

PREZENTACJA DLA INWESTORÓW

▲ 2023



Przestrzeń z widokiem
na przyszłość



▲ Rekordowy rok w grupie Develia

□ Segment mieszkaniowy



- ▲ Rok 2023 był dla Spółki rekordowy pod względem sprzedaży. Develia sprzedała **2 674** mieszkania wobec **1 636** w 2022 r., co oznacza wzrost o **63%**
- ▲ Najwyższa w historii liczba przekazania, która wyniosła **2 751** lokali, w porównaniu do **2016** lokali w 2022 roku
- ▲ Wprowadziliśmy do sprzedaży i rozpoczęliśmy budowę **2 858** lokali, czyli o ponad **60%** więcej niż w 2022 r.
- ▲ W lipcu 2023 r. sfinalizowaliśmy nabycie 100% udziałów polskich spółek zależnych od Nexity, francuskiej firmy deweloperskiej. Transakcja pozwoliła zwiększyć skalę działania w Warszawie i Krakowie oraz umożliwiła wejście na kolejny nowy rynek, jakim jest Poznań
- ▲ W 2023 r. zwiększyliśmy atrakcyjność banku ziemi, podpisaliśmy w sumie 20 umów na zakup gruntów i umów przedwstępnych na zakup gruntów, które umożliwią wybudowanie blisko 2 tys. mieszkań o łącznej powierzchni ponad 110 tys. mkw

□ Segment komercyjny



- ▲ W **kwietniu 2023 r.** sfinalizowaliśmy sprzedaż biurowca Wola Retro w Warszawie.
- ▲ W **grudniu 2023 r.** zawarliśmy przedwstępną umowę sprzedaży Arkad Wrocławskich, finalizacja transakcji powinna nastąpić nie później niż do końca sierpnia 2025

□ Rynek najmu instytucjonalnego



- ▲ W III kwartale 2023 r., wspólnie z firmą The Heart, uruchomiliśmy platformę Flatte służącą do zarządzania najmem.
- ▲ Z kolei na początku 2024 r. zawarliśmy umowę joint venture z funduszem CEE Student Housing Fund, w ramach której we Wrocławiu powstanie obiekt zamieszkania dla studentów z ponad 300 pokojami.

▲ Rekordowy rok w grupie Develia

□ Grupa Develia - wyniki 2023 r.



- ▲ W 2023 r. Develia miała **1607,8** mln zł skonsolidowanych przychodów, czyli ponad **50% więcej** niż rok wcześniej
- ▲ W 2023 r. Grupa wypracowała **329,6 mln zł zysku operacyjnego** w porównaniu do 289,2 mln zł w 2022 r.
- ▲ **Zysk netto** w 2023 r. wyniósł **275,4 mln zł** czyli o ponad 44,4 mln zł więcej niż rok wcześniej
- ▲ **Skonsolidowany zysk netto skorygowany** o sumę przeszacowań rozliczonych przez wynik finansowy wyniósł **292,5 mln zł**
- ▲ Develia wypłaciła inwestorom w formie **dywidendy 179,0 mln zł**, czyli **0,40 zł na akcję**

□ Wpływ na otoczenie



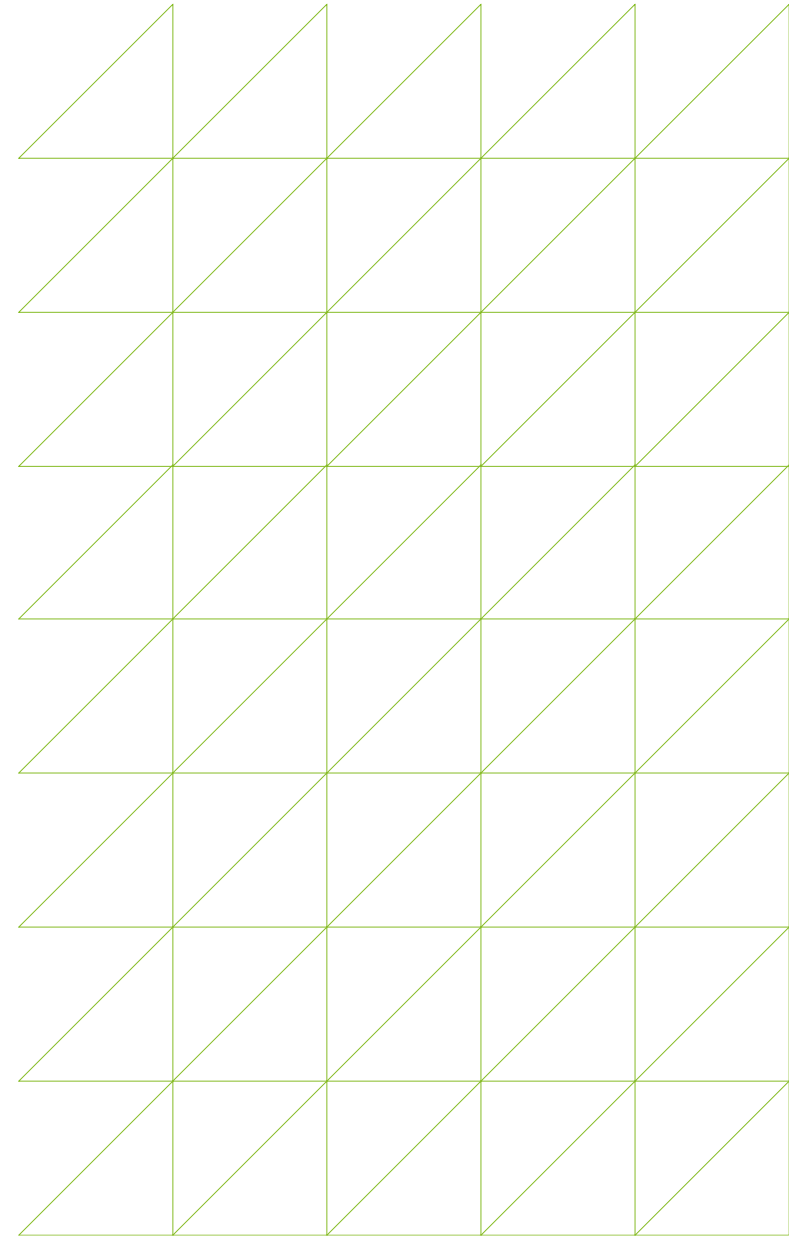
- ▲ W ubiegłym roku przekazaliśmy drugi Raport Zrównoważonego Rozwoju Grupy Develia, w którym podsumowaliśmy zaangażowanie w obszarach środowiskowym, społecznym i ładu korporacyjnego. Kontynuowaliśmy także prace nad strategią ESG, która będzie wspierać realizację naszych celów biznesowych

▲ Agenda



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

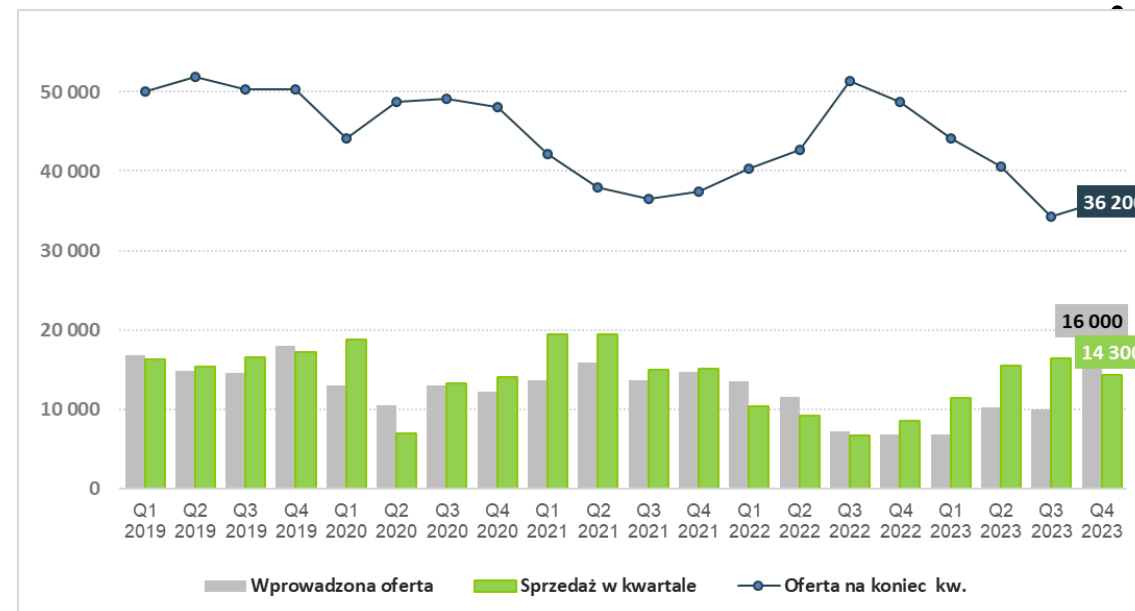
1. Sytuacja rynkowa



Rynek mieszkaniowy

- W 4Q'2023 widoczny 13%, spadek sprzedaży w porównaniu do poprzedniego kwartału. W sumie na sześciu głównych rynkach sprzedano około **14,3 tys. mieszkań**. W porównaniu do wyników sprzed roku liczba sprzedanych mieszkań była wyższa o ok 68% (w 4Q'2022 sprzedano 8,5 tys. lokali).
- Na wyniki sprzedaży istotny wpływ miał wzrost udziału sprzedaży wspieranej kredytami „za 2%”, ponadto obniżka stóp procentowych spowodowała wzrost wolumenu kredytów oprocentowanych na zasadach rynkowych. Nadal jednak duże znaczenie dla sytuacji na rynku mieszkaniowym mieli nabywcy gotówkowi. Warto też zauważyć, że w końcowych miesiącach roku liczby kredytów bez dopłat okazały się niższe niż w okresie maj-sierpień.
- W **2023** deweloperzy wprowadzili do sprzedaży **43 tys. mieszkań**.
- W całym 2023 roku na sześciu rynkach łącznie liczba sprzedanych mieszkań wyraźnie przewyższała nową podaż, co doprowadziło do sytuacji, w której oferta na koniec grudnia była na jednym z najniższych poziomów w ostatnim dziesięcioleciu. Nabywcy mogli wybierać mieszkania z puli około 36 tys. jednostek.
- Wskaźnik wyprzedzaży** oferty na koniec 4Q'2023 spadł do poziomu **2,5 kw.**

Mieszkania wprowadzone, sprzedane i oferta na koniec kwartału



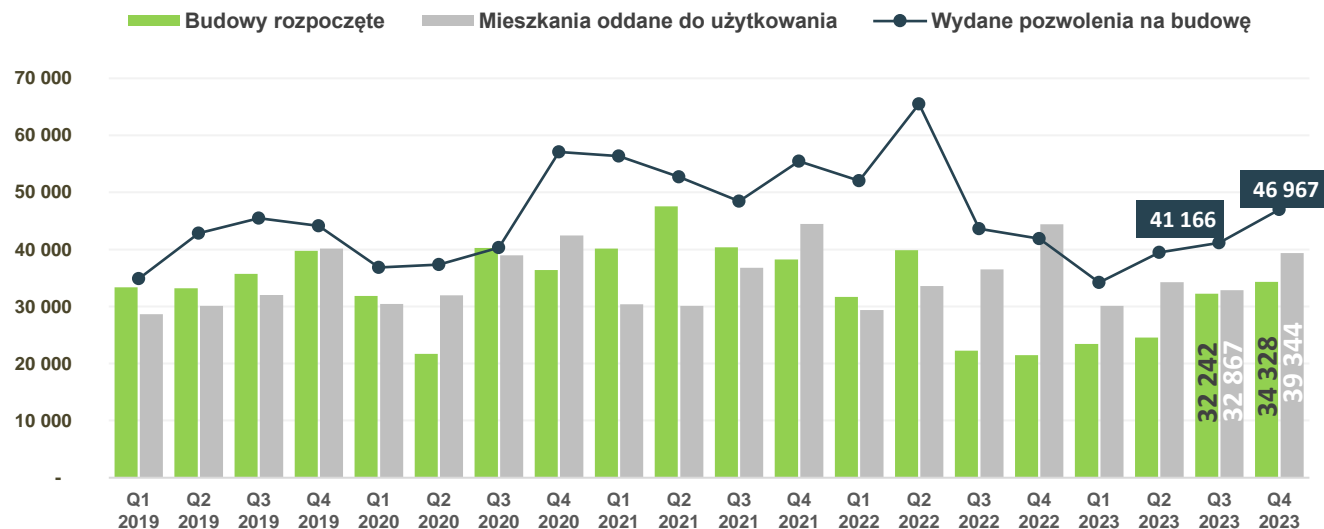
Wskaźnik wyprzedzaży

Źródło: JLL



Rynek mieszkaniowy

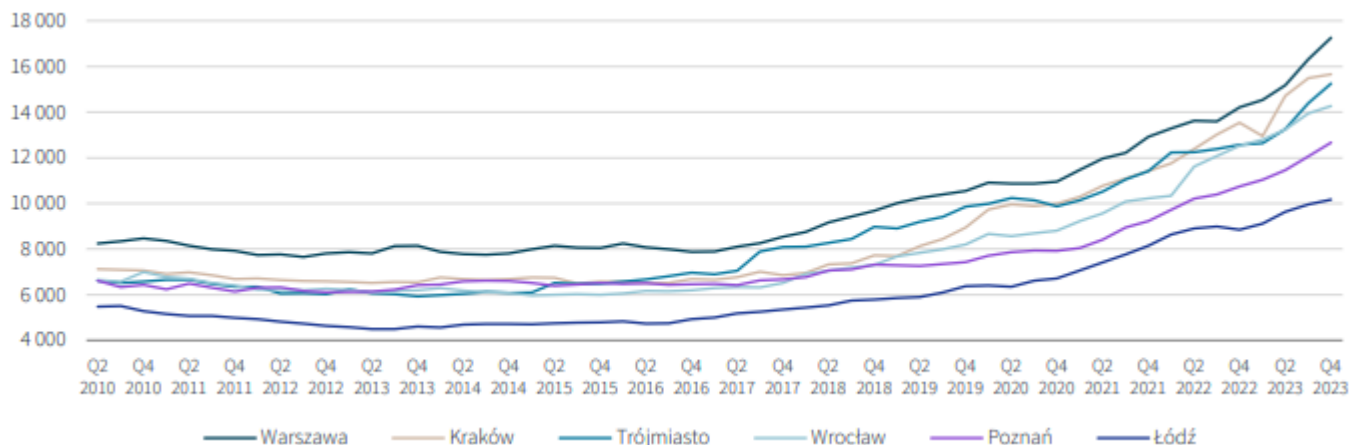
Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w ujęciu kwartalnym 4Q 2023



Źródło: GUS

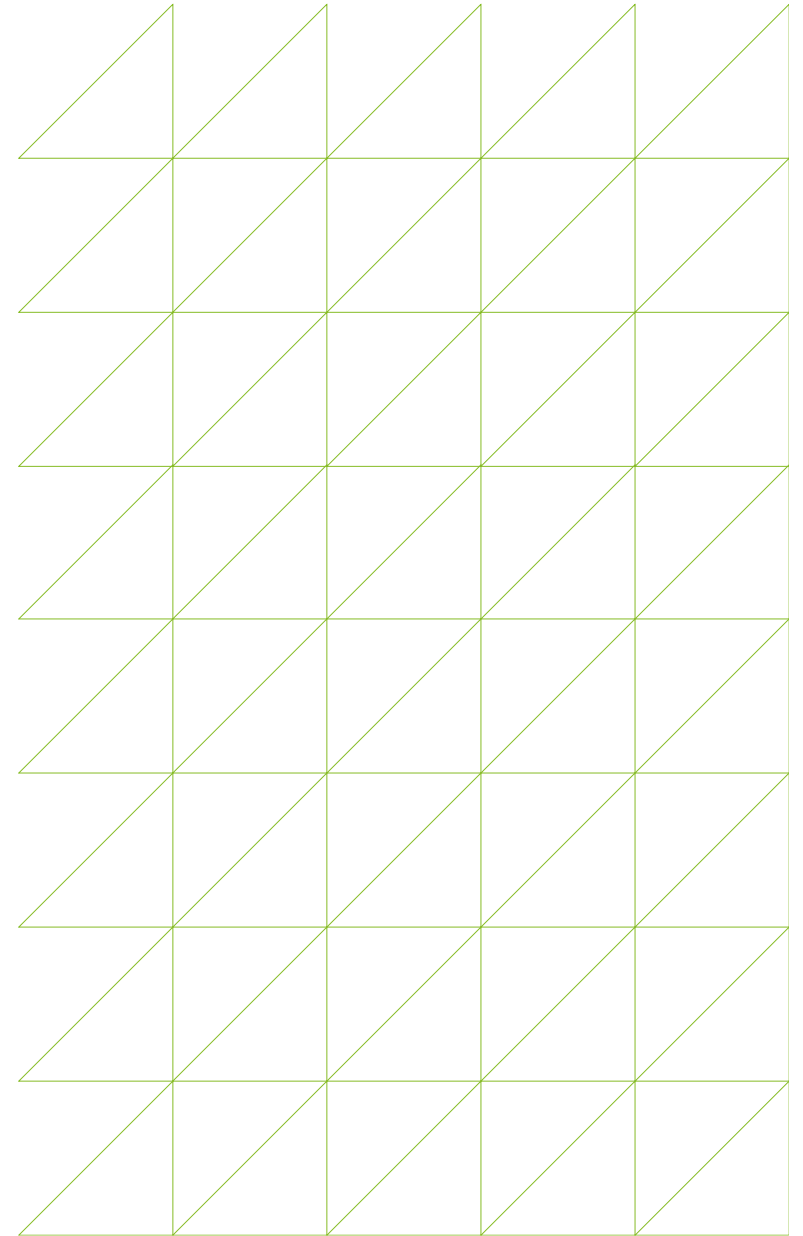
Średnie ceny mieszkań w ofercie na rynku pierwotnym 4Q 2023

(w zł/m²., z VAT, w standardzie deweloperskim)



- W 4Q'2023 oddano do użytkowania o 19,7% więcej mieszkań niż w 3Q'2024 czyli 39,3 tys. mieszkań. Łącznie w 2023 oddano do użytkowania 136,5 tys. mieszkań.
- Problemy po stronie podaży widać po liczbie wydawanych PNB. Śr. miesięczna liczba decyzji PNB dla największych miast w 2023 r. jest niższa niż w poprzednich latach. Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w okresie 1-4Q'2023 spadła o 20,3% r/r.
- W 4Q'2023 deweloperzy rozpoczęli budowę 34,2 tys. mieszkań to o 60% więcej niż przed rokiem.
- Średnie ceny lokali, które pozostały w ofercie na koniec 2023 r. w ciągu trzech ostatnich miesięcy najbardziej urosły w Trójmieście (5,9%), Warszawie (5,7%) i Poznaniu (5,0%). Na pozostałych rynkach kwartalny wzrost średnich cen był umiarkowany i wyniósł odpowiednio: 2,4% we Wrocławiu, 2,1% w Łodzi i 1,1% w Krakowie.

2. Segment mieszkaniowy

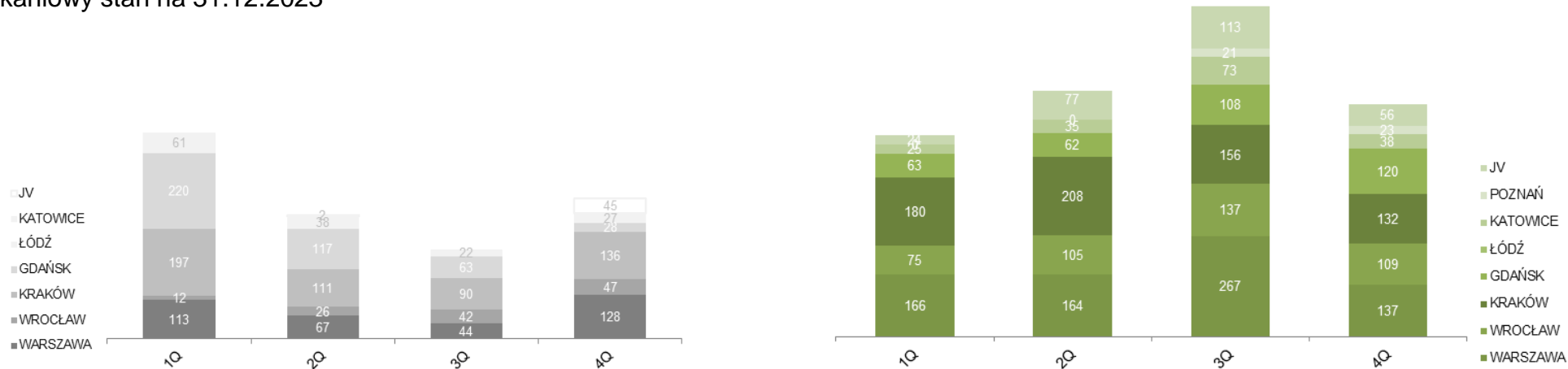


▲ Sprzedaż mieszkań przez deweloperów w 2023

	2023	2022	y/y
Dom Development	3 906	3 093	26,3%
Murapol	2 889	2 783	3,8%
Atal	2 833	2 091	35,5%
Robyg (**)	2 808	2 144	31,0%
DEVELIA	2 674	1 636	63,4%
Victoria Dom (*)(**)	2 020	1 208	67,2%
Grupa Echo- Archicom	1 835	1 515	21,1%
Ronson (**)	1 006	442	127,6%
Inpro	863	420	105,5%
Lokum Deweloper	706	435	62,3%
Marvipol	661	207	219,3%
Dekpol	472	341	38,4%
JHM Development	454	281	61,6%
Unidevelopment	423	635	-33,4%
Wikana	255	188	35,6%
TOTAL	23 805	17 419	36,7%

Lokale sprzedane

segment mieszkaniowy stan na 31.12.2023



MIASTO
SPRZEDAŻ DEV
WARSZAWA
WROCLAW
KRAKÓW
GDAŃSK
ŁÓDŹ
KATOWICE
POZNAŃ
SPRZEDAŻ JV
<i>narastająco w roku</i>

	1Q	2Q	3Q	4Q	2022
SPRZEDAŻ DEV	603	359	261	366	1589
WARSZAWA	113	67	44	128	352
WROCLAW	12	26	42	47	127
KRAKÓW	197	111	90	136	534
GDAŃSK	220	117	63	28	428
ŁÓDŹ					
KATOWICE	61	38	22	27	148
POZNAŃ					
SPRZEDAŻ JV		2		45	47
<i>narastająco w roku</i>	603	964	1225	1636	

	1Q	2Q	3Q	4Q	2023
SPRZEDAŻ DEV	509	574	762	559	2404
WARSZAWA	166	164	267	137	734
WROCLAW	75	105	137	109	426
KRAKÓW	180	208	156	132	676
GDAŃSK	63	62	108	120	353
ŁÓDŹ					
KATOWICE	25	35	73	38	171
POZNAŃ			21	23	44
SPRZEDAŻ JV	24	77	113	56	270
<i>kwartał narast. rok do roku</i>	533	1184	2059	2674	
	-12%	+23%	+68%	+63%	

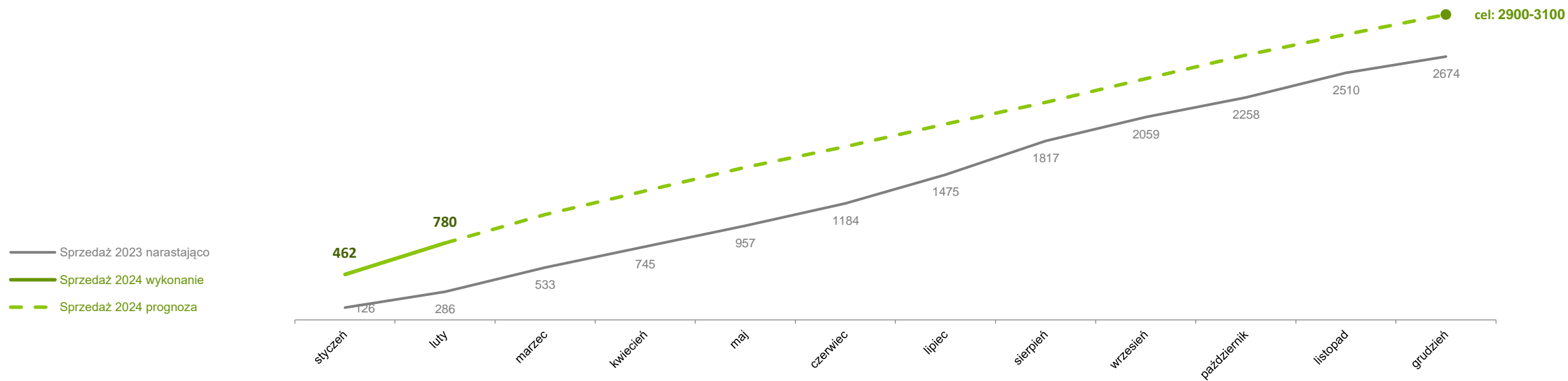
- ▲ 2 674 sprzedane lokale w 2023 r.
- ▲ 572 umów rezerwacyjnych (w tym 1 JV).
- ▲ Cel sprzedaży na 2024 to 2900-3100 lokali



kwartał narast. rok do roku

▲ Lokale sprzedane – cel sprzedażowy

segment mieszkaniowy stan na 31.12.2023/ cel 2024

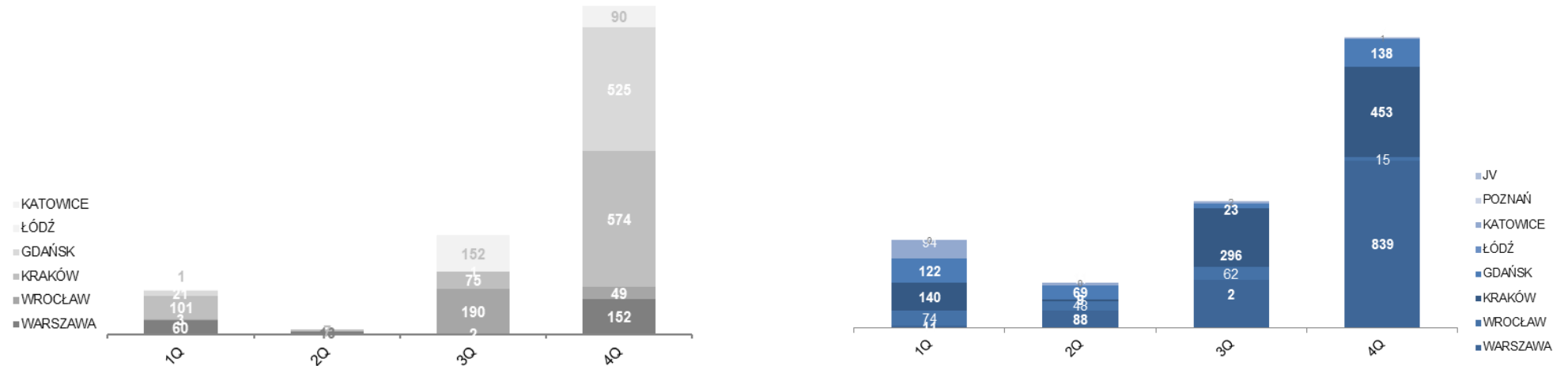


▲ Zrealizowano cel sprzedaży mieszkań w 2023 r tj. **2500 – 2600 lokali**

▲ Cel sprzedaży na **2024 to 2900-3100 lokali**

Lokale przekazane

segment mieszkaniowy stan na 31.12.2023



MIASTO	1Q	2Q	3Q	4Q	2022
PRZEKAZANIA DEV	186	20	420	1390	2016
WARSZAWA	60	13	2	152	227
WROCLAW	3		190	49	242
KRAKÓW	101	7	75	574	757
GDAŃSK	21		1	525	547
ŁÓDŹ					
KATOWICE	1		152	90	243
POZNAŃ					
PRZEKAZANIA JV					
<i>narastająco w roku</i>	<i>186</i>	<i>206</i>	<i>626</i>	<i>2016</i>	

kwartał narast. rok do roku

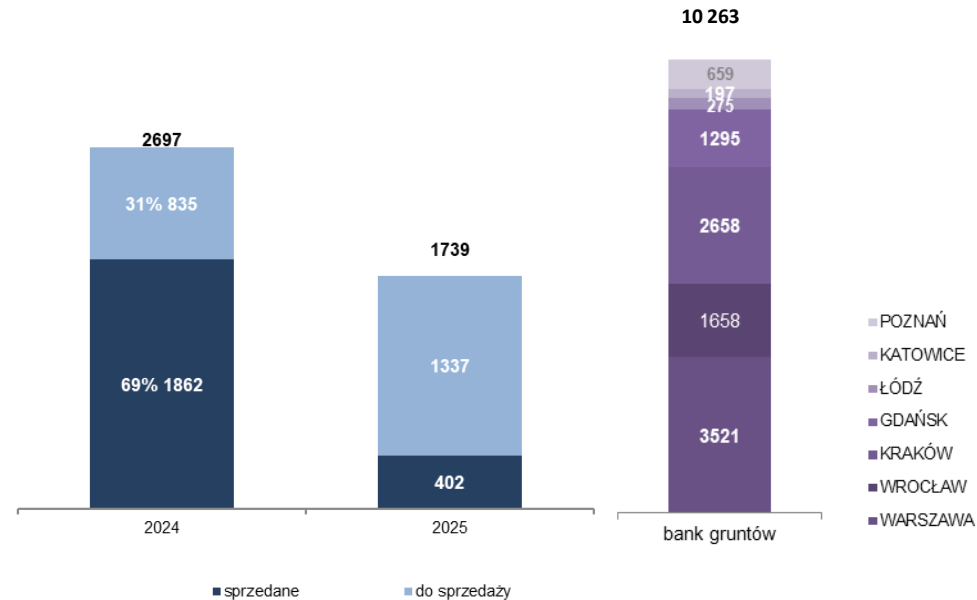
	1Q	2Q	3Q	4Q	2023
	441	225	632	1453	2751
	11	88	242	839	1180
	74	48	62	15	199
	140	9	296	453	898
	122	69	23	138	352
	94	11	7	7	119
			2	1	3
	441	666	1298	2751	
	+137%	+223%	+107%	+36%	



Zrealizowano cel przekazania na 2023 tj. **2500-2600** mieszkań

▲ Potencjał przekazania na podstawie mieszkań w realizacji

segment mieszkaniowy stan na 31.12.2023/ Zaawansowanie sprzedaży wg startu przekazania



- ▲ Cel przekazania na **2024** to **2700-2900** lokali.
- ▲ W 2023 przekazano **2 751 lokali**, zrealizowane i gotowe do przekazania są kolejne **746 lokale**
- ▲ Na 31.12.2023 w budowie było **2 697** lokali, których start przekazania planowany jest na 2024 r., w tym **213** lokali w ramach JV

Lokale w ofercie i bank gruntów

segment mieszkaniowy stan na 31.12.2023



MIASTO	w ofercie	w tym z rozp.bud.i zak.	wprowadzone do oferty w 2023	w tym z rozp.bud.	bank gruntów
OFERTA DEV	2571	2237	1721	2674	10263
WARSZAWA	1032	1032	638	1117	3521
WROCŁAW	232	232	205	491	1658
KRAKÓW	484	484	502	647	2658
GDAŃSK	379	259		257	1295
ŁÓDŹ					275
KATOWICE	337	123	376	162	197
POZNAŃ	107	107			659
OFERTA JV	80	80		184	



- Zrealizowano cel wprowadzeń do oferty na 2023 tj. **2700 - 2900 lokali**
- Cel wprowadzeń do oferty na **2024** to **3500-3700** nowych lokali

▲ Lokale w ofercie i bank gruntów (*)



Aleje Praskie

Warszawa, Praga-Południe

- w sprzedaży: 269
- w przygotowaniu: 700



Przemyska Vita

Gdańsk, Ujeścisko – Łostowice

- w sprzedaży: 95
- w przygotowaniu: 256



Ceglana Park

Katowice, Brynów

- w sprzedaży: 337
- w przygotowaniu: 197



Bochenka Vita

Kraków, Podgórze Duchackie

- w sprzedaży: 94



Centralna Park

Kraków, Czyżyny

- w sprzedaży: 16
- w przygotowaniu: 2 107



Orawska

Wrocław, Krzyki

- w sprzedaży: 101
- w przygotowaniu: 410



Malta Point

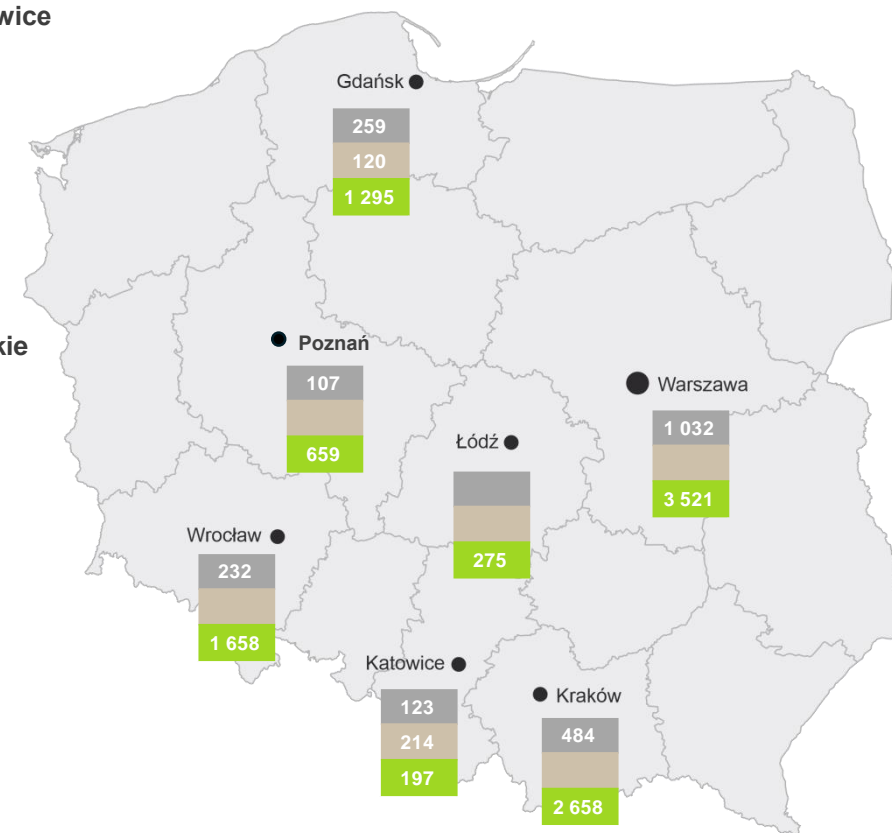
Poznań, Rataje

- w sprzedaży: 107



pozostałe inwestycje w 6 miastach

- w sprzedaży: 1 552
- w przygotowaniu: 6 593



Lokale w ofercie z rozpoczętą budową i zrealizowane	2 237
Lokale w ofercie bez rozpoczętej budowy	334
Lokale w banku gruntów 31.12.2023	10 263

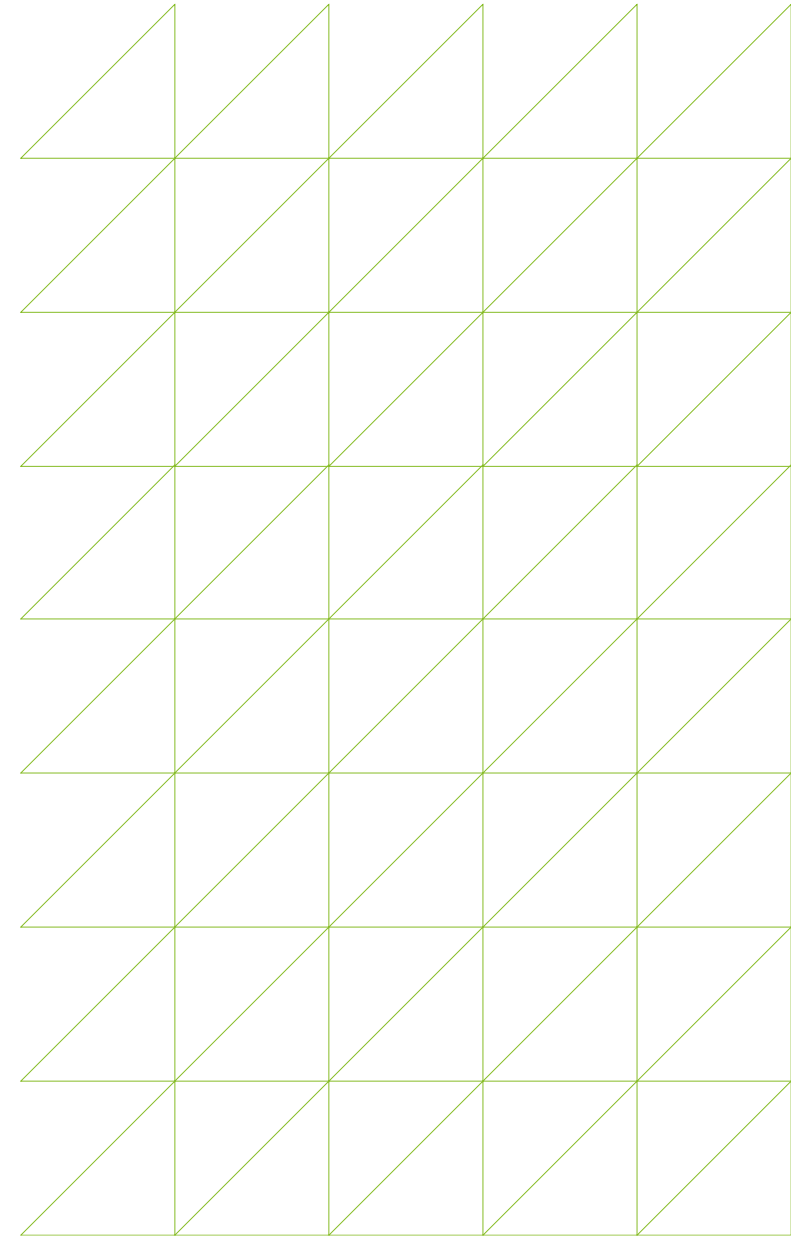
(*) bez JV Grupa Lar oraz segmentu PRS

▲ Zmiany portfela inwestycyjnego

LOKALIZACJA	2020		2021		2022		2023	
	nabyte/wygrany przetarg PUM (m ²)	szacowana liczba lokali	nabyte/wygrany przetarg PUM (m ²)	szacowana liczba lokali	nabyte/wygrany przetarg PUM (m ²)	szacowana liczba lokali	nabyte/wygrany przetarg PUM (m ²)	szacowana liczba lokali
GDAŃSK	8 681	158	39 115	734			4 420	80
GDYNIA							4 292	58
KRAKÓW	-	-	100 000	1 897			8 168	140
POZNAŃ							35 929	659
WROCLAW	28 979	525	28 711	278	25 284	480	41 915	772
WARSZAWA	-	-	98 015	1 788	2 156	40	19 205	298
TOTAL	37 660	683	265 841	4 697	27 440	520	113 929	2 007

- ▲ W 2023 roku Grupa nabyła grunty pozwalające na realizację ponad 2000 lokali, średnia cena za PUM to 2.327 zł/PUM
- ▲ W 1Q 2024 roku Spółka nabyła grunty we Wrocławiu przy ul. Międzyzyleskiej i Warszawie przy ul. Sochaczewskiej planowana ilość mieszkań ok 1.300
- ▲ W 1Q2024 zawarła umowę JV dotyczącą realizacji wspólnej inwestycji zlokalizowanej Gdynia Leszczyнки ok. 90.000 PUM

3. Nieruchomości komercyjne



▲ Aktywa – obiekty komercyjne

ARKADY WROCŁAWSKIE

- Powierzchnia najmu: 38 439 m²
- Zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości Arkady Wrocławskie
- GAV 175,2 mln, NAV 128,2 mPLN



Wola Retro – sprzedaż aktywa

- **27 kwietnia 2023** - zawarcie przyrzeczonej umowy 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 oraz prawa własności materialnych i niematerialnych składników związanych z nieruchomością,
- Łączna cena transakcji wyniosła **69.285.918,82 EUR netto**,
- Cena została powiększona o należny podatek VAT i uwzględnia potrącenia: wartość netto kontrybucji dla najemców na wykonanie prac wykończeniowych lub pokrycie kosztów prac wykończeniowych zgodnie z umowami najmu zawartymi na dzień zawarcia Umowy Sprzedaży, wartość netto niezapłaconych rabatów czynszowych udzielonych w związku z umowami najmu zawartymi na dzień zawarcia Umowy Sprzedaży oraz wartość kosztów powiązanych z ustaleniami wynikającymi z badania due dilligence
- Udzielono zabezpieczenia w postaci gwarancji korporacyjnej do kwoty **6.000.000 EUR** na wykonanie zobowiązań wynikających z Umowy Gwarancji Czynszowych, którego główną część zabezpieczenia stanowi płatny z ceny depozyt w kwocie **4.000.000 EUR**
- Z ceny transakcji został spłacony w całości tj. w łącznej kwocie **27.711 tys. EUR kredyt bankowy** wynikający z umowy zawartej z mBank SA z siedzibą w Warszawie z dnia 28.10.2020 r. z późn.zm.
- Wpływy z transakcji po spłacie kredytu to ponad **140 mln PLN**



▲ Aktywa – nieruchomości inwestycyjne

MALIN, grunt inwestycyjny

- 169 ha powierzchni
- Zawarcie w marcu 2022 r. listu intencyjnego dotyczącego zamiaru wspólnej inwestycji polegającej na realizacji parku logistycznego wraz niezbędną infrastrukturą techniczną oraz drogową. Szacowany przychód w przypadku realizacji projektu zgodnie z pierwotnymi założeniami ze sprzedaży całej nieruchomości wyniesie około 34,7 mln EUR. Obecna wartości nieruchomości określonej w księgach spółki zależnej wynoszącej około 19,8 mln EUR. Zaangażowanie Develia w umowie JV na poziomie 25%
- Nabycie warunkowe gruntu uzależnione od zmiany studium i uchwalenia MPZP
- Planowana łączna wartość całego projektu przekroczy 1,5 mld PLN a zakończenie całej inwestycji planowane jest w ciągu 6 lat od zmiany przeznaczenia Nieruchomości.

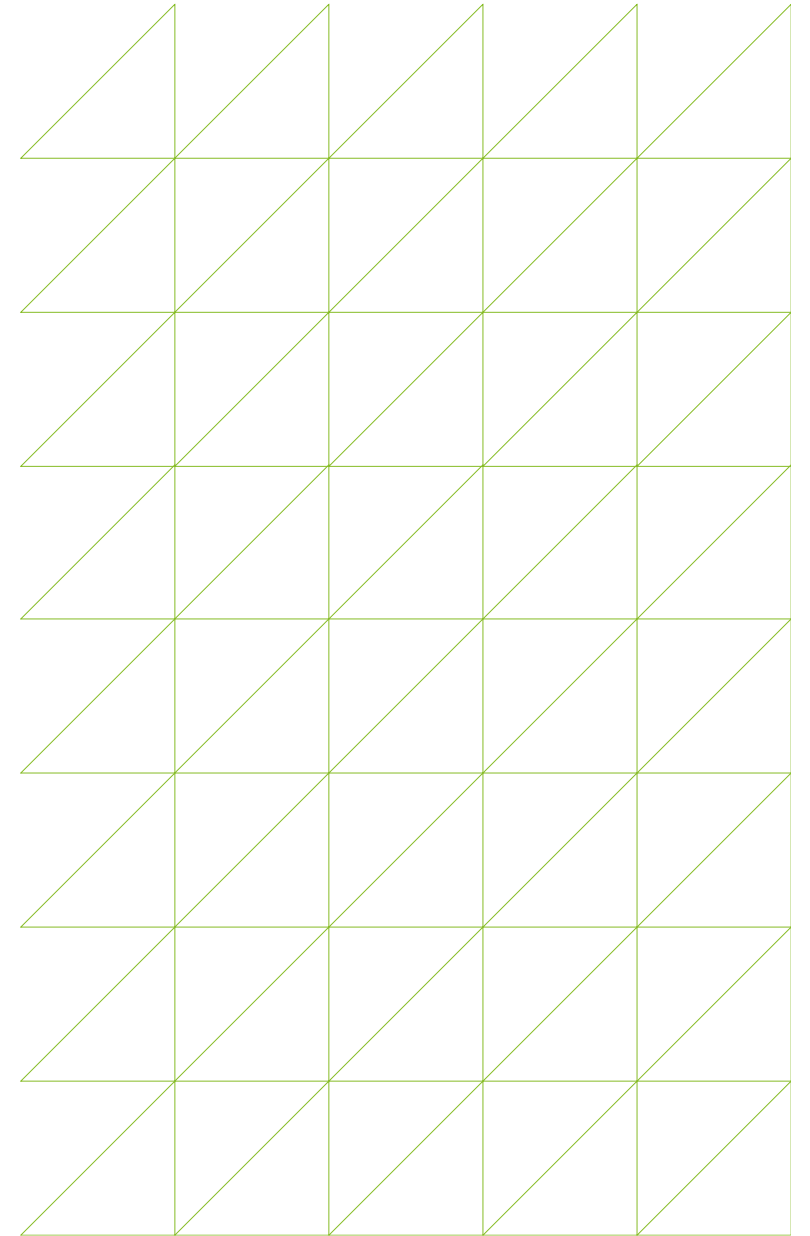


WROCŁAW, ul. Kolejowa, grunt inwestycyjny

- 5 428 m² powierzchni gruntu
- W maju 2023 uzyskano PnB na budowę budynku biurowo-hotelowego z częścią handlowo-usługową
- Planowana łączna powierzchnia użytkowa dla kompleksu prawie 24,8 tys. m²

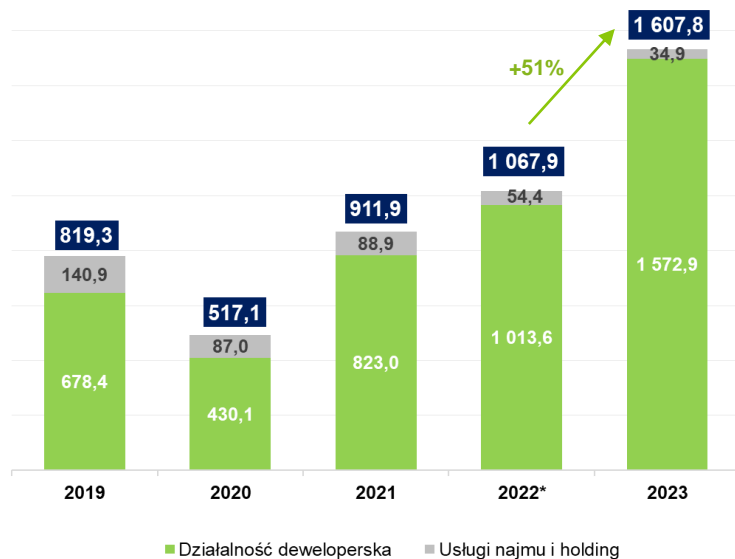


4. Dane finansowe

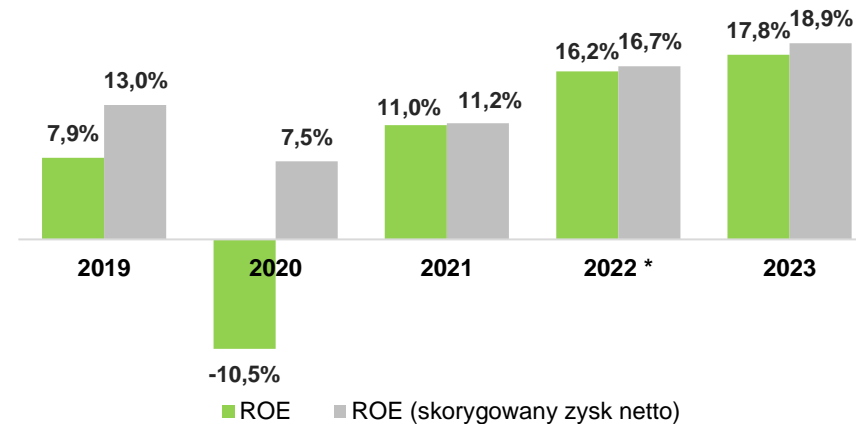


Wyniki finansowe

Przychody ze sprzedaży (mPLN)



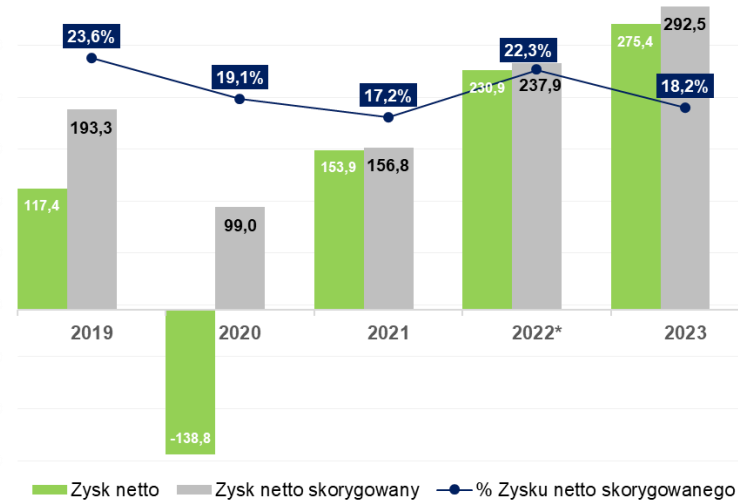
ROE oraz ROE (skorygowany zysk netto)



Wpływ alokacji ceny nabycia Nexity Polska

	Segment deweloperski	Wpływ alokacji ceny	Segment deweloperski bez alokacji
Przychody ze sprzedaży	1 572 905		1 572 905
Koszt własny sprzedaży	(1 106 930)	(83 253)	(1 023 677)
Zysk brutto ze sprzedaży	465 975		549 228
Marża brutto ze sprzedaży	29,6%		34,9%

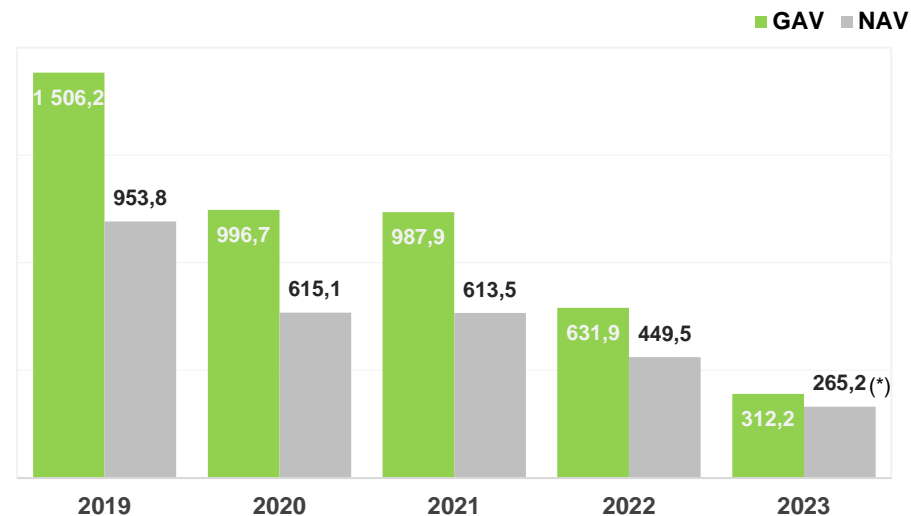
Zysk netto oraz zysk netto skorygowany¹ (mPLN)



1) Korekta zysku netto o wynik na aktualizacji wartości nieruchomości oraz kredytów walutowych

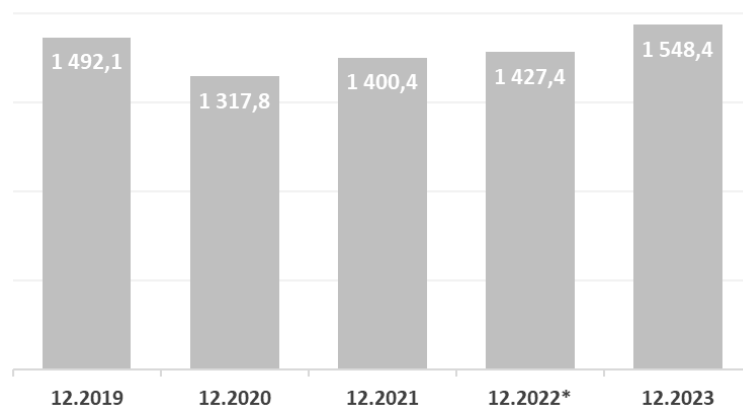
Aktywa

Nieruchomości inwestycyjne i aktywa przeznaczane do sprzedaży (mPLN)

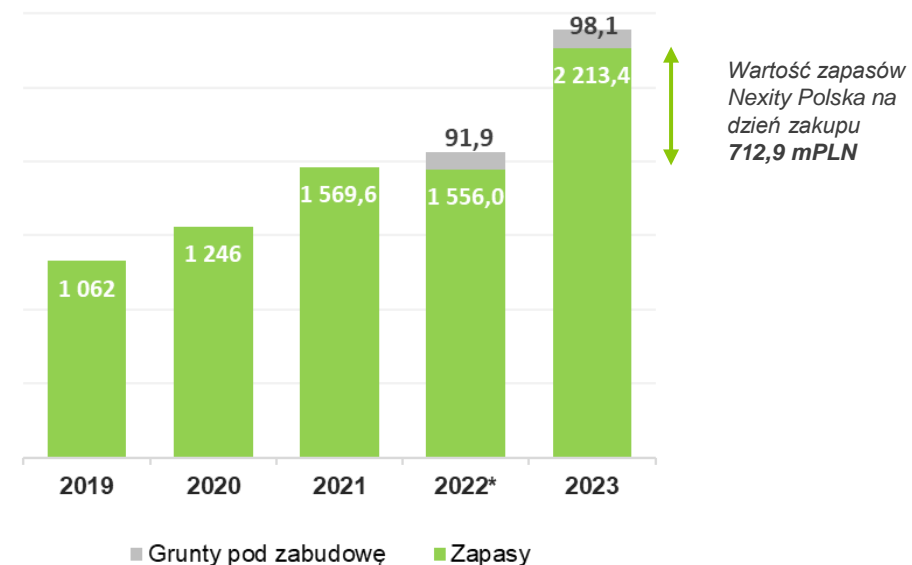


(*) GAV wraz z inwestycją Kolejowa, Malin bez korekty wynikającej z MSSF16 – kwota 29,6 mPLN

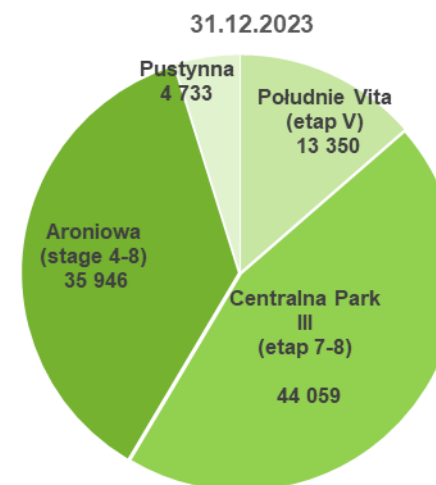
Kapitały własne (mPLN)



Wartość zapasów i gruntów pod zabudowę (mPLN)



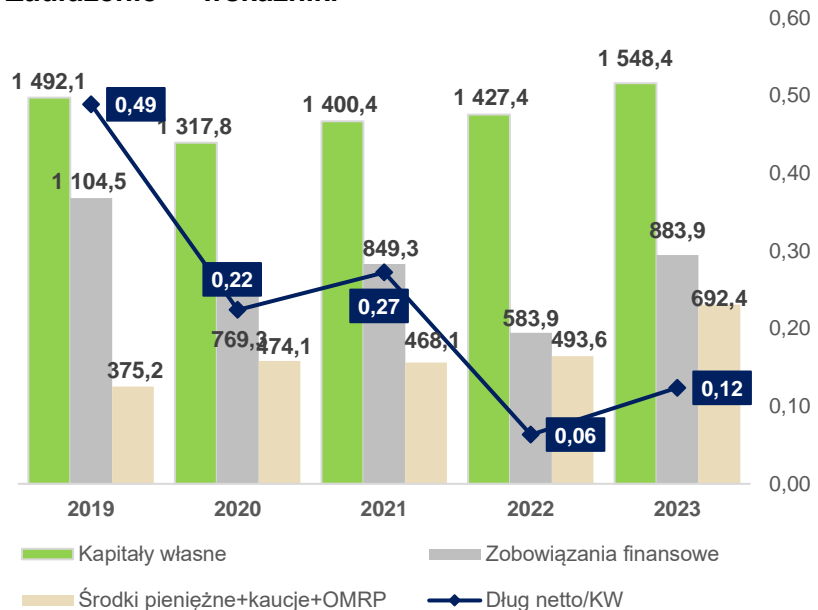
Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych (mPLN)



* dane przekształcone

Sytuacja finansowa

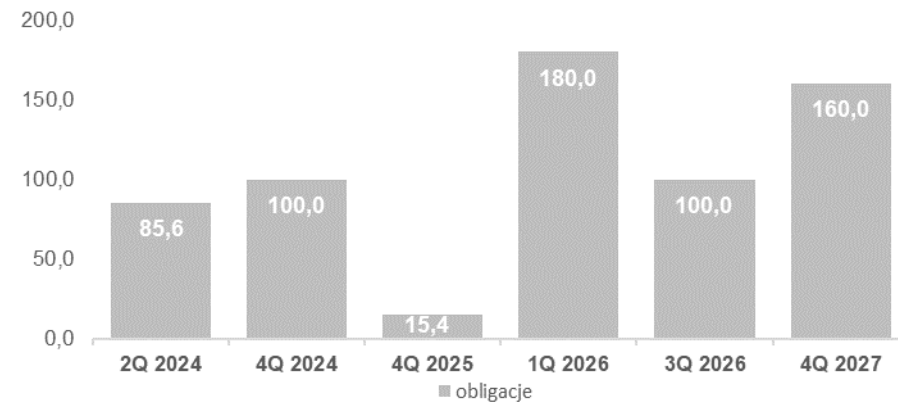
Zadłużenie¹ – wskaźniki



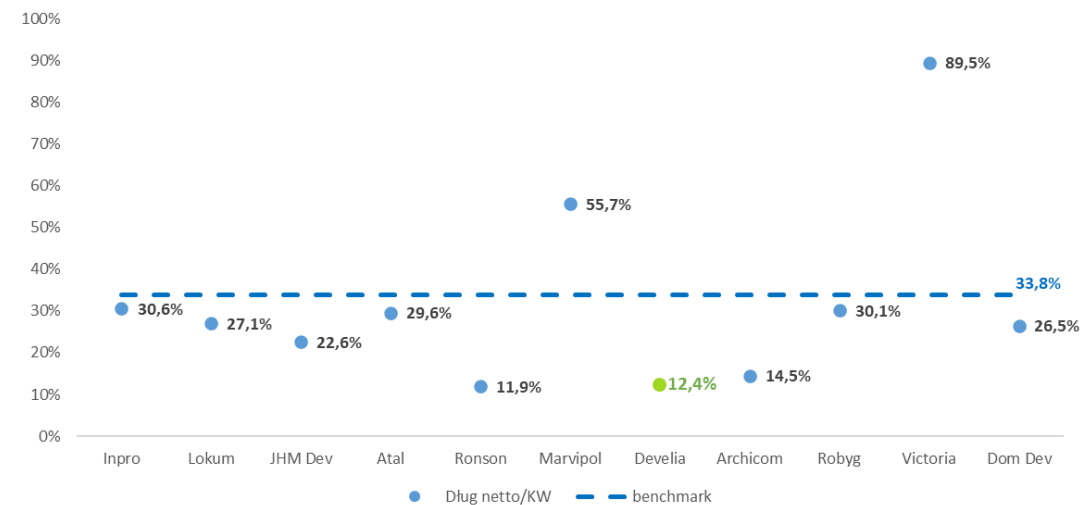
¹Zobowiązania finansowe zgodnie z warunkami emisji obligacji (tj. zobowiązaniami wynikającymi z MSSF16 - opłaty za użytkowanie wieczyste).

Struktura zapadalności obligacji (mPLN)

Total obligacje : 641,0 mln PLN



Dług netto/Kapitały własne



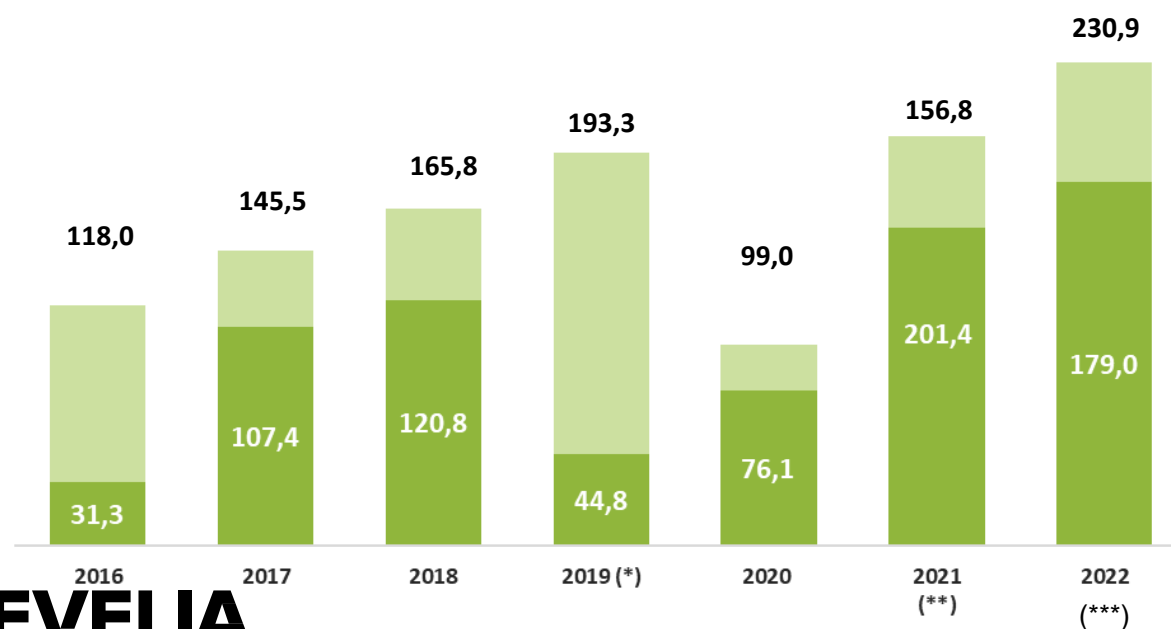
Kredyty bankowe segment komercyjny (mPLN)

Lp.	Inwestycja	Termin spłaty	Saldo na 31.12.2023	GAV	LTV
1	Arkady Wrocławskie	31.03.2024	47,0	186,5	26,8%
	IFRS 16			14,3	
TOTAL			47,0	200,8	24,8%

Polityka dywidendowa

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

Stopa dywidendy	3,50%	9,68%	10,04%	5,68%	5,02%	13,22%	10,42%
Wskaźnik wypłaty	26,6%	73,8%	72,9%	23,2%	76,8%	128,5%	75,3%
DPS (PLN)	0,07	0,24	0,27	0,10	0,17	0,45	0,4



DEVELIA

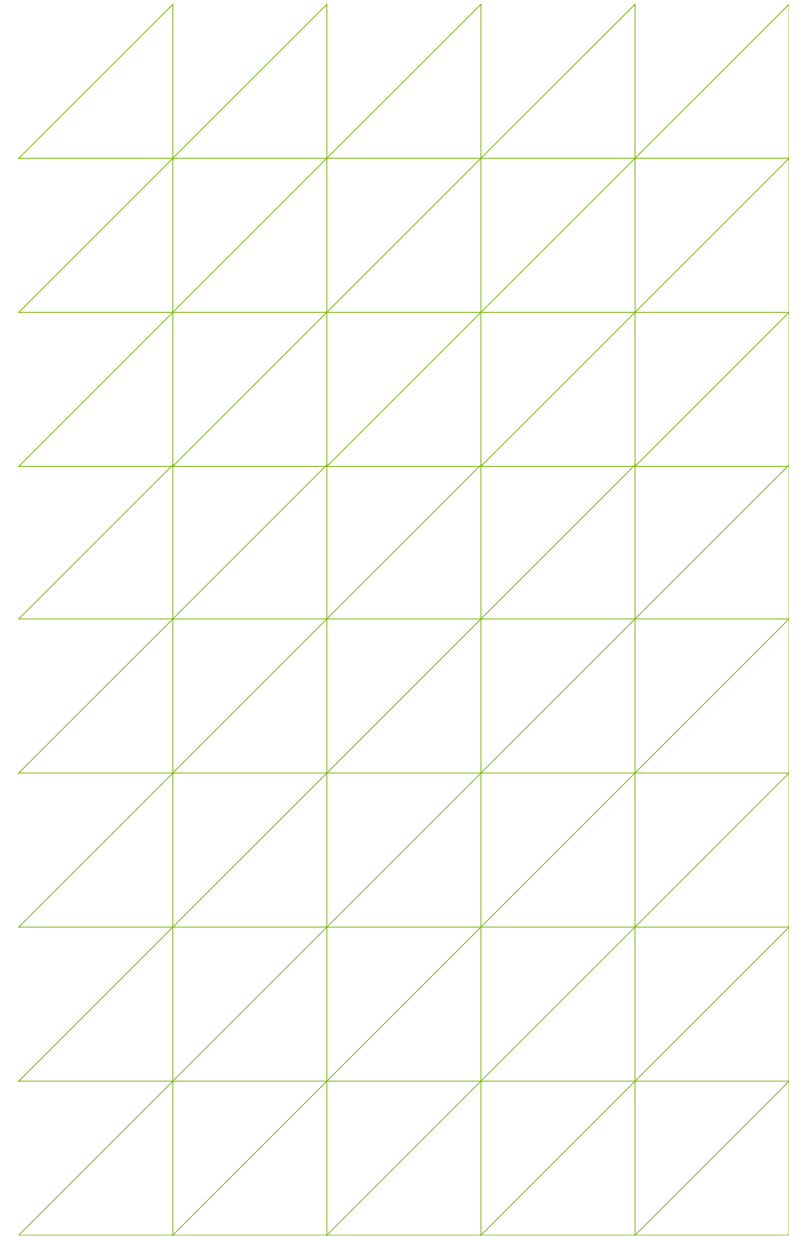
■ Dywidenda

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

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

(***) Dywidenda w łącznej kwocie 179.023.324,40 zł, dzień dywidendy 14 lipca 2023. Dni wypłaty dywidendy: 21 lipca 2023 r. (kwota 107.413.994,64 zł) i 13 października 2023 r. (kwota 71.609.329,76 zł).

5. Załączniki



▲ Cele na 2024 rok



Sprzedaż umowami deweloperskimi i przedwstępnyymi
2 900– 3 100 lokali



Przekazania lokali mieszkalnych
2 700-2 900 lokali



Wprowadzenie do oferty i rozpoczęcie budowy
3 500- 3 700 lokali



Arkady Wrocławskie

Przygotowanie budynku do sprzedaży w 2025 r.



Dalsze prowadzenie negocjacji z inwestorami instytucjonalnymi w segmencie co-living – zawarcie umowy na realizację minimum jednego projektu.

Przestrzeń z widokiem
na przyszłość

Wpływ zakupu Nexity Polska na bilans

Wartość godziwa nabytych aktywów	
Aktywa trwale	23 240
Wartości niematerialne	-
Rzeczowe aktywa trwale	3 233
Należności długoterminowe	122
Nieruchomości inwestycyjne	4 230
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	34
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15 621
Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych	-
Aktywa obrotowe	914 073
Zapasy	712 972
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	43 022
Należności z tytułu podatku dochodowego	1 431
Pozostałe aktywa finansowe	37 201
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	114 667
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 780
Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-
Aktywa razem	937 313
Wartość godziwa nabytych zobowiązań	
Zobowiązania	552 492
Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	8 048
Rezerwy	52 884
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	42 564
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	111 520
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	2
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	337 474
Zobowiązania razem	552 492
Wartość godziwa aktywów netto	384 821
Cena nabycia przedsięwzięcia (EUR)	99 809
Cena nabycia przedsięwzięcia (PLN) z uwzględnieniem rachunkowości zabezpieczeń	451 679
Goodwill	66 858

▲ Główne KPI – strategia

1

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

2

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

Pozostała część w tym PRS i komercja max. **15%**

3

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

4

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

5

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

6

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

7

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

8

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

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

▲ Aktualizacja wartości Nieruchomości Inwestycyjnych

Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023	Arkady Wrocławskie	Sky Tower	Silesia Star	Retro Office House	Wola Retro	Malin	Kolejowa	Babka Tower	RAZEM
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	-	-	-	-	317 932	-	-	-	317 932
Wartość sprzedanych nieruchomości	-	-	-	-	(317 932)	-	-	-	(317 932)
Zmiany wartości nieruchomości w PLN w okresie	-	-	-	-	-	3 974	(368)	645	4 251
Zmiany wartości nieruchomości w EUR w okresie	2 045	-	-	-	(2 361)	-	-	-	(316)
Zmiana wyceny nieruchomości z tytułu zmiany kursu EUR/PLN w okresie	(14 496)	-	-	-	(7 063)	-	-	-	(21 559)
Zmiana wyceny nieruchomości z tytułu nakładów poniesionych w okresie	(49)	-	-	-	(313)	(5)	-	-	(367)
Utworzenie i aktualizacja wartości rezerw związanych ze sprzedażą nieruchomości	(15 580)	6 854	1 227	251	(3 549)	-	-	-	(10 797)
Korekta z tytułu linearyzacji przychodów z najmu	576	-	-	-	(304)	-	-	-	272
Pozostałe	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem	(27 504)	6 854	1 227	251	(13 590)	3 969	(368)	645	(28 516)

* - w przypadku Wola Retro zastosowano kurs EUR/PLN z dnia transakcji, tj. 4,5887

▲ Grupa Develia – P&L

	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022 (dane przekształcone)
Działalność operacyjna		
Przychody ze sprzedaży	1 607 825	1 067 919
Przychody ze sprzedaży usług	34 869	54 351
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	1 572 956	1 013 568
Koszt własny sprzedaży	(1 124 726)	(705 948)
Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży	483 099	361 971
Zysk/(Strata) ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych	(28 516)	(1 169)
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	5518	-
Koszt sprzedaży i dystrybucji	(29 180)	(23 475)
Koszty ogólnego zarządu	(105 542)	(51 763)
Pozostałe przychody operacyjne	9 903	12 061
Pozostałe koszty operacyjne	(5 697)	(8 409)
Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej	329 585	289 216
Przychody finansowe	36 763	11 191
Koszty finansowe	(23 338)	(27 166)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	(1 983)	(1 101)
Zysk/(Strata) brutto	341 027	272 140
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	(65 642)	(41 200)
Zysk/(Strata) netto	275 385	230 940
Inne całkowite dochody		
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych	(742)	1 100
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów	141	(132)
Inne całkowite dochody (netto)	(601)	968
Całkowite dochody	274 784	231 908

▲ Grupa Develia – Bilans aktywa

	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
		(dane przekształcone)
Aktywa		
A. Aktywa trwałe	432 208	340 377
1. Wartość firmy	66 858	-
2. Wartości niematerialne	4 775	1 127
3. Rzeczowe aktywa trwałe	10 409	5 959
4. Należności długoterminowe	11 858	9 674
5. Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	58 087	83 688
6. Nieruchomości inwestycyjne	147 488	129 791
7. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	268	1 340
8. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	34 377	16 877
9. Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych	98 088	91 921
B. Aktywa obrotowe	3 181 553	2 066 106
1. Zapasy	2 213 417	1 555 973
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	244 475	21 387
3. Należności z tytułu podatku dochodowego	7 036	2 464
4. Aktywa z tytułu instrumentów pochodnych	-	770
5. Krótkoterminowe papiery wartościowe	25 000	35 049
6. Pozostałe aktywa finansowe	179 414	94 420
7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	498 970	352 119
8. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	13 241	3 924
C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	194 305	534 898
Aktywa razem	3 808 066	2 941 381

▲ Grupa Develia – Bilans pasywa

	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
		(dane przekształcone)
Pasywa		
A. Kapitał własny	1 548 422	1 427 372
I. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1 546 858	1 427 019
1. Kapitał podstawowy	447 558	447 558
2. Pozostałe kapitały	823 677	748 520
3. Zysk/(Strata) netto	275 623	230 941
II. Udziały niekontrolujące	1 564	353
B. Zobowiązania długoterminowe	707 757	480 656
1. Długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	600 382	390 636
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	15 517	4 888
3. Rezerwy	18 222	14 592
4. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	73 636	70 540
C. Zobowiązania krótkoterminowe	1 537 627	1 005 455
1. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	281 382	192 604
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	-	-
3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	56 540	63 902
4. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	268 231	194 668
5. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	56 679	5 619
6. Rezerwy	63 390	9 579
7. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	811 405	539 083
D. Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	14 260	27 898
Pasywa razem	3 808 066	2 941 381

Develia S.A. – P&L

	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
		(dane przekształcone)
Przychody operacyjne		
Przychody ze sprzedaży usług, wyrobów i towarów	980 464	557 339
Przychody z odsetek i dyskont	25 278	2 603
Przychody z dywidend	205 033	209 734
Inne przychody finansowe	48 381	3 482
Pozostałe przychody operacyjne	2 062	1 956
Przychody operacyjne razem	1 261 218	775 114
Koszty operacyjne		
Koszty działalności operacyjnej, wartość sprzedanych wyrobów, towarów	(760 595)	(442 113)
Koszty odsetek i dyskont	(37 480)	(12 431)
Inne koszty finansowe	(5 428)	(3 039)
Pozostałe koszty operacyjne	(3 609)	(1 739)
Koszty operacyjne razem	(807 112)	(459 322)
Zysk/(Strata) brutto	454 106	315 792
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	(43 803)	(20 977)
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	410 303	294 815
Działalności zaniechana		
Zysk/(strata) za rok obrotowy z działalności zaniechanej	-	-
Zysk/(Strata) netto	410 303	294 815
Inne całkowite dochody		
Inne składniki całkowitych dochodów	-	-
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów	-	-
Inne całkowite dochody (netto)	-	-
Całkowite dochody	410 303	294 815

Develia S.A. – Bilans aktywa

	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022 (dane przekształcone)
Aktywa		
A. Aktywa trwałe	1 621 166	1 074 163
1. Wartości niematerialne	862	420
2. Rzeczowe aktywa trwałe	9 998	7 179
3. Pożyczki i należności długoterminowe	283 435	87 350
4. Inwestycje długoterminowe	1 241 273	892 998
5. Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych	85 598	84 942
6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	1 274
7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
B. Aktywa obrotowe	1 492 416	1 375 010
1. Zapasy	1 115 724	1 168 543
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	39 857	11 104
3. Należności z tytułu podatku dochodowego	-	614
4. Krótkoterminowe papiery wartościowe	15 000	35 049
5. Pozostałe aktywa finansowe	196 546	44 448
6. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	119 948	112 786
7. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 341	2 466
C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	20 576	22 056
Aktywa razem	3 134 158	2 471 229

Develia S.A. – Bilans pasywa

	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022 (dane przekształcone)
Kapitał własny i zobowiązania		
A. Kapitał własny	1 464 070	1 216 063
1. Kapitał podstawowy	447 558	447 558
2. Kapitał zapasowy	575 648	457 973
3. Pozostałe kapitały rezerwowe	16 369	16 369
4. Pozostałe kapitały	14 192	(652)
5. Zyski/Strata netto	410 303	294 815
B. Zobowiązania długoterminowe	768 490	497 037
1. Długoterminowe zobowiązania finansowe	744 067	482 775
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	1 192	1 690
3. Rezerwy	511	420
4. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22 720	12 152
C. Zobowiązania krótkoterminowe	899 150	755 676
1. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	325 666	242 862
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	30 409	40 216
3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	141 275	120 568
4. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	30 193	-
5. Rezerwy	4 811	436
6. Biernie rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	366 796	351 594
D. Zobowiązania dotyczące aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	2 448	2 453
Kapitał własny i zobowiązania razem	3 134 158	2 471 229

Projekty mieszkaniowe w realizacji

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Planowany termin zakończenia budowy	Liczba mieszkań i lokali użytkowych
Aleje Praskie (etapy IV, V)	Warszawa	Praga Południe	Mieszkania, usługi	3Q'2024	157
				2Q'2025	228
Krakowska Vita	Warszawa	Włochy	Mieszkania, usługi	3Q'2025	322
Sikorskiego Vita	Warszawa	Mokotów	Mieszkania	4Q'2024	59
Cynamonowa Vita	Wrocław	Lipa Piotrowska	Mieszkania	1Q'2024	114
Ogrody Wojszyce (etap I-II)	Wrocław	Krzyki	Mieszkania	1Q'2025	46
				2Q'2025	31
Ślężna Vita	Wrocław	Krzyki	Mieszkania, usługi	4Q'2024	209
Orawska Vita (etap I)	Wrocław	Ołtaszyn	Mieszkania	4Q'2024	205
Centralna Park (etap X)	Kraków	Czyżyny	Mieszkania, usługi	3Q'2024	145
Grzegórzecka 77 (etapy VII- VIII)	Kraków	Grzegórzki	Mieszkania, usługi	2Q'2024	92
				4Q'2024	80
Bochenka Vita	Kraków	Bochenka, Podgórze Duchackie	Mieszkania, Usługi	4Q'2024	148
Ujeścisko Vita	Gdańsk	Południe	Mieszkania	2Q'2024	184
Południe Vita (etap I)	Gdańsk	Południe	Mieszkania	4Q'2024	111
Ceglana Park (etapy IV-VII)	Katowice	Brynów	Mieszkania, usługi	2Q'2024	198
				4Q'2024	162
Przemyska Vita (etap I)	Gdańsk		Mieszkania	4Q'2025	146

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Planowany termin zakończenia budowy	Liczba mieszkań i lokali użytkowych
Bemowo Vita 1 (B3/B4)	Warszawa		Mieszkania	2Q'2025	225
Bemosphere (City / Central)	Warszawa		Mieszkania, usługi	2Q'2024	94
				2Q'2024	95
Oliwska Vita (etap I)	Warszawa		Mieszkania, usługi	2Q'2025	126
Next Ursus (Ambition / Energy)	Warszawa		Mieszkania, usługi	3Q'2024	172
				3Q'2024	133
City Vibe etap 3 i 4 budynek E i C/D	Kaków		Mieszkania, usługi	4Q'2024	126
				3Q'2025	274
Malta 3	Poznań		Mieszkania	1Q'2025	157
Total (31.12.2023)					4 039

Na dzień 31 grudnia 2023 roku Grupa posiadała 1 898 lokali sprzedanych będących w realizacji.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku w realizacji były 2 projekty w ramach JV o łącznej liczbie lokali 397.

Zarząd



Andrzej Oślizło, Prezes

Andrzej Oślizło jest absolwentem Akademii Ekonomicznej w Katowicach (kierunek Ekonomia) oraz Politechniki Śląskiej w Gliwicach (kierunek Informatyka). Ukończył studia MBA na European University w Montreux w Szwajcarii. Od ponad dwudziestu lat zarządza przedsiębiorstwami biznesowymi. Specjalizuje się w zarządzaniu przedsiębiorstwem, inwestycjach, fuzjach i przejęciach, a także strategiach w szczególności ekspansji zagranicznej. W swojej karierze z sukcesem pełnił funkcję prezesa i członka zarządu spółek z branż: ICT, TSL, lotniczej, finansów i bankowości (m.in. Schenker, LOT, Aviva, Expander Advisors, Burietta - Grupa Inelo). Jego doświadczenie zawodowe obejmuje także współpracę z funduszami Private Equity.



Paweł Ruszczak, Wiceprezes

Paweł Ruszczak jest absolwentem Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie. Specjalizuje się w zarządzaniu finansami przedsiębiorstw. Z branżą deweloperską jest związany od ponad 15 lat, pracował m.in. jako Dyrektor finansowy w Orco Poland, polskiej spółce Orco Property Group oraz Dyrektor Finansowy i Członek Zarządu Archicom.



Mariusz Poławski, Wiceprezes

Mariusz Poławski jest absolwentem Uniwersytetu Warszawskiego (kierunek Zarządzanie). Skończył również kursy dotyczące ekonomiki projektów, zarządzania, psychologii przywództwa i nadzoru właścicielskiego. Posiada blisko 20-letnie doświadczenie na stanowiskach menedżerskich. Od 2003 r. związany był z grupą kapitałową Marvipol pełniąc funkcję dyrektora zarządzającego, dyrektora operacyjnego, członka zarządu oraz wiceprezesa zarządu. Przez ostatnie 7 lat odpowiadał przede wszystkim za sektor mieszkaniowy i magazynowy, w tym m.in. za szeroko pojętą realizację i komercjalizację projektów deweloperskich.

Struktura akcjonariatu

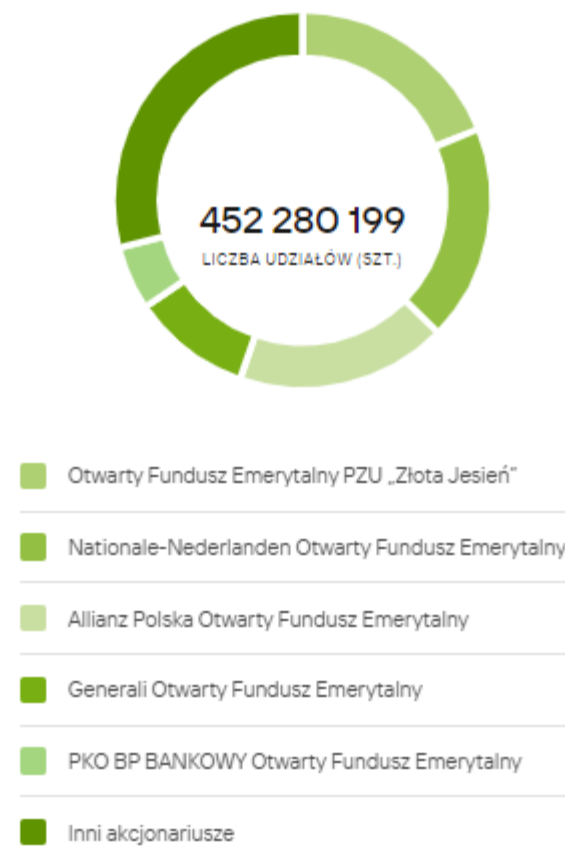
Lista akcjonariuszy

NAZWA	LICZBA UDZIAŁÓW (%)	LICZBA UDZIAŁÓW (SZT.)
Otwarty Fundusz Emerytalny PZU „Złota Jesień”	18,86	85 289 660
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	18,46	83 470 921
Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny	18,04	81 588 000
Generali Otwarty Fundusz Emerytalny	10,15	45 927 819
PKO BP BANKOWY Otwarty Fundusz Emerytalny	5,46	24 712 198
Inni akcjonariusze	29,03	131 291 601
Razem udziałów:	100%	452 280 199

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

Stan na 2024-01-12 (zgodnie z wiedzą posiadaną przez Emitenta).

Schemat udziałów



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

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

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

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

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

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