Zarząd Spółki w związku z poprawą sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz zrealizowaniem transakcji nabycia 100% udziałów w kapitale zakładowym polskich spółek zależnych od Nexity S.A. z siedzibą w Paryżu, w nawiązaniu do „Strategii firmy Develia na lata 2021-2025” postanowił dokonać aktualizacji celów Zarządu Develia S.A. na rok 2023 przyjętych uchwałą Zarządu nr 9/2023 z dnia 15.02.2023 r. w poniższym zakresie:
  - osiągnięcie w 2023 roku poziomu sprzedaży 2500-2600 lokali, wobec 1450-1650 lokali deklarowanych na początku roku.
  - przekazanie w 2023 roku klientom 2500-2600 lokali, wobec poprzedniego celu 1900-2050 lokali.
  - wprowadzenie do oferty w 2023 roku i rozpoczęcie budowy 2700-2900 lokali, wobec zakładanych wcześniej 1850-2050 lokali.
  - dalsze prowadzenie negocjacji z potencjalnymi inwestorami instytucjonalnymi na rynku PRS
- 8) W dniu 25 września 2023 r. spółka zależna od Emitenta, Develia Wrocław S.A. podpisała protokół z pisemnego przetargu nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Wrocław, położonych przy ul. Tadeusza Brzozy we Wrocławiu - działki numer 62/64 (niezabudowana), 190/33 (niezabudowana), 190/36 (niezabudowana), 26/9 i 26/12 (zabudowane), ogłoszonego przez Prezydenta Miasta Wrocławia. W wyniku przetargu komisja przetargowa w dniu 21 września 2023 r. dokonała wyboru oferty Develia Wrocław S.A. na zakup Nieruchomości, która zaoferowała cenę nabycia w kwocie 35 200 000,00 zł netto, z przeznaczeniem pod zabudowę wielorodzinną z usługami i garażem podziemnym, realizowaną w ramach planowanego Wzorcowego Osiedla Mieszkaniowego Nowe Żerniki - WUWA 2. Umowa przenosząca zostanie zawarta w terminie 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu.
- 9) W dniu 25 września 2023 r. wspólnicy spółki Projekt Ciszewskiego sp. z o.o. sp. k. podjęli uchwałę o zmianie umowy spółki i obniżeniu wkładów wniesionych przez obydwu wspólników to jest: (1) Develia S.A. z kwoty 37.326.659,04 zł do kwoty 26.686.659,00 zł tj. o kwotę 10.640.000,04 zł (2) Grupa Lar Holding Polonia sp. z o.o. z kwoty 9.331664,26 zł do kwoty 6.671.664,00 zł, tj. o kwotę 2.660.000,26 zł.

Poza powyższymi zdarzeniami nie wystąpiły inne zdarzenia po dniu 30 czerwca 2023 roku, które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Develia.

## **VI. STANOWISKO ZARZĄDU DOTYCZĄCE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW ZA DANY ROK, W ŚWIETLE WYNIKÓW**

**ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE PÓLROCZNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH**

Emitent nie publikował prognoz finansowych na rok 2023.

**VII. SPRAWY SĄDOWE**

Na dzień 30 czerwca 2023 roku nie toczyły się istotne postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji dotyczące zobowiązań lub wiarygodności Emitenta lub jednostek zależnych, których wartość byłaby istotna dla sytuacji finansowej spółek Grupy. Spółki zależne od Emitenta są stroną postępowań sądowych i administracyjnych, których wartość nie ma materialnego wpływu na ich działalność lub kondycję finansową. Pozostałe sprawy w znaczącej większości dotyczą roszczeń Spółek zależnych od Emitenta dochodzonych od ich dłużników. Rezerwy na sprawy sądowe zostały zaprezentowane w nocie 32 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

**VIII. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU**

Istotne znaczenie na osiągane przez Grupę Kapitałową Develia S.A. wyniki będzie miała sytuacja makroekonomiczna, w szczególności dotycząca dostępności kredytów hipotecznych dla potencjalnych klientów oraz kształtowanie się sytuacji gospodarczej. Czynniki te w głównej mierze determinują popyt na nowe mieszkania oraz strukturę i cenę tych mieszkań. Dodatkowe czynniki, które mogą mieć wpływ na popyt na mieszkania to: wzrost cen materiałów budowlanych, cen mieszkań, dostępność gruntów umożliwiających ich dewelopowanie, zmiana stóp procentowych, spadek zdolności kredytowej nabywców mieszkań oraz niepewność związana z sytuacją globalnej gospodarki, co także może przełożyć się na powstrzymanie się klientów z decyzją zakupu mieszkań.

Zgodnie z definicją MSSF 15 Grupa Kapitałowa Develia S.A. ujmuje przychód z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych w momencie przejścia kontroli na klienta. W konsekwencji w następnym kwartale wynik ze sprzedaży zależeć będzie od wartości lokali przekazanych klientom zgodnie z powyższą definicją w tym okresie.

Na osiągane przez Grupę wyniki operacyjne będzie wpływał również poziom przychodów uzyskiwanych z wynajmu powierzchni komercyjnych w centrum Arkady Wrocławskie. Od kursu euro zależeć będzie również wycena kredytów walutowych oraz nieruchomości Arkady Wrocławskie.

W dłuższej perspektywie wpływ na wyniki Grupy będą miały w ocenie Zarządu również m. in.:

- realizacja strategii nabywania gruntów pod budownictwo mieszkaniowe oraz prowadzenie inwestycji na tych gruntach celem zwiększenia oferty Grupy w sposób adekwatny do popytu na rynku,
- zmiana podejścia w stosunku do nieruchomości komercyjnych w portfelu Grupy Develia, poprzez możliwość sprzedaży wybranych aktywów,
- koszty wykonawstwa w przypadku nowych projektów deweloperskich, które mogą mieć bezpośrednie przełożenie na marże osiągane w przyszłości,
- koszty finansowania obligacyjnego i utrudniony dostęp do tego rynku, związane z bieżącą sytuacją na rynku kapitałowym oraz potencjalnym zaostrzeniem regulacji,
- dalsza niepewność związana z sytuacją epidemiologiczną w Polsce i na świecie oraz z konsekwencjami wojny w Ukrainie.

**IX. INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM EMITENTA SĄ ISTOTNE DLA OCENY JEGO SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ EMITENTA**

W okresie sprawozdawczym zakończonym 30 czerwca 2023 roku w Grupie Kapitałowej nie wystąpiły inne zdarzenia istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej i finansowej jak również zdarzenia, które byłyby istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta poza przedstawionymi w sprawozdaniach finansowych i sprawozdaniu z działalności Grupy kapitałowej.

**X. INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, JEŻELI POJEDYNCZO LUB ŁĄCZNIE SĄ ONE ISTOTNE I ZOSTAŁY ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE**

W okresie sprawozdawczym zakończonym 30 czerwca 2023 roku Emitent ani jego jednostki zależnie nie zawierały z podmiotami powiązanyimi istotnych transakcji, ani również transakcji na warunkach innych niż rynkowe.

## **XI. INFORMACJE O UDZIELONYCH PORĘCZENIACH I GWARANCJACH PRZEZ EMITENTA I PRZEZ SPÓŁKĘ GRUPY**

- 1) W związku z zawartym w dniu 29 grudnia 2022 r. aneksem do umowy kredytu z dnia 28 lutego 2008 r. pomiędzy Arkady Wrocławskie S.A. a Santander Bank Polska S.A., Develia S.A. jako jedyny akcjonariusz spółki Arkady Wrocławskie S.A. udzieliła w dniu 23 stycznia 2023 r. na rzecz banku poręczenia spłaty kredytu za Spółkę do kwoty nie wyższej niż 10.812.500,00 PLN oraz złożyła oświadczenie o poddaniu się egzekucji do powyżej wskazanej kwoty.
- 2) W wykonaniu umowy sprzedaży nieruchomości Wola Retro w Warszawie zawartej w dniu 27 kwietnia 2023r., Emitent udzielił kupującemu WR Office Sp. z o.o. zabezpieczenia w postaci gwarancji korporacyjnej do kwoty 6.000.000 EUR na wykonanie przez P22 zobowiązań wynikających z umowy gwarancji czynszowych, przy czym główną część zabezpieczenia stanowi zapłacony z ceny sprzedaży depozyt w kwocie 4.000.000 EUR, zwalniany P22 w trzech ratach w rocznych okresach niepodwyższający limitu kwoty gwarancji korporacyjnej wskazanej w poprzednim zdaniu. Okres gwarancji zgodnie z umową gwarancji czynszowej to 3 lata (nie dłużej niż do 30 kwietnia 2026 r.).
- 3) W dniu 26 maja 2023 r. Emitent zawarł z bankiem PKO Bank Polski S.A. jako kredytodawcą oraz spółką Projekt Ciszewskiego sp. z o.o. sp. k. jako kredytobiorcą w związku z umową kredytu bankowego zawartą pomiędzy kredytobiorcą a kredytodawcą z dnia 29 grudnia 2022 r., umowę gwarancji pokrycia przekroczonych kosztów budżetu inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i garażem podziemnym oraz dojazdem i niezbędną infrastrukturą w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Projekt Ciszewskiego”, na nieruchomościach w Warszawie w rejonie ul. Ciszewskiego/Rosola (Dzielnica Ursynów) do maksymalnej wysokości 8.590.000 zł,

Poza wyżej opisanymi, w okresie sprawozdawczym zakończonym 30 czerwca 2023 roku Emitent ani jego jednostki zależne nie udzielały istotnych poręczeń ani gwarancji innym podmiotom.

## **XII. CHARAKTERYSTYKA CZYNNIKÓW RYZYKA ISTOTNYCH DLA DZIAŁALNOŚCI GRUPY**

Opisane poniżej czynniki ryzyka, wskazane według najlepszej aktualnej wiedzy Emitenta, są w opinii Emitenta wyczerpujące, jednak Emitent zastrzega, że w wyniku działalności prowadzonej przez spółkę Grupy, przedstawiona lista ryzyk może ulec zmianie. W przyszłości mogą powstać ryzyka trudne do przewidzenia w chwili obecnej, na przykład o charakterze losowym i niezależne od Grupy. Przedstawiając czynniki ryzyka w poniższej kolejności, Emitent nie kierował się prawdopodobieństwem ich zaistnienia ani oceną ich ważności.

### **Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym w Ukrainie.**

Pod koniec lutego 2022 r. nastąpiła inwazja wojsk rosyjskich na terenie Ukrainy, kraju sąsiadującego z Polską. W wyniku konfliktu państwa europejskie, USA, Australia oraz poszczególne kraje azjatyckie (m.in. Japonia, Korea Południowa, Singapur) nałożyły sankcje finansowe i handlowe na Rosję oraz częściowo na Białoruś. W wyniku tego wymiana handlowa z tymi krajami oraz Ukrainą, która jest w stanie wojny, może ulec załamaniu. Według danych Eurostatu w 2021 r. udział Rosji, Ukrainy i Białorusi w polskim imporcie wyniósł odpowiednio 5,7%, 1,5% oraz 0,5%. Głównymi produktami importowanymi z tych krajów są: drewno, produkty chemiczne (Białoruś), półprodukty z żelaza i stali, produkty roślinne (Ukraina), surowce energetyczne, stal, metale przemysłowe (Rosja). W wyniku tego mogą nastąpić krótkoterminowe braki tych produktów i/lub może nastąpić gwałtowny wzrost cen tych dóbr. Duża część tych produktów jest wykorzystywana w branży budownictwa, co może mieć wpływ na wzrost kosztów wykonawstwa inwestycji Grupy. Ponadto, wojna podnosi również ryzyko polityczne w regionie Europy Wschodniej i Środkowo-Wschodniej, tym samym osłabia złotego, podnosi inflację i zwiększa presję na podwyżki stóp procentowych. Z drugiej strony, konflikt na wschodzie oznacza wzmożenie napływu imigrantów do Polski, co długoterminowo podnosi potencjał siły roboczej i PKB oraz obniża presję płacową oraz inflacyjną.

Do czynników ryzyka mogących negatywnie wpłynąć na działalność Spółki i Grupy należy zaliczyć rozpoczęcie działań wojennych przez Federację Rosyjską na terenach Ukrainy i związane z tym niepożądane skutki gospodarcze w skali globalnej. Możliwe do zidentyfikowania na chwilę obecną potencjalne obszary ryzyka w branży budowlano-deweloperskiej, w której działa Spółka, to:

- możliwy spadek popytu na rynku mieszkaniowym wskutek niepewności klientów co do możliwych scenariuszy rozwoju aktualnej sytuacji gospodarczej i politycznej,
- nadzwyczajny wzrost cen kluczowych surowców, powodujący wzrost cen dóbr kluczowych dla gospodarki, w tym cen robót budowlanych, usług, urządzeń oraz materiałów,
- ograniczenia w dostępności materiałów budowlanych, urządzeń, usług oraz przerwanie lub zakłócenie ciągłości dostaw,



## **Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2023 roku**

- ograniczenia w dostępności pracowników pochodzących z Ukrainy, wynikające z powoływania rezerwistów do służby wojskowej oraz ich powrotami do kraju w celu uczestniczenia w działaniach wojskowych,
- wzrost oraz ryzyko dalszego wzrostu stóp procentowych,
- dostępność oraz koszt finansowania dłużnego w związku z ograniczonym popytem na rynku obligacji,
- sytuacja finansowa kredytobiorców, w tym osłabienie ich zdolności kredytowej, a także polityka kredytowa banków odzwierciedlona w stanowisku UKNF z dnia 7 marca 2022 roku, a w konsekwencji ograniczenie dostępności kredytów mieszkaniowych.

Powyższe czynniki w bezpośredni sposób mogą wpłynąć na terminową i prawidłową realizację zawartych przez Spółkę kontraktów, w szczególności związanych z realizacją inwestycji budowlanych, z uwagi na możliwe trudności w zakresie dotrzymania terminów realizacji poszczególnych inwestycji oraz istotnego wzrostu kosztów z nimi związanych, jak również mogą skutkować ograniczeniem popytu na mieszkania, a w konsekwencji negatywnie wpłynąć na przychody Grupy.

Na obecną chwilę nie ma możliwości precyzyjnego oszacowania ostatecznego wpływu wojny w Ukrainie na funkcjonowanie Grupy. Powyżej wskazane ryzyka miały bowiem największą siłę oddziaływania szczególnie w początkowej fazie wojny w Ukrainie. Rozwój sytuacji jest i będzie na bieżąco monitorowany przez Zarząd Emitenta.

### **Ryzyko związane z sytuacją na rynkach finansowych i nieruchomości**

Do czynników mogących negatywnie wpłynąć na działalność Grupy należy zaliczyć politykę sektora bankowego w stosunku do firm deweloperskich, gdyż skala kredytowania firm deweloperskich będzie miała istotny wpływ na skalę uruchamiania nowych projektów. Również polityka sektora bankowego w stosunku do osób fizycznych w zakresie kredytów hipotecznych jest istotnym czynnikiem ryzyka.

Związana z tym sytuacja na rynku mieszkaniowym (fluktuacje popytu/podaży) ma również istotny wpływ na działalność Grupy, tak samo jak sytuacja na rynku nieruchomości komercyjnych, kształtująca poziomy osiąganych czynszów najmu oraz poziom wycen nieruchomości komercyjnych (poprzez realizowane na rynku stopy kapitalizacji (yield)). Niekorzystne zmiany na wskazanych rynkach mogą negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Emitenta i jego zdolność do obsługi zadłużenia.

### **Ryzyko stopy procentowej**

Spółka finansuje swoją działalność emitowanymi obligacjami i kredytami opartymi na zmiennej stopie procentowej, tym samym zmiany stóp będą miały również bezpośrednie przełożenie na wyniki finansowe. Spółka doświadczyła w przeszłości wzrostu stóp procentowych, choć ich skala była mniejsza niż obecny cykl podwyżek stóp procentowych z lat 2021-2022. Wpływa to na wzrost kosztów finansowych ponoszonych przez Grupę – dla porównania koszty odsetkowe z tytułu emisji instrumentów dłużnych (obligacji) poniesione w I półroczu 2023 r. wyniosły 23,4 mln zł, co jest wynikiem znacząco wyższym niż 14,4 mln zł osiągnięte w analogicznym okresie 2022 r. przy utrzymaniu średniego salda zadłużenia na zbliżonym poziomie (okres rekordowo niskich stóp procentowych, dane nie uwzględniają zmienności kursu EUR/PLN).

Spółka na bieżąco śledzi prace związane z reformą IBOR, która może mieć wpływ na instrumenty finansowe oparte na zmiennej stawce procentowej. Na dzień 30 czerwca 2023 r. oraz na datę sporządzenia sprawozdania wszystkie posiadane przez Spółkę obligacje i kredyty są oparte na zmiennej stawce procentowej WIBOR oraz EURIBOR. W przypadku Grupy reforma będzie dotyczyła stawki WIBOR. Zmiana może wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu wskaźnika referencyjnego, który stanowi podstawę do ustalenia wartości oprocentowania i może mieć wpływ na spadek lub wzrost kosztów odsetkowych płaconych przez Spółkę i w konsekwencji na sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

### **Ryzyko spadku cen mieszkań**

Decyzje podejmowane przez Emitenta muszą uwzględniać stosunkowo długi horyzont czasowy dla każdej inwestycji, jak również znaczące wahania cen sprzedaży lokali w trakcie trwania projektów. Czynniki te mogą wywrzeć znaczący wpływ na rentowność Emitenta i jego potrzeby finansowe. Poziom cen kształtowany jest pod wpływem relacji podaży i popytu, na który oddziałuje m.in. siła nabywcza potencjalnych klientów oraz dostępna wysokość kosztów finansowania zakupu lokali.

Rynek nieruchomości zwykle reaguje z opóźnieniem w porównaniu do innych klas aktywów i ewentualne spadki cen mieszkań mogą być widoczne dopiero w dłuższej perspektywie. Emitent obecnie nie przewiduje obniżania cen w prowadzonych przez siebie inwestycjach, a wręcz przeciwnie - dostosowuje je do rosnących cen na rynku. W przyszłości, w przypadku potencjalnie utrzymującej się tendencji spadkowej cen na rynku mieszkaniowym, może być zmuszony do korekty swoich cenników, aby jego oferta pozostała konkurencyjna na rynku. Spadek cen

## **Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2023 roku**

mieszkań może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta.

Emitent doświadczył podobnego ryzyka w przeszłości, kiedy rynek mieszkaniowy zanotował spadek średnich cen mieszkań po kryzysie finansowym związanym z upadkiem banku Lehman Brothers tj. w latach 2009-2012 (dla Warszawy) i w latach 2009-2013 (w przypadku miast regionalnych takich jak Kraków czy Trójmiasto). W przypadku tego kryzysu wystąpił spadek cen lokali, ale także istotny spadek popytu na mieszkania. Oba te czynniki miały wpływ na działalność Spółki oraz sytuację finansową Grupy. Spółka doświadczyła spadku marż realizowanych w segmencie deweloperskim – marża brutto ze sprzedaży w tym segmencie spadła z 33,9% w 2008 r. do 21,5% w 2012 r. i 21,9% w 2013 r. Dodatkowo w związku z kryzysem Spółka dokonała odpisów aktualizujących wartość zapasów w 2012 roku na kwotę 10,1 mln zł, a w 2013 roku na kwotę 15,5 mln zł. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

### **Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich**

Cykl projektu deweloperskiego jest długotrwały (powyżej 24 miesięcy), charakteryzuje się koniecznością ponoszenia znacznych nakładów finansowych i całkowitym zwrotem poniesionych nakładów dopiero po upływie co najmniej 3 lat. Zgodnie z przyjętą strategią, Emitent kupuje także grunty pod wieloetapowe projekty. Kolejne etapy projektów uruchamiane są zazwyczaj w odstępach od 6 do 12 miesięcy. Emitent zazwyczaj musi opłacić nabycie danego gruntu w całości, a całkowite zabudowanie tego gruntu może nastąpić w terminie nawet do kilku lat po jego dacie nabycia. Długotrwałe opóźnienie w sprzedaży może, w szczególności przy niekorzystnej sytuacji makroekonomicznej, skutkować nieodzyskaniem części lub całości zainwestowanych środków. W związku z tym moment uzyskania przychodów może być znacznie oddalony w stosunku do poniesionych nakładów na realizację danego projektu.

Realizacji projektów deweloperskich, ze względu na ich złożoną zarówno pod względem prawnym jak i technicznym naturę, towarzyszy wiele istotnych ryzyk. Ryzyka te obejmują w szczególności nieuzyskanie pozwoleń niezbędnych do wykorzystania gruntów zgodnie z planami Grupy, opóźnienia w zakończeniu budowy, koszty przewyższające koszty założone w budżecie spowodowane niekorzystnymi warunkami pogodowymi, niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców, wzrost kosztów generalnego wykonawstwa, wzrost kosztów materiałów budowlanych, spory pracownicze u wykonawców lub podwykonawców, niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne, brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku lub budynków do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń, czy też zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów.

W razie wystąpienia któregokolwiek z tych ryzyk, może zaistnieć opóźnienie w realizacji projektu deweloperskiego, zwiększenie kosztów lub utrata przychodów, zamrożenie środków zainwestowanych w nabycie nieruchomości pod projekt deweloperski, a w niektórych przypadkach niezdolność do ukończenia inwestycji, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

### **Ryzyko związane ze wzrostem kosztów budowy oraz zależnością Grupy od wykonawców robót budowlanych**

Grupa kontraktuje prace budowlane wylaniając generalnych wykonawców inwestycji oraz wykonawców w drodze przetargów, wybierając najkorzystniejszą ofertę. Inwestycje Grupy były realizowane głównie w systemie generalnego wykonawstwa, a jedynie kilka niewielkich inwestycji bez udziału generalnego wykonawcy na podstawie własnej kontraktacji wykonawców poszczególnych robót.

Grupa ma zawarte umowy, w których kwoty wynagrodzenia dla wykonawców oraz zleceniobiorców są konkretnie określone i pozwalają na całkowite zakończenie realizowanych inwestycji zgodnie z przyjętymi przez Grupę budżetami. Ryzyko zmiany cen jest po stronie wykonawców oraz zleceniobiorców, a ich kwota wynagrodzenia może ulec zmianie za zgodą Grupy albo na podstawie orzeczenia właściwego sądu. Niemniej Grupa narażona jest na ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością Grupy od wykonawców robót budowlanych. Należy mieć na uwadze, że każdy znaczny wzrost kosztów może negatywnie wpłynąć na rentowność projektów Grupy, co z kolei może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta, a w konsekwencji w skrajnym scenariuszu przełożyć się na przesunięcie lub brak możliwości spełnienia świadczeń z Obligacji.

Grupa nie jest uzależniona od szczególnych dostawców – usługi budowlane oferowane są przez wiele firm konkurujących ze sobą na rozwiniętym rynku budowlanym w Polsce, a spółki z Grupy korzystają z usług różnych firm budowlanych w celu eliminacji ryzyka uzależnienia od jednego podmiotu.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, a prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

### **Ryzyko związane z konkurencją**

## **Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2023 roku**

Spółki Grupy jako właściciele obiektów biurowo-handlowo-usługowych narażone są na znaczącą konkurencję ze strony innych podobnych obiektów działających na tych samych rynkach. Szczególnie w tym zakresie narażone są spółki prowadzące obiekty handlowo-usługowe we Wrocławiu. W praktyce bazując na wstępnych danych dotyczących obrotów galerii handlowej Arkady Wrocławskie, należy to ryzyko ocenić jako wysokie. Również rozwój rynku nieruchomości biurowych i komercyjnych może prowadzić, między innymi, do nadwyżki podaży nieruchomości biurowych oraz handlowo-usługowych. Potencjalnie każde z tych ryzyk osobno jak również razem wziętych pod uwagę może mieć negatywny wpływ na bieżącą działalność i sytuację finansową w tym wyniki Grupy.

### **Ryzyko związane z cenami nieruchomości i stawkami czynszów najmu**

Zyskowność spółek Grupy zależy m. in. od cen lokali mieszkalnych oraz poziomu stawek czynszu za powierzchnie usługowe i biurowe w Polsce. W razie spadku tych cen może to mieć wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy. Istotnym ryzykiem jest również wzrost cen nieruchomości inwestycyjnych, a także brak na rynku dobrze przygotowanych inwestycji, posiadających uchwalone plany zagospodarowania przestrzennego lub decyzje o warunkach zabudowy, umożliwiających na nich szybką realizację inwestycji. Deweloper musi obecnie akceptować wyższy poziom ryzyka przy zakupie nieruchomości i konieczność uzyskania decyzji administracyjnych umożliwiających ich zabudowę, co rodzi ryzyko znacznego w czasie przesunięcia możliwości rozpoczęcia takich inwestycji.

Wartość nieruchomości przeznaczonych do wynajmowania zależy w dużej mierze od pozostałego okresu obowiązywania związanych z nimi umów najmu, jak również od zdolności finansowej najemców. W razie, gdyby spółki Grupy nie były w stanie przedłużyć wygasających umów najmu na korzystnych warunkach oraz znaleźć i zatrzymać odpowiednich najemców posiadających dobrą kondycję finansową i pragnących zawrzeć długoterminowe umowy najmu, będzie to miało niekorzystny wpływ na wartość rynkową jej portfela. Wszystkie te czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki spółek Grupy.

### **Ryzyko związane z projektami joint venture**

Emitent zawarł umowę projektu wspólnego przedsięwzięcia (ang. *Joint-Venture*, dalej jako „JV”) ze spółkami Grupa Lar Holding Polonia i Lar Management Polonia, które należą do hiszpańskiej grupy kapitałowej Grupa Lar. W ramach umowy JV powstanie ponad 600 mieszkań w trzech inwestycjach na Ursynowie, Saskiej Kępie i Białołęce w Warszawie.

Ponadto, Emitent zawarł ze spółkami z grupy kapitałowej, do której należy Hillwood Polska umowę w przedmiocie współpracy w celu realizacji wspólnej inwestycji na nieruchomości Grupy położonej w miejscowości Malin w Gminie Wisznia Mała, polegającej na realizacji parku (centrum) logistycznego o powierzchni min. 400 tys. m<sup>2</sup> GLA wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz drogą.

Projekty wspólnego przedsięwzięcia wiążą się z szeregiem ryzyk prawnych, finansowych oraz wizerunkowych (m.in. ryzyko: wyboru właściwego partnera, faktycznego sprawowania kontroli nad JV, wydłużonego czasu podejmowania decyzji, zmniejszenia elastyczności reagowania na sygnały rynkowe, braku efektów synergii, obniżenia konkurencyjności danego przedsiębiorstwa, zwiększonych kosztów realizowanego przedsięwzięcia, słabszych niż przewidywane wyników, odmiennej polityki marketingowej), które mogą zaistnieć podczas jego trwania. Pomimo wyboru doświadczonych partnerów oraz przeprowadzanych odpowiednio wcześniej analiz potwierdzających opłacalność inwestycji, wyniki tego typu projektów mogą różnić się od pierwotnych założeń i mogą negatywnie wpłynąć na działalność i sytuację finansową Emitenta.

### **Ryzyko związane z rozpoczęciem przeglądu opcji strategicznych związanych z dalszym długoterminowym rozwojem Spółki**

W dniu 4 lutego 2022 r. Zarząd Spółki podjął decyzję o rozpoczęciu procesu przeglądu opcji strategicznych związanych z dalszym długoterminowym rozwojem Spółki. Powyższa decyzja została podjęta w celu koordynacji działań, które pozwolą ustalić i przedstawić akcjonariuszom informacje na temat alternatyw w stosunku do propozycji zawartej w wezwaniu do zapisywania się na sprzedaż akcji Spółki ogłoszonym w dniu 12 stycznia 2022 r. przez FORSETI IV S.A.R.L., INVEST LINE E S.A. oraz BEKAP FIZ uwzględniając stanowisko Zarządu z dnia 28 stycznia 2022 r. oraz ewentualną zmianę warunków wezwania lub inne reakcje rynku, a także wobec: (i) informacji uzyskanych od znaczących akcjonariuszy Spółki, którzy wyrazili oczekiwanie rozpoczęcia takiego procesu i zatrudnienia doradcy, (ii) zainteresowania Spółką jakie pojawiło się w wyniku wezwania, oraz (iii) widocznego i rosnącego na rynku zainteresowania transakcjami M&A w sektorze deweloperów mieszkaniowych, na którym działa Emitent. Zarząd Emitenta będzie dążył do zapewnienia możliwie najlepszej pozycji Spółki na rynku deweloperskim oraz maksymalizacji wzrostu jej wartości dla wszystkich akcjonariuszy i interesariuszy Spółki. Rozpoczęcie procesu przeglądu opcji strategicznych umożliwi Zarządowi Spółki rozmowy z potencjalnymi inwestorami, partnerami i obecnymi akcjonariuszami i przekazanie ewentualnych dodatkowych informacji na temat Spółki, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa. Zarząd Emitenta rozważa różne opcje strategiczne, w tym poszukiwanie inwestorów lub partnera strategicznego w ramach przeprowadzenia konkurencyjnego procesu



## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2023 roku

z zastrzeżeniem uwzględnienia innych, niewymienionych opcji strategicznych, które mogą się pojawić w wyniku realizacji przeglądu. Przegląd ma na celu określenie najlepszych warunków maksymalizacji wartości Spółki dla obecnych akcjonariuszy. Jako doradca Spółki w tym zakresie wybrana została Rothschild & Co Polska sp. z o.o.

Celem procesu przeglądu opcji strategicznych jest rozpoznanie aktualnych, dostępnych możliwości realizacji długoterminowej strategii przedsiębiorstwa w celu maksymalizacji jego wartości dla wszystkich akcjonariuszy i interesariuszy Spółki. Zakończenie przeglądu opcji strategicznych może przynieść rozwiązania, które mogą skutkować np.: zmianą profilu działalności Grupy, sprzedażą kluczowych aktywów Grupy, przejęciem innego konkurencyjnego podmiotu, bądź nowym wezwaniem na akcje Emitenta. Wszystkie te opcje mogą mieć znaczący wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ponadto, Emitent zwraca uwagę, że w przypadku wycofania akcji Emitenta z obrotu na rynku regulowanym (ryнку podstawowym) prowadzonym przez GPW, stanowić będzie to podstawę do skorzystania z opcji wcześniejszego wykupu wyemitowanych przez Spółkę obligacji, a także Obligacji emitowanych na bazie Prospektu.

W ramach wezwania wzywający zaproponował akcjonariuszom cenę za akcję w wysokości 4,15 zł (po dwukrotnym podwyższeniu ceny). Zdaniem Zarządu Spółki podwyższona cena za akcje Spółki w wysokości 4,15 zł w nie odpowiadała wartości godziwej Spółki, ponieważ nie uwzględniała potencjału wartości wynikającego z realizacji długoterminowej strategii Spółki, w tym istotnego rozwoju w segmencie PRS, ani ogłoszonego przeglądu opcji strategicznych. Trwający przegląd opcji strategicznych, który prowadzony jest przy współpracy z doradcą Rothschild & Co Polska sp. z o.o., może wyłonić alternatywne dla akcjonariuszy Spółki rozwiązania, uwzględniające wartości wynikające ze „Strategii firmy Develia na lata 2021-2025”, a także da akcjonariuszom lepszą perspektywę co do wartości godziwej Spółki. Ponadto, Fundusze Aviva OFE Aviva Santander, Nationale-Nederlanden OFE i OFE PZU "Złota Jesień", którzy są największymi akcjonariuszami Emitenta oceniły, że zarówno cena zaproponowana na początku w wezwaniu na akcje Develii, jak i podwyższona, nie odpowiadały wartości godziwej i w związku z tym nie sprzedadzą akcji Spółki w wezwaniu także po podniesieniu ceny do 4,15 zł za akcję.

### **Ryzyko walutowe**

W spółkach zarządzających nieruchomościami komercyjnymi przychody z najmu, a także zobowiązania wynikające z umów finansowania są denominowane w euro (EUR). W konsekwencji, Grupa jest narażona na ryzyko walutowe związane z wahaniami kursu wymiany PLN/EUR.

Ryzyko walutowe wynikające z obsługi kredytu walutowego jest ograniczane przez pobieranie czynszów z najmu indeksowanych do waluty kredytu finansującego inwestycję. Ryzyko spowodowane różnicami czasowymi pomiędzy fakturowaniem a spłatą kredytu jest ograniczane, w zależności od sytuacji rynkowej, przez zakup odpowiedniej kwoty waluty w terminach fakturowania czynszów.

Ryzyko walutowe obejmuje również wycenę bilansową nieruchomości komercyjnych i wycenę kredytów (finansujących te inwestycje), które na dzień bilansowy przeliczane są z EUR na PLN według średniego kursu NBP na ten dzień. Udział ten będzie się zmniejszał w miarę kolejnych dezinwestycji w segmencie komercyjnym.

Spadek kursu EUR skutkuje spadkiem wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych, których wycena jest sporządzana w EUR i przeliczana na PLN, co znajduje odzwierciedlenie w „skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów” w pozycji „Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych” oraz spadkiem wyceny zobowiązań z tytułu kredytów w EUR zaciągniętych w związku z budową nieruchomości inwestycyjnych, co jest ujmowane w „skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów” w pozycji „Przychody finansowe”. W efekcie spadek kursu EUR powoduje zmniejszenie skonsolidowanego zysku brutto.

Analogicznie wzrost kursu EUR powoduje wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych, których wycena jest sporządzana w EUR i przeliczana na PLN, co znajduje odzwierciedlenie w „skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów” w pozycji „Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych” oraz wzrostem wyceny zobowiązań z tytułu kredytów w EUR zaciągniętych w związku z budową nieruchomości inwestycyjnych, co jest ujmowane w „skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów” w pozycji „Przychody finansowe”. W efekcie wzrost kursu EUR powoduje zwiększenie skonsolidowanego zysku brutto.

Wyceny wartości godziwej aktywów w EUR (nieruchomości inwestycyjne), wyrażone w sprawozdaniu finansowym według średniego kursu NBP oraz wycena kredytów w EUR, wykazywana w sprawozdaniu według tego samego kursu, może powodować powstawanie istotnych niezrealizowanych różnic kursowych. Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego netto na możliwe wahania kursu euro przy założeniu niezmienności innych czynników. Ze względu na dużą niestabilność kursu euro w ostatnich latach wrażliwość wyniku finansowego dla tego roku zaprezentowano przy zmianie o 20 groszy.

Wzrost/spadek kursu waluty w PLN	Wpływ na wynik finansowy netto w tys. PLN	Wpływ na kapitał własny w tys. PLN
-------------------------------------	---	--

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2023 roku

31 grudnia 2022 roku	+ 0,20	11 197	11 197
(badane)	- 0,20	(11 197)	(11 197)
30 czerwca 2023 roku	+ 0,20	4 298	4 298
(badane)	- 0,20	(4 298)	(4 298)

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

### **Ryzyko związane z płynnością**

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością, a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty bankowe i obligacje. Grupa posiada własne środki finansowe zabezpieczające bieżącą działalność oraz prowadzone obecnie inwestycje, ale rozszerzenie działalności wymaga pozyskiwania dalszego finansowania poprzez zawieranie umów kredytów bankowych lub emisję obligacji. Spółka dąży do dostosowania terminów spłaty kolejnych rat do wpływów ze sprzedaży poszczególnych inwestycji.

### **Ryzyko kredytowe**

Grupa zawiera transakcje z renomowanymi firmami o dobrej zdolności kredytowej. Ponadto, dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Grupy na ryzyko nieściągalnych należności jest nieznaczne. Nie można jednak wykluczyć ewentualnych opóźnień płatności przez kontrahentów lub pogorszenia się standingu finansowego kontrahenta w czasie, co mogłoby mieć negatywny wpływ na sytuację finansową i płynność Emitenta. W odniesieniu do innych aktywów finansowych Grupy, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty, Grupa lokuje środki w bankach o dobrej, stabilnej kondycji finansowej oraz w inne krótkoterminowe aktywa finansowe. W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

### **Ryzyko administracyjno-budowlane**

Niedoskonałości regulacji polskiego systemu prawnego sprawiają, iż organy administracji budowlanej mogą wydać decyzje administracyjne (np. pozwolenie na budowę) z naruszeniem prawa, co z kolei może skutkować zaskarżeniem tych decyzji przez osoby trzecie mające w tym interes. Zaskarżenie (zarówno uzasadnione jak i nieuzasadnione) takich decyzji może z kolei spowodować wstrzymanie procesu inwestycyjnego, co przekłada się bezpośrednio na pogorszenie rentowności inwestycji, a tym samym wyniku finansowego inwestora. Ponadto istotnym ryzykiem są pojawiające się coraz częściej żądania gmin uzależniające wydanie decyzji pozwolenia na budowę od spełnienia innych dodatkowych warunków nie wynikających z przepisów prawa. Na wydłużenie procesu inwestycyjnego rzutuje także niewydolność organów administracji i sądów administracyjnych owocujące coraz większym wydłużeniem procesu przygotowania inwestycji przed jej uruchomieniem.

### **Ryzyko dotyczące zmian legislacyjnych**

Działalność Emitenta i Grupy podlega licznym przepisom prawa i regulacjom, takim jak wymogi dotyczące planowania i zagospodarowania przestrzennego, przepisy prawa budowlanego, wymogi w zakresie obrotu nieruchomościami i odpowiedzialności sprzedawcy oraz ograniczenia sposobu korzystania z gruntów. Na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat można zaobserwować proces wprowadzania intensywnych zmian w systemie prawa polskiego, a także rozwój prawodawstwa UE. Znacząca liczba zmian w systemie prawnym może mieć istotny wpływ na sposób prowadzenia przez podmioty gospodarcze ich działalności oraz na uzyskiwane przez nie wyniki finansowe. Dotyczy to także działalności Emitenta i Grupy, ponieważ realizacja procesu inwestycyjnego w branży budowlanej wiąże się z koniecznością spełnienia wielu wymogów przewidzianych w prawie cywilnym i administracyjnym.

Wprowadzenie zmian legislacyjnych, które będą nakładały znaczne obowiązki (w tym finansowe) na Emitenta i spółki z Grupy może wpłynąć negatywnie na prowadzoną przez Emitenta działalność, a w konsekwencji na jego zdolność do obsługi zadłużenia.

### **Ryzyko związane z odpowiedzialnością po sprzedaży lokali mieszkaniowych i domów**

Działalność Grupy obejmuje w szczególności sprzedaż mieszkań i domów. W związku z tym Grupa może być narażona na spory i postępowania sądowe związane ze zrealizowanymi inwestycjami, w wyniku których spółki z Grupy mogą zostać zobowiązane do spełnienia określonych świadczeń (np. wynikających z gwarancji wykonania prac budowlanych udzielonych klientom). Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

### **Ryzyko nałożenia kar pieniężnych w związku z Rozporządzeniem MAR**

Zgodnie z Rozporządzeniem MAR, w przypadku, gdy Emitent dopuści się manipulacji, wykorzystania lub bezprawnego ujawniania informacji poufnych organy państwowe mogą nałożyć na niego administracyjne sankcje pieniężne, których maksymalna wysokość powinna stanowić co najmniej równowartość 15 milionów EUR (lub 15%

## **Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2023 roku**

całkowitych rocznych obrotów podmiotu dominującego Emitenta najwyższego szczebla). Ponadto, Rozporządzenie MAR przewiduje, że naruszenie przez Emitenta obowiązków związanych z prowadzeniem list osób posiadających dostęp do informacji poufnych lub transakcjami osób pełniących obowiązki zarządcze powinno wiązać się z możliwością nałożenia na niego kary pieniężnej w wysokości co najmniej równoważności 1 miliona EUR.

Zarządzanie ryzykiem w Develia S.A. odbywa się poprzez sformalizowany proces okresowej identyfikacji, analizy i oceny czynników ryzyka. W tym procesie identyfikowania ryzyk ustalane są odpowiednie procedury i procesy, których wprowadzenie ma na celu eliminację bądź ograniczenie ryzyka dla Spółki i Grupy.

### **XIII. PODSUMOWANIE**

W I półroczu 2023 r. Grupa realizowała rozpoczęte wcześniej inwestycje, uruchamiała nowe projekty, a także poszukiwała nowych nieruchomości gruntowych pod potencjalne nabycie. Dodatkowo Emitent podjął działania zmierzające do nabycia od Nexity S.A. z siedzibą w Paryżu udziałów polskich spółek Nexity prowadzących działalność deweloperską na terenie Polski, zwieńczone finalizacją transakcji w dniu 26 lipca 2023 r. Będzie to miało istotne przełożenie na wyniki Spółki w II półroczu 2023 r. Znaczącym sukcesem Grupy była również sprzedaż budynku biurowego Wola Retro w Warszawie zrealizowana 27 kwietnia 2023 r. zgodnie z przyjętą przez Zarząd strategią Grupy.

Spółki Grupy na bieżąco wywiązywały się i wywiązują się ze swoich zobowiązań wobec Skarbu Państwa, instytucji finansowych oraz kontrahentów. Dobra, stabilna sytuacja finansowa Grupy zapewnia możliwość dalszego jej rozwoju oraz finansowania bieżącej działalności zarówno operacyjnej jak i inwestycyjnej.

Niniejszym Zarząd Develia S.A. oświadcza, iż kontynuacja działalności spółki i Grupy nie jest zagrożona.

### **XIV. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU**

Zarząd Spółki Develia S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Develia oraz skrócone sprawozdanie finansowe jednostkowe Develia S.A. za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2023 roku i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Grupy Kapitałowej Develia oraz jednostki dominującej Develia S.A.

Półroczne sprawozdanie z działalności zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej Develia oraz jednostki dominującej Develia S.A, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Sporządzono: Wrocław, dnia 29 września 2023 roku

---

Andrzej Oślizło – Prezes Zarządu

---

Paweł Ruszczak – Wiceprezes Zarządu

---

Mariusz Poławski – Wiceprezes Zarządu