

# PREZENTACJA DLA INWESTORÓW

▲ 1Q 2024

▲ **DEVELIA**



# ▲ Grupa Develia – podsumowanie 1Q 2024

## □ Segment mieszkaniowy



- ▲ 1 038 lokali sprzedanych w 1Q 2024 r. vs 533 w 1Q 2023 r.
- ▲ 598 lokali przekazanych w 1Q 2024 r. vs 441 w 1Q 2023 r.
- ▲ 417 umów rezerwacyjnych na koniec 1Q 2024 r.
- ▲ 1 805 lokali wprowadzonych do oferty w 1Q 2024 r.
- ▲ W **marcu 2024** zawarto umowę JV dotyczącą realizacji wspólnej inwestycji zlokalizowanej Gdynia Leszczyńki na ok. 90.000 PUM
- ▲ 13 263 lokale w banku gruntów na koniec 1Q'2024, w tym 1 853 lokale w ramach JV oraz 2 207 lokali zabezpieczonych

## □ Rynek najmu instytucjonalnego



- ▲ Zawarcie w **lutym 2024 r.** umowy joint venture z funduszem CEE Student Housing Fund, w ramach której we Wrocławiu powstanie obiekt zamieszkania dla studentów z ponad 300 pokojami.

## □ Segment komercyjny



- ▲ Zawarcie w **grudniu 2023** przedwstępnej umowy sprzedaży Arkad Wrocławskich, finalizacja transakcji powinna nastąpić nie później niż do końca sierpnia 2025

## □ Grupa Develia - wyniki za 1Q 2024 r.



- ▲ Marża na poziomie zysku skorygowanego netto **21,9 %**
- ▲ Skonsolidowany zysk netto **84,4 mPLN** vs **58,0 mPLN** (1Q 2023)
- ▲ Skonsolidowany zysk netto skorygowany o sumę przeszacowań rozliczonych przez wynik finansowy **87,8 mPLN** vs **61,5 mPLN** (1Q 2023)

## □ W kwietniu 2024 roku ogłoszono Strategię Grupy Develia na lata 2024-2028



# ▲ Agenda

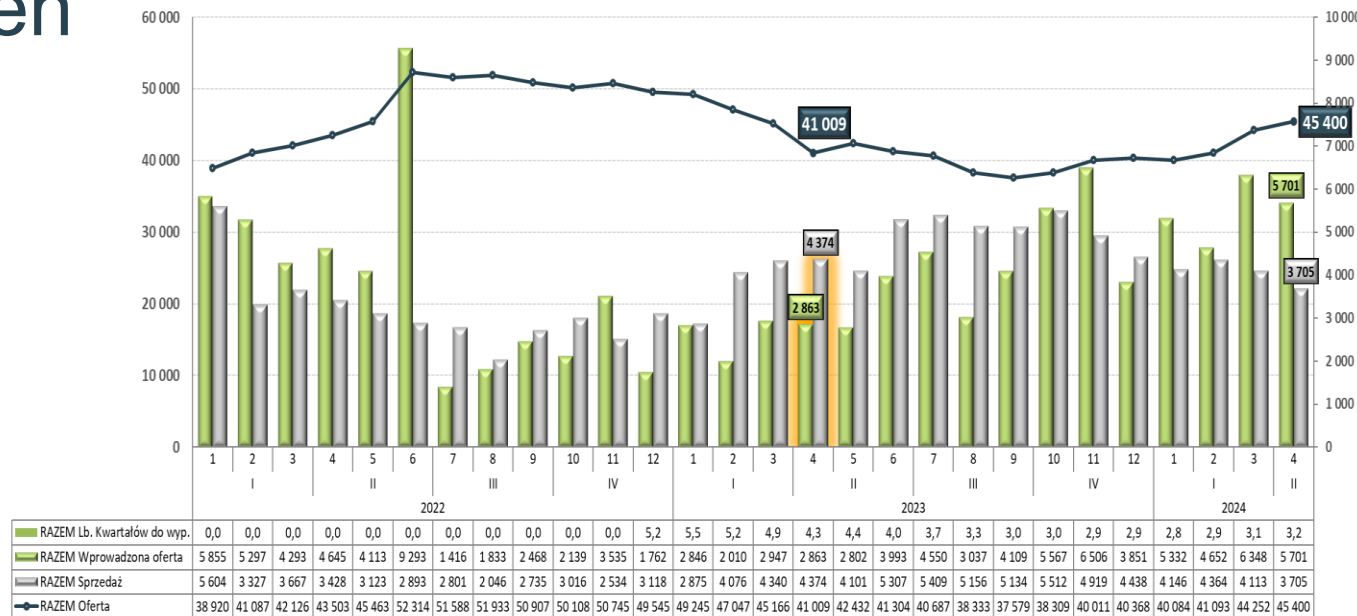
1. Sytuacja rynkowa
2. Segment mieszkaniowy
3. Nieruchomości komercyjne
4. Dane finansowe
5. Załączniki



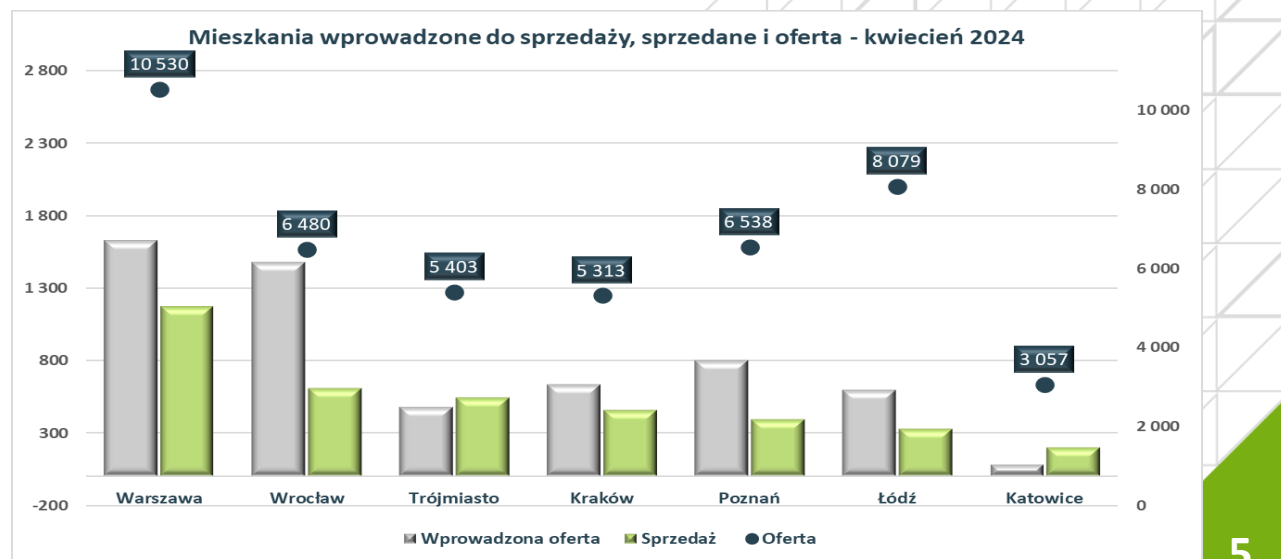
# 1. Sytuacja rynkowa

# ▲ Rynek mieszkaniowy- kwiecień

- ▲ Kwiecień w odniesieniu do pierwszego kwartału tego roku, który charakteryzował się dość wysokim tempem sprzedaży, przyniósł korektę rynkową sprzedaży co jest zgodnie z trendem z poprzednich lat
- ▲ Wg wstępnych danych Otodom Analytcs, w kwietniu deweloperzy sprzedali na 7 rynkach (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Łódź i Katowice) około **3,7 tys.** mieszkań, w porównaniu do ok **4,3 tys.** średnio w pierwszym kwartale b.r.
- ▲ Mimo spadku sprzedaży deweloperzy utrzymują wysokie tempo wprowadzeń. Wg wstępnych danych w minionym miesiącu do sprzedaży wprowadzono ok **5,7 tys.** mieszkań vs **5,5 tys.** średnio w Q1 b.r. Nadal widać duże dysproporcje pomiędzy miastami, gdzie najmniej zrównoważony jest Kraków/Warszawa, a najbardziej nasycona ofertą jest Łódź
- ▲ Na koniec kwietnia br. na 7 badanych rynkach dostępnych w ofercie było ok **45,4 tys.** mieszkań, więcej o 3% niż w marcu i o 11% więcej niż rok wcześniej. Warto zaznaczyć, że 1/3 tej oferty to tylko 2 rynki Łódź i Poznań (te rynki za 2023 stanowiły ok. 16 procent sprzedaży dużych miast), co oznacza cały czas spory deficyt oferty na pozostałych rynkach
- ▲ Wskaźnik wyprzedz oferty na poziomie **3,2** dla 7 największych rynków. Obecnie najgorsza sytuacja w Warszawie, gdzie wskaźnik wyprzedz jest na poziomie 2,3

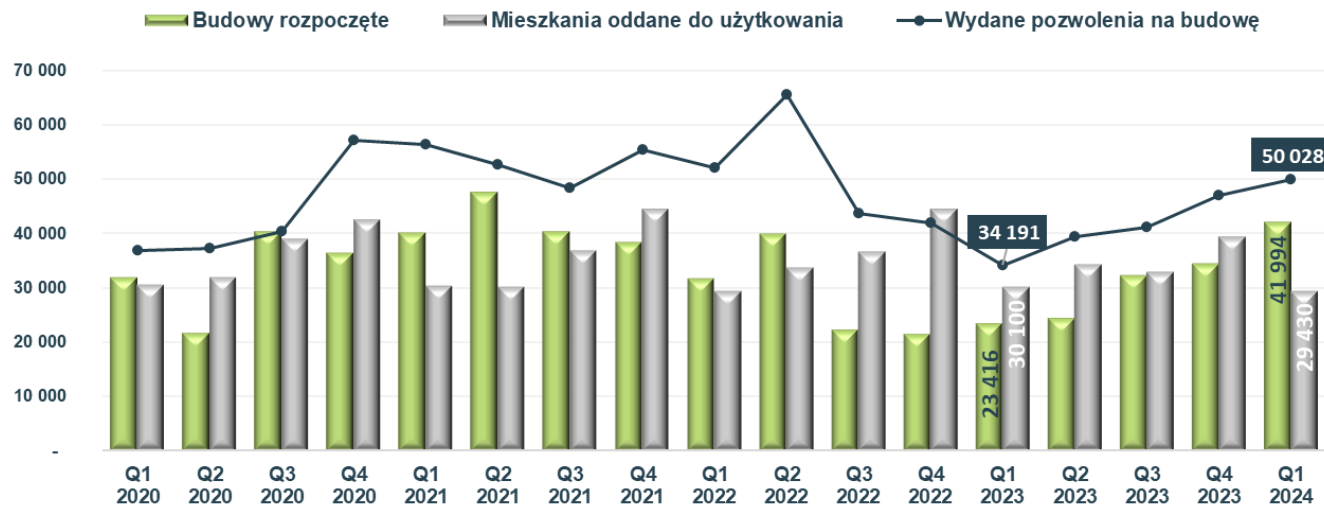


Źródło: opracowanie własne na podstawie wstępnych danych Otodom



# Rynek mieszkaniowy

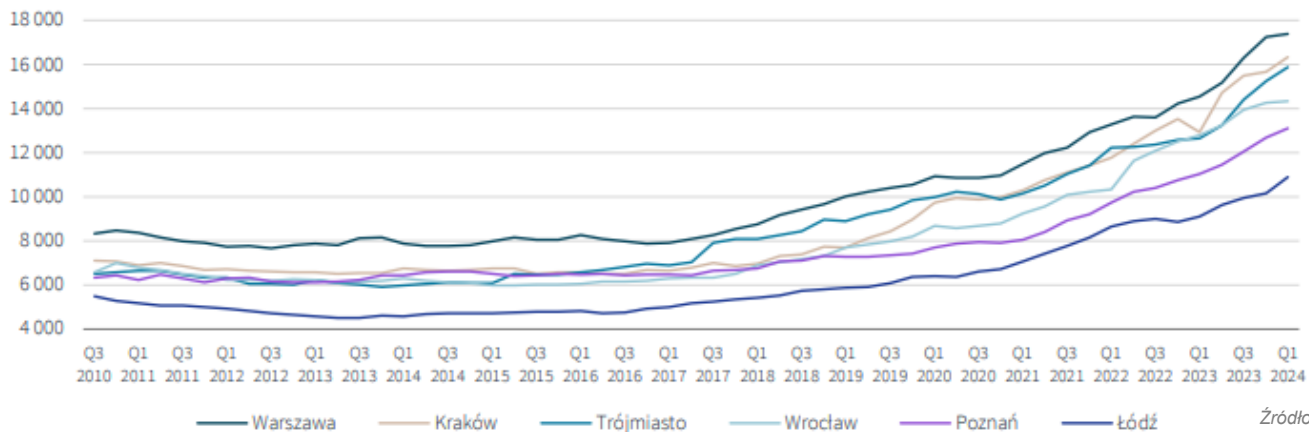
Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w ujęciu kwartalnym 4Q 2023



Źródło: GUS

## Średnie ceny mieszkań w ofercie na rynku pierwotnym 4Q 2023

(w zł/m<sup>2</sup>., z VAT, w standardzie deweloperskim)



Źródło: JLL

- W 1Q'2024 oddano do użytkowania 29,4 tys. mieszkań, czyli o 2% mniej mieszkań niż przed rokiem.
- Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w 1Q'2023 wzrosła o 46,3% r/r.
- W 1Q'2024 deweloperzy rozpoczęli budowę blisko 42,0 tys. mieszkań to o 79,3% więcej niż przed rokiem.
- Średnie ceny lokali, które pozostały w ofercie na koniec marca 2024 r. w ciągu trzech ostatnich miesięcy najbardziej wzrosły w Łodzi (7%), a najmniej w Warszawie i Wrocławiu (0-1%). W pozostałych miastach kwartalny wzrost średnich cen był umiarkowany i wyniósł ok 3-4%.

## 2. Segment mieszkaniowy

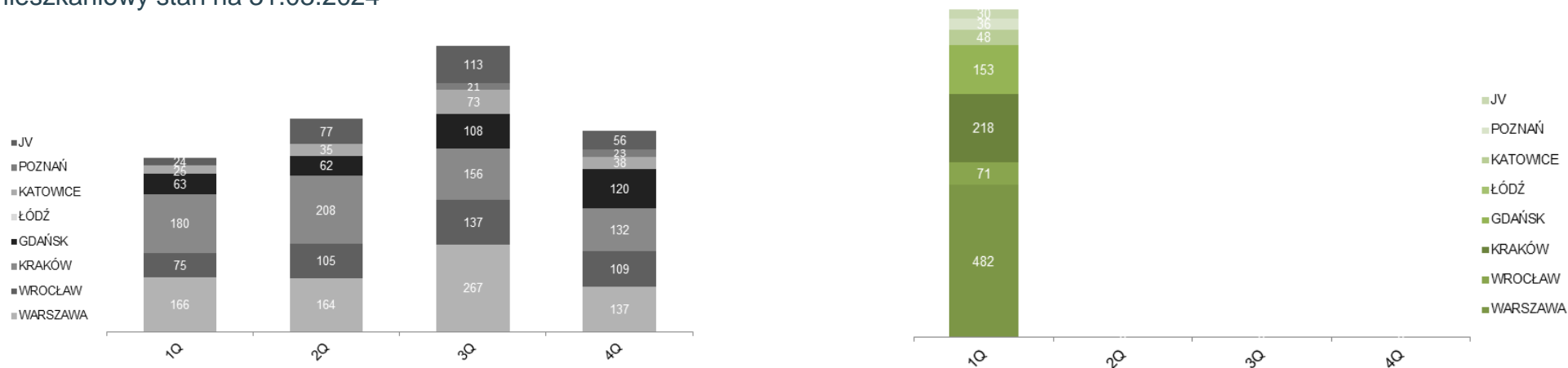
# ▲ Sprzedaż mieszkań przez deweloperów w 1Q 2024

Spółka	1Q 2024	1Q 2023	zmiana r/r
<b>DEVELIA</b>	<b>1 038</b>	<b>533</b>	<b>94,7%</b>
Dom Development	1 011	914	10,6%
Murapol	769	729	5,5%
Atal	730	406	79,8%
Robyg (**)	665	736	-9,6%
Grupa Echo- Archicom	410	374	9,6%
Victoria Dom (*)(**)	332	366	-9,3%
Inpro	212	167	26,9%
Ronson	170	233	-27,0%
Marvipol	144	107	34,6%
Dekpol	115	93	23,7%
JHM Development	112	72	55,6%
Unidevelopment	89	107	-16,8%
Lokum Deweloper	70	156	-55,1%
Wikana	41	38	7,9%
<b>Suma</b>	<b>5 908</b>	<b>5 031</b>	<b>17,4%</b>



# Lokale sprzedane

segment mieszkaniowy stan na 31.03.2024



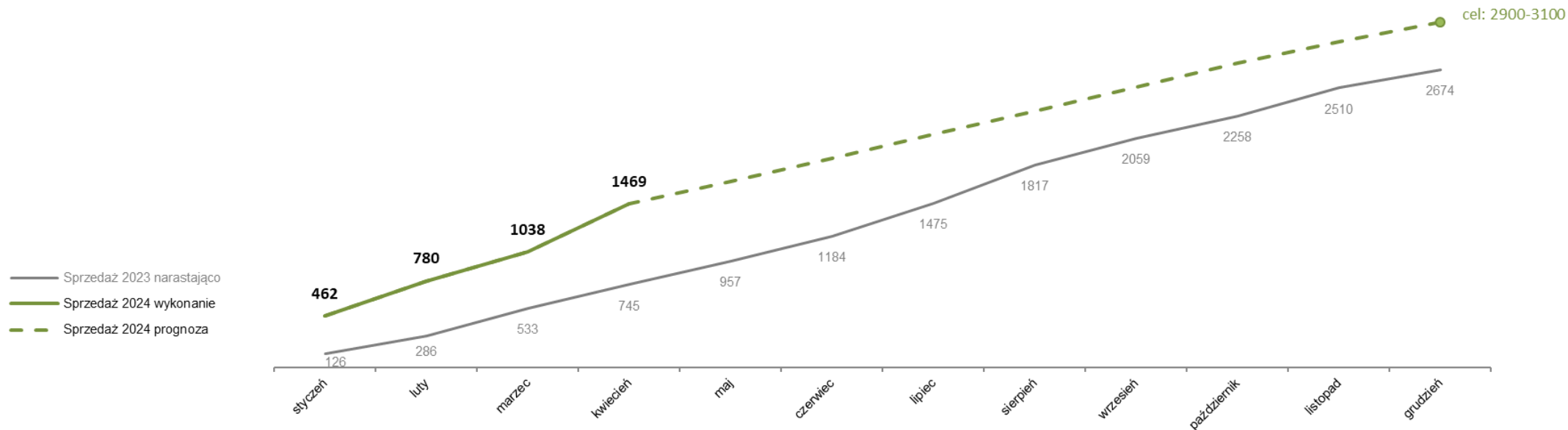
MIASTO	1Q	2Q	3Q	4Q	2023	1Q	2Q	3Q	4Q	2024
<b>SPRZEDAŻ DEV</b>	<b>509</b>	<b>574</b>	<b>762</b>	<b>559</b>	<b>2404</b>	<b>1008</b>				<b>1008</b>
WARSZAWA	166	164	267	137	734	482				482
WROCLAW	75	105	137	109	426	71				71
KRAKÓW	180	208	156	132	676	218				218
GDAŃSK	63	62	108	120	353	153				153
ŁÓDŹ										
KATOWICE	25	35	73	38	171	48				48
POZNAŃ			21	23	44	36				36
<b>SPRZEDAŻ JV</b>	<b>24</b>	<b>77</b>	<b>113</b>	<b>56</b>	<b>270</b>	<b>30</b>				<b>30</b>
<i>narastająco w roku</i>	<b>533</b>	<b>1184</b>	<b>2059</b>	<b>2674</b>		<b>1038</b>				
<i>kwartał narast. rok do roku</i>						<b>+95%</b>				

▲ 1 038 sprzedanych lokali w 1Q 2024 r.

▲ 417 umów rezerwacyjnych

# ▲ Lokale sprzedane – cel sprzedażowy

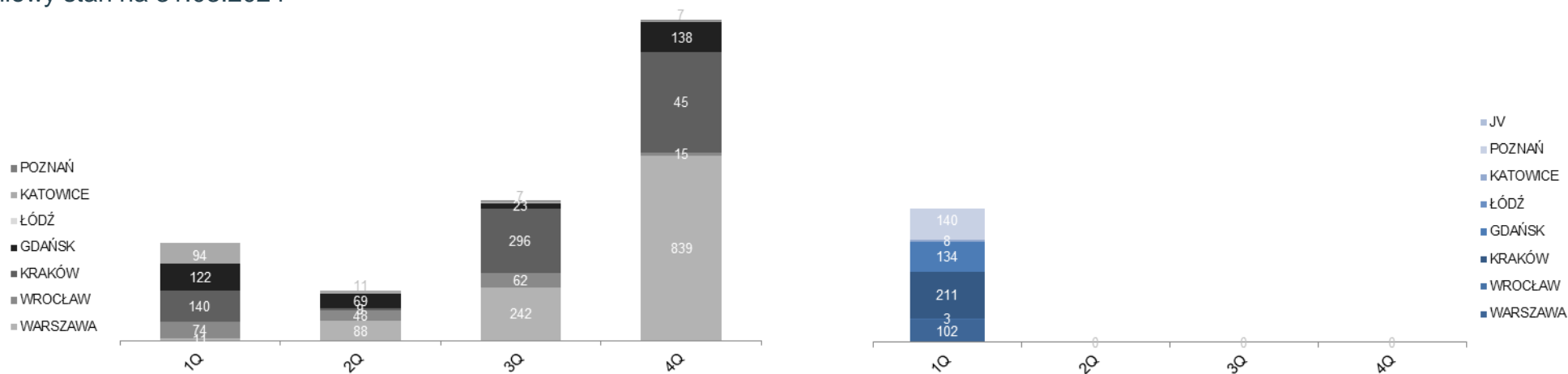
segment mieszkaniowy stan na 31.03.2024/ zaktualizowany cel 2024



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

# Lokale przekazane

segment mieszkaniowy stan na 31.03.2024



MIASTO

1Q 2Q 3Q 4Q 2023

1Q 2Q 3Q 4Q 2024

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

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	

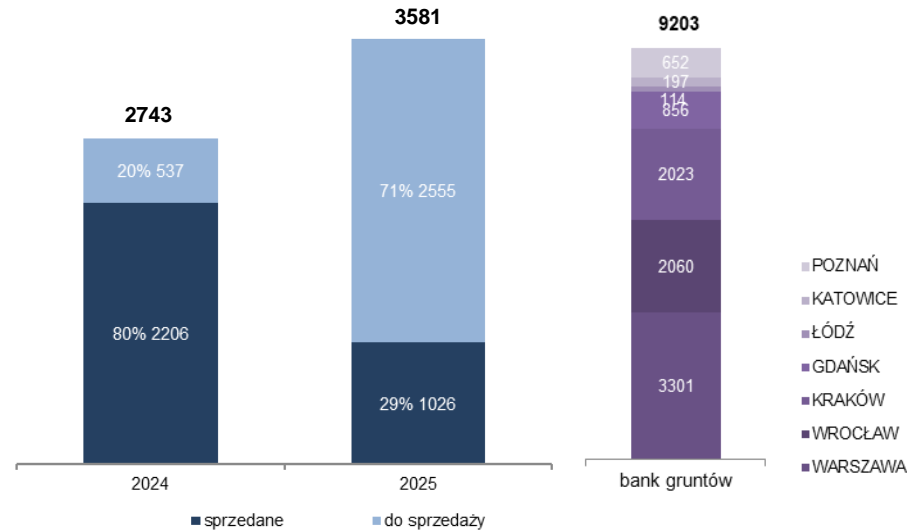
1Q	2Q	3Q	4Q	2024
598				598
102				102
3				3
211				211
134				134
8				8
140				140
598				

*kwartał narast. rok do roku*

+36%

# ▲ Potencjał przekazania na podstawie mieszkań w realizacji

segment mieszkaniowy stan na 31.03.2024/ Zaawansowanie sprzedaży wg startu przekazania

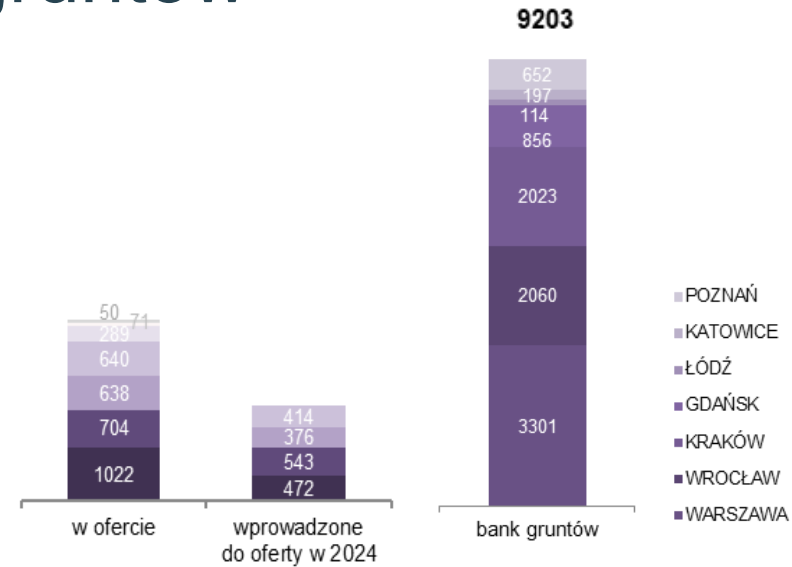


- ▲ Cel przekazania na **2024** to **2700-2900** lokali.
- ▲ W 1Q 2024 przekazano **598 lokali**, zrealizowane i gotowe do przekazania są kolejne **144 lokale**
- ▲ Na 31.03.2024 w budowie było **2 743** lokale, których start przekazania planowany jest na 2024 r., w tym **213** lokali w ramach JV



# Lokale w ofercie i bank gruntów

segment mieszkaniowy stan na 31.03.2024



MIASTO	w ofercie	w tym z rozp.bud.i zak.	wprowadzone do oferty w 2024	wprowadzone do oferty z rozp. bud.	bank gruntów
<b>OFERTA DEV</b>	<b>3364</b>	<b>2858</b>	<b>1805</b>	<b>1634</b>	<b>9203</b>
WARSZAWA	1022	1022	472	472	3301
WROCLAW	704	198	543	37	2060
KRAKÓW	638	638	376	376	2023
GDAŃSK	640	640	414	535	856
ŁÓDŹ					114
KATOWICE	289	289		214	197
POZNAŃ	71	71			652
<b>OFERTA JV</b>	<b>50</b>	<b>50</b>			

# ▲ Lokale w ofercie i bank gruntów (\*)



## Aleje Praskie

Warszawa, Praga-Południe

■ w sprzedaży: 349

■ w przygotowaniu: 373



## Ceglana Park

Katowice, Brynów

■ w sprzedaży: 289

■ w przygotowaniu: 197



## Centralna Park

Kraków, Czyżyny

■ w sprzedaży: 379

■ w przygotowaniu: 1 727



## Malta Point

Poznań, Rataje

■ w sprzedaży: 71



## Przemyska Vita

Gdańsk, Ujeścisko – Łostowice

■ w sprzedaży: 291



## Bochenka Vita

Kraków, Podgórze Duchackie

■ w sprzedaży: 50



## Orawska

Wrocław, Krzyki

■ w sprzedaży: 281

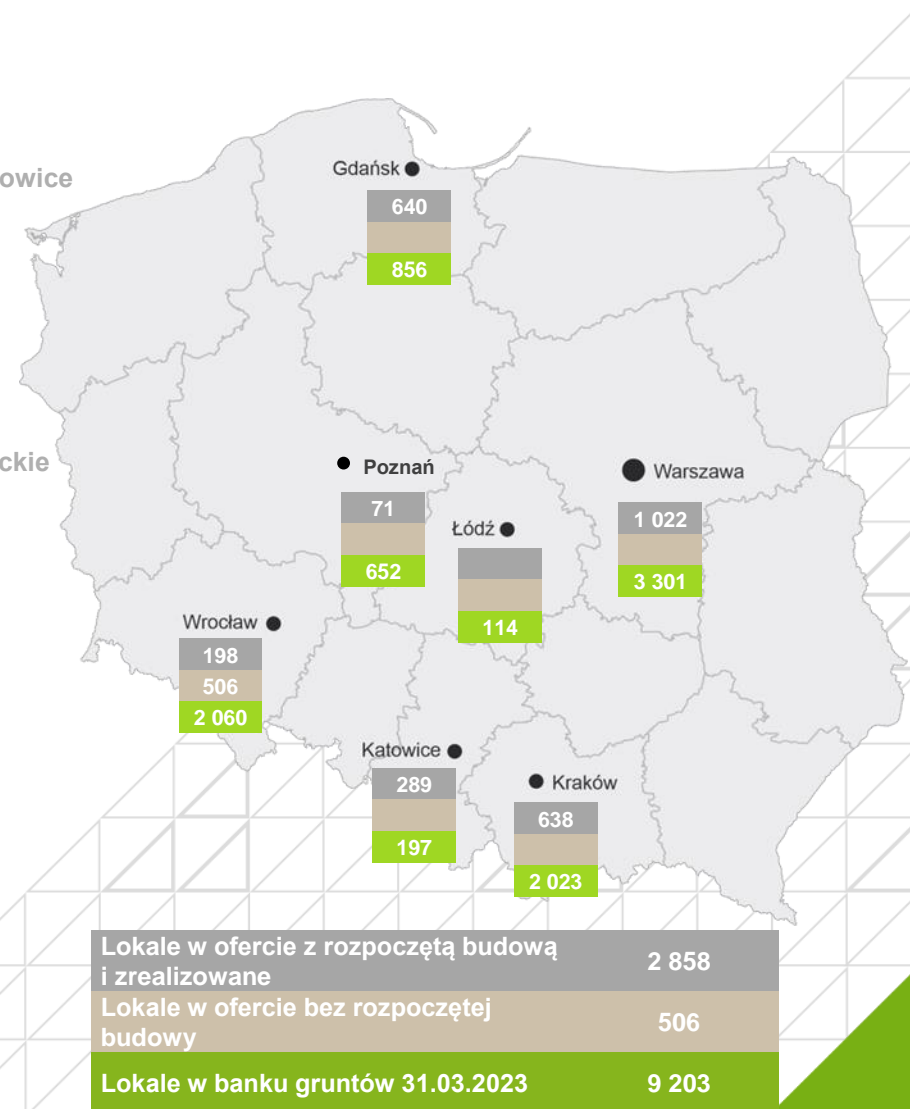
■ w przygotowaniu: 205



## pozostałe inwestycje w 7 miastach

■ w sprzedaży: 1 654

■ w przygotowaniu: 6 701



Lokale w ofercie z rozpoczętą budową i zrealizowane	2 858
Lokale w ofercie bez rozpoczętej budowy	506
<b>Lokale w banku gruntów 31.03.2023</b>	<b>9 203</b>

(\*) bez JV Grupa Lar oraz segmentu PRS.

## ▲ Zmiany portfela inwestycyjnego

LOKALIZACJA	2020		2021		2022		2023		1Q 2024	
	nabyte/wygrany przetarg PUM (m <sup>2</sup> )	szacowana liczba lokali	nabyte/wygrany przetarg PUM (m <sup>2</sup> )	szacowana liczba lokali	nabyte/wygrany przetarg PUM (m <sup>2</sup> )	szacowana liczba lokali	nabyte/wygrany przetarg PUM (m <sup>2</sup> )	szacowana liczba lokali	nabyte/wygrany przetarg PUM (m <sup>2</sup> )	szacowana liczba lokali
GDAŃSK	8 681	158	39 115	734			4 420	80	-	-
GDYNIA							4 292	58	87 632	1 623
KRAKÓW	-	-	100 000	1 897			8 168	140	-	-
POZNAŃ							35 929	659	-	-
WROCŁAW	28 979	525	28 711	278	25 284	480	41 915	772	52 078	1 050
WARSZAWA	-	-	98 015	1 788	2 156	40	19 205	298	11 520	218
<b>TOTAL</b>	<b>37 660</b>	<b>683</b>	<b>265 841</b>	<b>4 697</b>	<b>27 440</b>	<b>520</b>	<b>113 929</b>	<b>2 007</b>	<b>151 230</b>	<b>2 891</b>

- ▲ 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 1Q 2024 zawarła umowę JV dotyczącą realizacji wspólnej inwestycji zlokalizowanej Gdynia Leszczyński ok. 90.000 PUM
- ▲ Grunty zabezpieczone na koniec 1Q2024 to 2 207 lokali

### 3. Nieruchomości komercyjne





Obiekt komercyjny

## Arkady Wrocławskie

- Powierzchnia najmu: 38 439 m<sup>2</sup>
- **W 12.2023 r. zawarto przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości**
- GAV 178,4 mPLN, NAV 131,6 mPLN



Grunt inwestycyjny

## Malin, 169 ha powierzchni

- Podpisanie w styczniu 2023 r. umowy JV dotyczącej zamiaru wspólnej inwestycji polegającej na realizacji parku logistycznego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz drogową. Szacowany przychód będzie istotnie wyższy od obecnej wartości nieruchomości w księgach. Zaangażowanie Develii 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



Grunt inwestycyjny

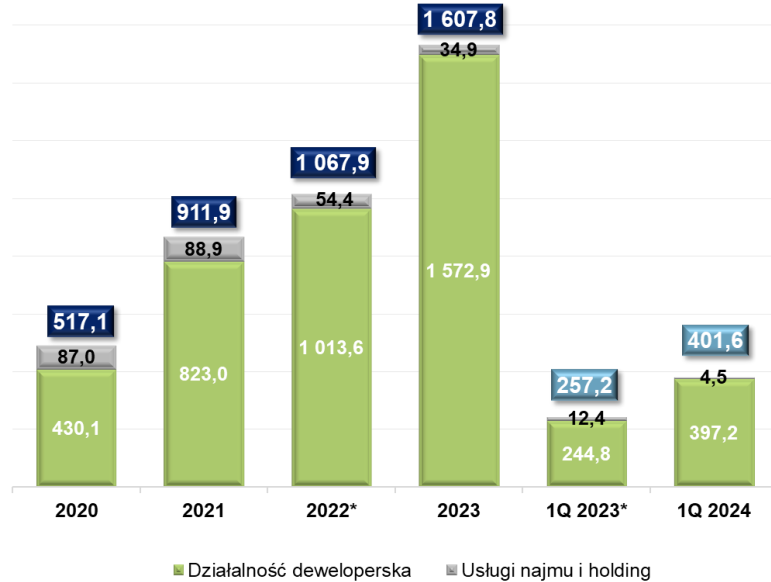
## Wrocław, ul. Kolejowa

- 5 428 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu
- W maju 2023 r. uzyskano PnB na budowę budynku biurowo-hotelowego z częścią handlowo-usługową
- Planowana łączna powierzchnia użytkowa dla kompleksu prawie 24,8 tys. m<sup>2</sup>
- Planujemy sprzedaż projektu, a alternatywnie przekształcenie projektu w kierunku PRS/akademik

## 4. Dane finansowe

# Wyniki finansowe

## Przychody ze sprzedaży (mPLN)

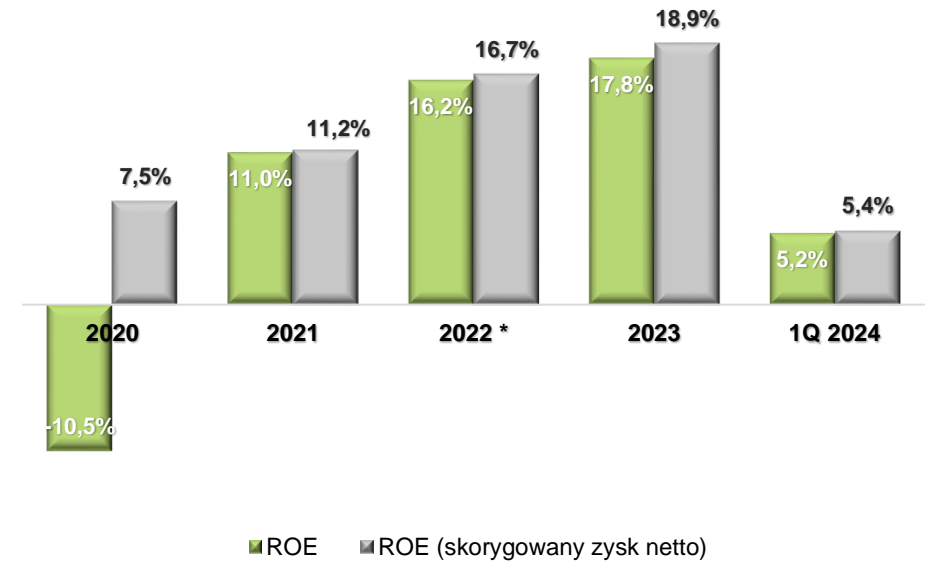


## Wpływ alokacji ceny nabycia Nexity Polska

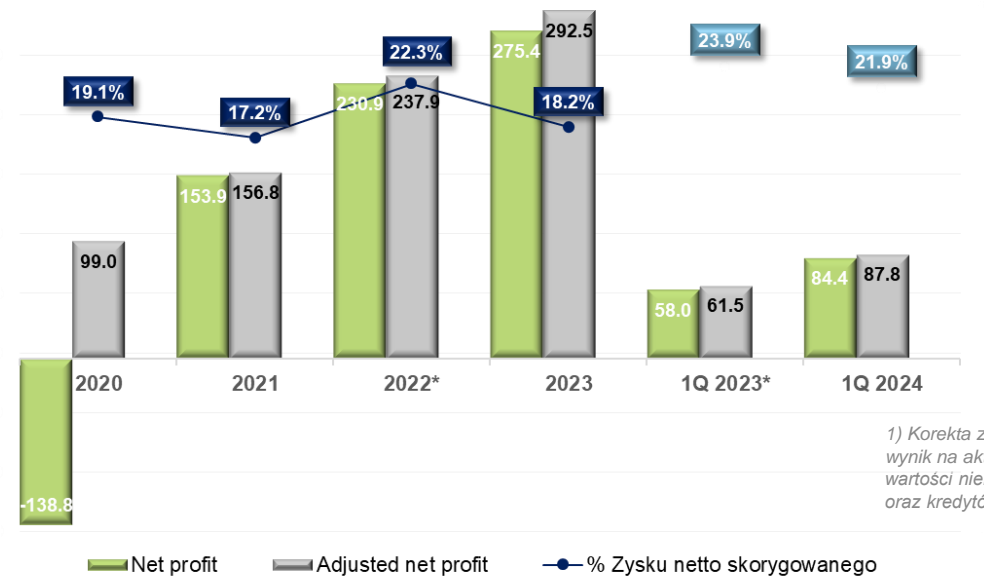
	Segment deweloperski	Wpływ alokacji ceny	Segment deweloperski bez alokacji
Przychody ze sprzedaży	397 156		397 156
Koszt własny sprzedaży	(264 178)	(12 944)	(251 234)
Zysk brutto ze sprzedaży	132 978		145 922
<b>Marża brutto ze sprzedaży</b>	<b>33,5%</b>		<b>36,7%</b>

\* dane przekształcone

## ROE oraz ROE (skorygowany zysk netto)



## Zysk netto oraz zysk netto skorygowany<sup>1</sup> (mPLN)

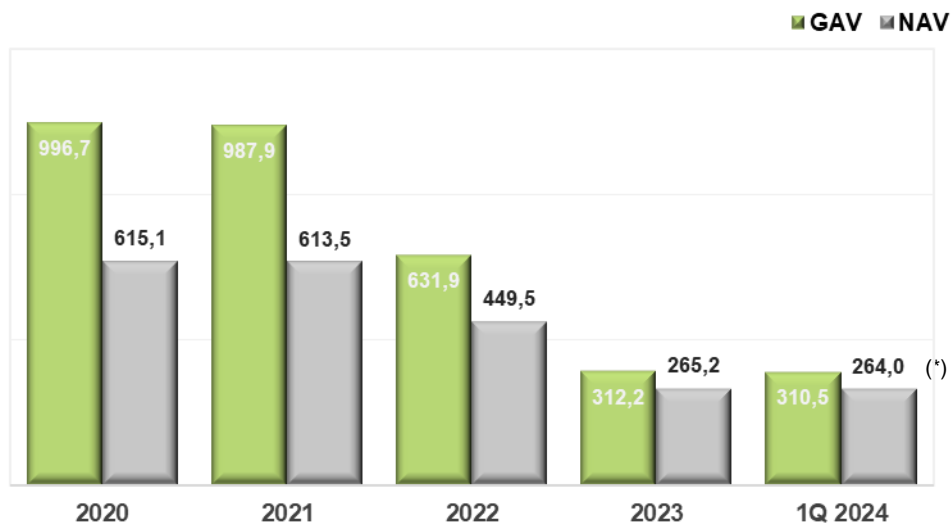


1) Korekta zysku netto o wynik na aktualizacji wartości nieruchomości oraz kredytów walutowych

Net profit Adjusted net profit % Zysku netto skorygowanego

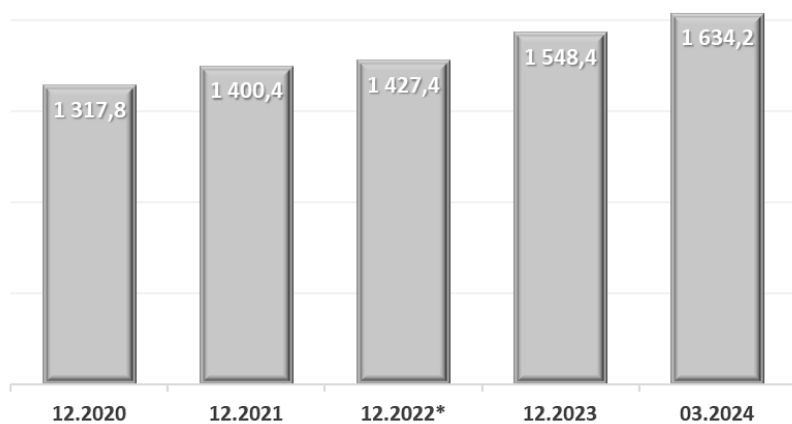
# Aktywa

## Nieruchomości inwestycyjne i aktywa przeznaczone do sprzedaży (mPLN)

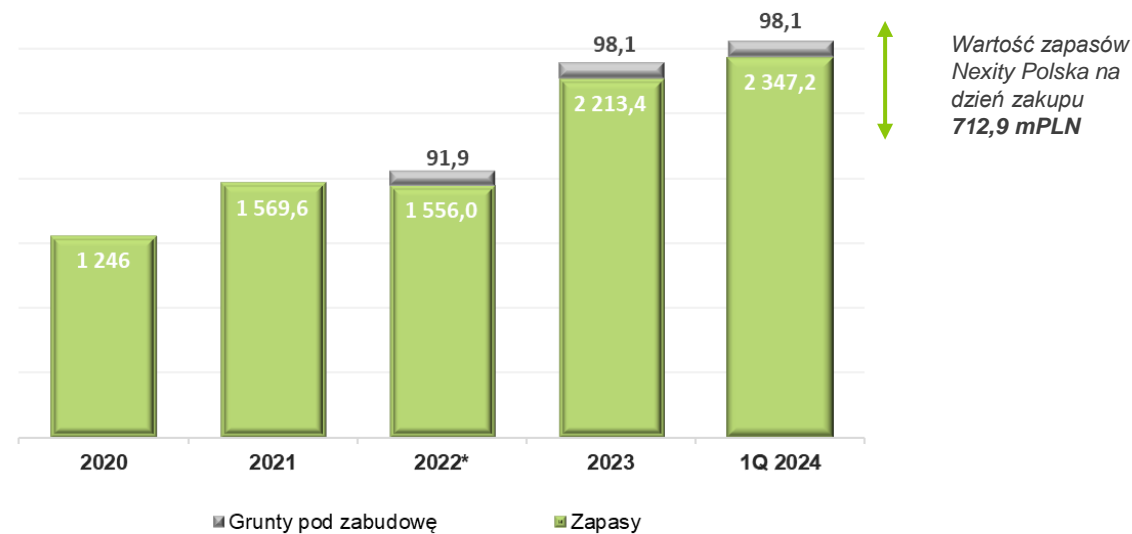


(\*) GAV wraz z inwestycją Kolejowa, Malin bez korekty wynikającej z MSSF16 – kwota 30,3 mPLN

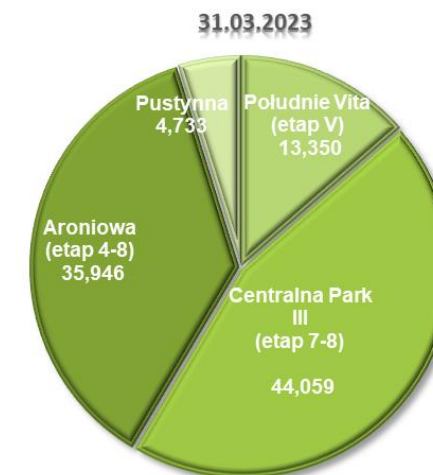
## Kapitały własne (mPLN)



## Wartość zapasów i gruntów pod zabudowę (mPLN)



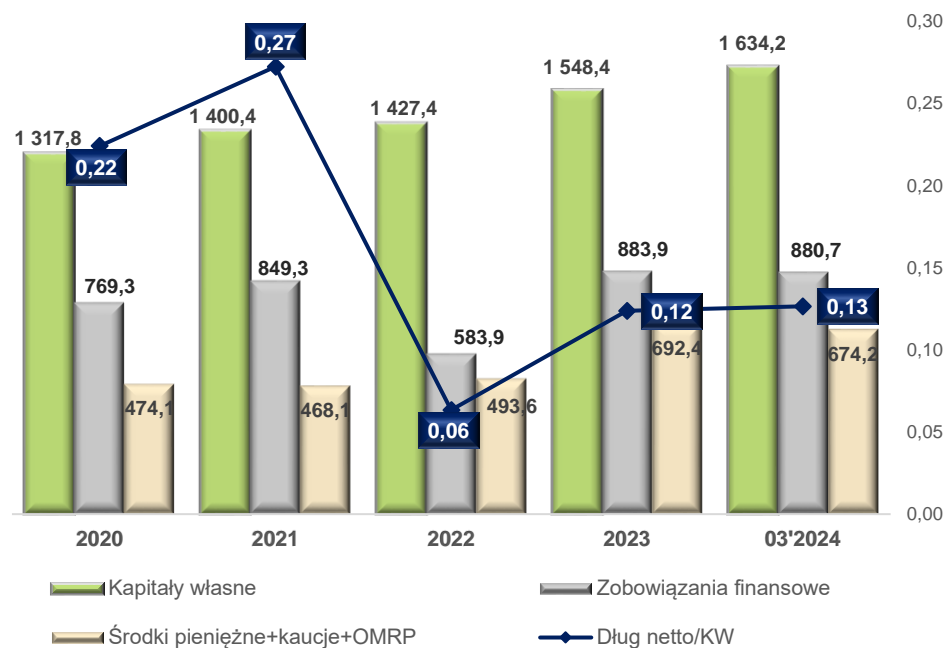
## Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych (mPLN)





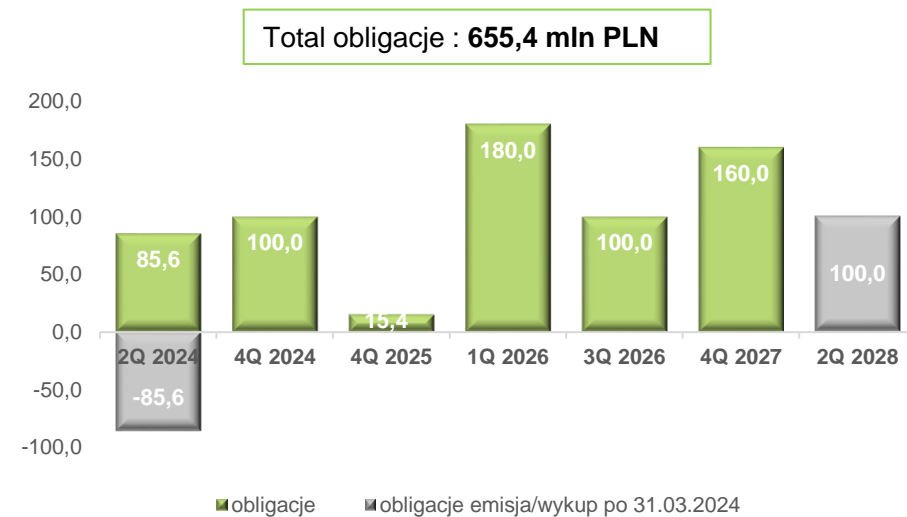
# Sytuacja finansowa

## Zadłużenie<sup>1</sup> – wskaźniki



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

## Struktura zapadalności obligacji (mPLN)



## Kredyty bankowe segment komercyjny (mPLN)

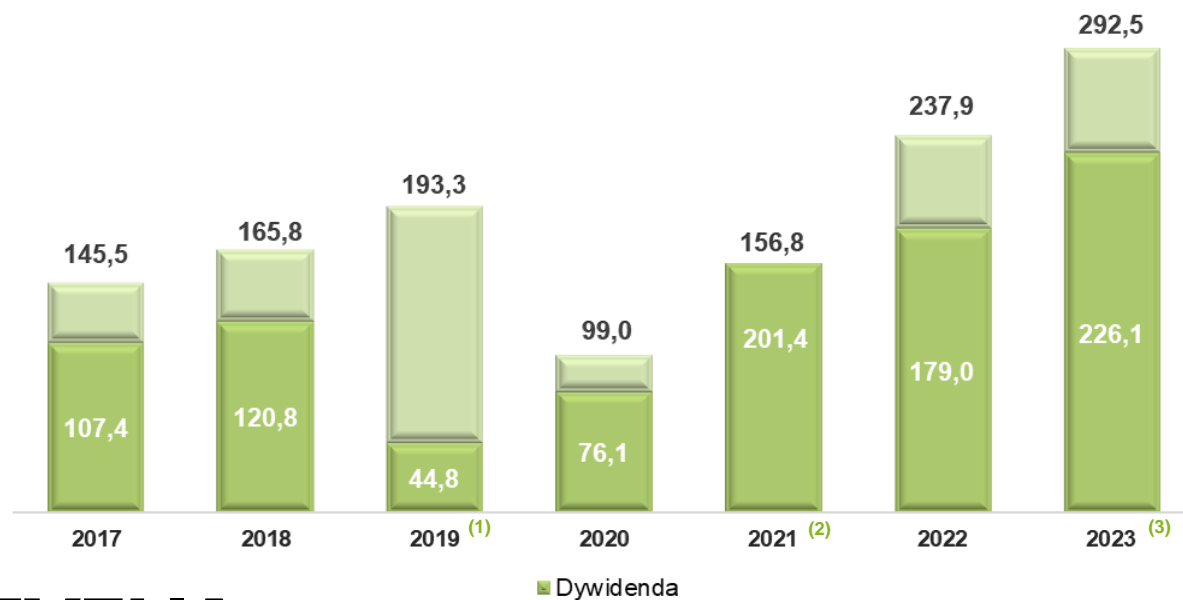
Lp.	Inwestycja	Termin spłaty	Saldo na 31.03.2024*	GAV	LTV
1	Arkady Wrocławskie	26.01.2026	46,5	178,4	26,1%
	IFRS 16			14,9	
<b>TOTAL</b>			<b>46,5</b>	<b>193,2</b>	<b>24,1%</b>

\* Część kredytu Develia S.A. zaciągnięta na refinansowanie zadłużenia Arkady Wrocławskie S.A.

# Polityka dywidendowa

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

	2017	2018	2019 <sup>(1)</sup>	2020	2021 <sup>(2)</sup>	2022	2023 <sup>(3)</sup>
Stopa dywidendy (*)	9,72%	10,31%	5,74%	5,10%	13,22%	8,25%	8,96%
Wskaźnik wypłaty	73,8%	72,9%	23,2%	76,8%	128,5%	75,3%	77,3%
DPS (PLN)	0,24	0,27	0,10	0,17	0,45	0,40	0,50



**(1)** 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

**(2)** 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.

**(3)** Dywidenda w łącznej kwocie 226.140.099,50 zł, dzień dywidendy 17 czerwca 2024 r. dni wypłaty dywidendy na: 5 lipca 2024 r. (kwota 113.070.49,75 zł) i 6 września 2024 r. (kwota 113.070.049,75 zł).

## 5. Załączniki

# Cele na 2024 rok



1

**Sprzedaż** umowami deweloperskimi  
i przedwstępnymi  
2 900 - 3 100 lokali



2

**Przekazania** lokali mieszkalnych  
2 700 - 2 900 lokali



3

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



4

**Arkady Wrocławskie**

Przygotowanie budynku do sprzedaży  
w 2025 r.



5

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





# Strategia – cele długoterminowe

1

Dalsze istotne zwiększanie skali działania w segmencie mieszkania na sprzedaż do poziomu sprzedaży 4 500 mieszkań w 2028 r.

2

Systematyczne uzupełnianie i zabezpieczenie banku gruntów zapewniającego średnio ponad 4-letnią sprzedaż mieszkań. Zwiększanie bazy gruntów zabezpieczanych warunkowo

3

Kontynuacja rozwoju biznesu poprzez nawiązywanie partnerstw oraz transakcje M&A

4

Dywersyfikacja działalności w wyniku realizacji projektów PRS oraz akademików

5

Rozwój własnego wykonawstwa w ramach grupy kapitałowej

6

Zwiększenie rozpoznawalności i świadomości marki oraz aktywna budowa marki atrakcyjnego pracodawcy

7

Wdrożenie strategii ESG, w tym raportowanie i operacjonalizacja planu ograniczenia emisji, i modelowych rozwiązań w tym zakresie w budownictwie mieszkaniowym

8

Zakończenie dezinwestycji aktywów komercyjnych



# Główne KPI w okresie 2024-2028



Zwiększenie skali działania z blisko 2 700 do poziomu 4 500 (w 2028 r.) w segmencie mieszkaniowym, wzrost udziału **do 7-8%** na rynkach, na których działa spółka



Budżet na zakupy gruntów i M&A ponad **500 mln PLN** średniorocznie. Zwiększenie bazy gruntów zabezpieczonych warunkowo. Zbudowanie banku gruntów na **ok. 15 800 lokali** w 2028 r., uwzględniając grunty zabezpieczone warunkowo



Dywersyfikacja działalności poprzez realizację projektów w segmencie PRS i akademików - **minimum 2 projekty** średniorocznie



Potencjał dywidendowy **ok. 1.350 mln PLN** wypracowany w latach 2024-2028



Utrzymanie **bezpiecznej struktury finansowania** na poziomie benchmarków branży (dług netto/kapitały własne 0,20-0,40)



Zakończenie **dezinwestycji aktywów segmentu komercyjnego** – Arkady Wrocławskie i Kolejowa



Projekt **Malin** – realizacja projektu magazynowego w ramach JV

## ▲ Aktualizacja wartości Nieruchomości Inwestycyjnych

Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024	Arkady Wrocławskie	Malin	Kolejowa	Babka Tower	RAZEM
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	-	-	-	4 875	<b>4 875</b>
Wartość sprzedanych nieruchomości	-	-	-	(4 875)	<b>(4 875)</b>
Zmiany wartości nieruchomości w PLN w okresie	-	-	-	-	-
Zmiany wartości nieruchomości w EUR w okresie	-	-	-	-	-
Zmiana wyceny nieruchomości z tytułu zmiany kursu EUR/PLN w okresie	(1 899)	-	-	-	<b>(1 899)</b>
Zmiana wyceny nieruchomości z tytułu nakładów poniesionych w okresie	(96)	(48)	(1 032)	-	<b>(1 176)</b>
Utworzenie i aktualizacja wartości rezerw związanych ze sprzedażą nieruchomości	-	-	-	-	-
Korekta z tytułu linearyzacji przychodów z najmu	318	-	-	-	<b>318</b>
Pozostałe	-	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>(1 677)</b>	<b>(48)</b>	<b>(1 032)</b>	-	<b>(2 757)</b>

# Grupa Develia – P&L

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023
	(dane przekształcone)	
<b>Działalność operacyjna</b>		
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>401 612</b>	<b>257 224</b>
Przychody ze sprzedaży usług	4 652	12 410
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	396 960	244 814
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>(268 116)</b>	<b>(166 832)</b>
<b>Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>133 496</b>	<b>90 392</b>
Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych	(2 757)	(4 717)
Koszty sprzedaży i dystrybucji	(7 937)	(5 597)
Koszty ogólnego zarządu	(15 872)	(11 397)
Pozostałe przychody operacyjne	3 955	3 374
Pozostałe koszty operacyjne	(2 212)	(1 907)
<b>Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>108 673</b>	<b>70 148</b>
Przychody finansowe	6 535	7 260
Koszty finansowe	(4 660)	(4 602)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	(670)	(722)
<b>Zysk/(Strata) brutto</b>	<b>109 878</b>	<b>72 084</b>
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	(25 478)	(14 042)
<b>Zysk/(Strata) netto</b>	<b>84 400</b>	<b>58 042</b>
<b>Inne całkowite dochody podlegające przeklasyfikowaniu do wyniku w kolejnych okresach sprawozdawczych</b>		
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych	1 702	(306)
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów	(323)	58
<b>Inne całkowite dochody (netto)</b>	<b>1 379</b>	<b>(248)</b>
<b>Całkowite dochody</b>	<b>85 779</b>	<b>57 794</b>

# ▲ Grupa Develia – Bilans aktywa

	31 marca 2024	31 grudnia 2023
<b>Aktywa</b>		
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>478 182</b>	<b>432 208</b>
1. Wartość firmy	66 858	66 858
2. Wartości niematerialne	4 615	4 775
3. Rzeczowe aktywa trwałe	18 621	10 409
4. Należności długoterminowe	11 992	11 858
5. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	87 933	58 087
6. Nieruchomości inwestycyjne	147 488	147 488
7. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	521	268
8. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	42 066	34 377
9. Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych	98 088	98 088
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>3 187 749</b>	<b>3 181 553</b>
1. Zapasy	2 347 158	2 213 417
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	156 385	244 475
3. Należności z tytułu podatku dochodowego	7 941	7 036
4. Aktywa z tytułu instrumentów pochodnych	902	-
5. Krótkoterminowe papiery wartościowe	-	25 000
6. Pozostałe aktywa finansowe	200 315	179 414
7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	461 844	498 970
8. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	13 204	13 241
<b>C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>193 236</b>	<b>194 305</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>3 859 167</b>	<b>3 808 066</b>

# ▲ Grupa Develia – Bilans pasywa

	31 marca 2024	31 grudnia 2023
<b>Pasywa</b>		
<b>A. Kapitał własny</b>	<b>1 634 220</b>	<b>1 548 422</b>
<b>I. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>1 632 920</b>	<b>1 546 858</b>
1. Kapitał podstawowy	452 280	447 558
2. Pozostałe kapitały	1 095 976	823 677
3. Zysk/(Strata) netto	84 664	275 623
<b>II. Udziały niekontrolujące</b>	<b>1 300</b>	<b>1 564</b>
<b>B. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>692 620</b>	<b>707 757</b>
1. Długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	620 221	600 382
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	-	-
3. Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	21 896	15 517
4. Rezerwy	10 066	18 222
5. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	-	-
6. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	40 437	73 636
<b>C. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>1 518 067</b>	<b>1 537 627</b>
1. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	251 623	281 382
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	-	-
3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	56 926	56 540
4. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	244 129	268 231
5. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	54 191	56 679
6. Rezerwy	62 979	63 390
7. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	848 219	811 405
<b>D. Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży</b>	<b>14 260</b>	<b>14 260</b>
<b>Pasywa razem</b>	<b>3 859 167</b>	<b>3 808 066</b>



# Develia S.A.– P&L

	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024	Okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 (dane przekształcone)
<b>Przychody operacyjne</b>		
Przychody ze sprzedaży usług, wyrobów i towarów	208 977	153 407
Przychody z odsetek i dyskont	11 924	5 920
Przychody z dywidend	54 000	0
Inne przychody finansowe	11 421	3 241
Pozostałe przychody operacyjne	790	141
<b>Przychody operacyjne razem</b>	<b>287 112</b>	<b>162 709</b>
<b>Koszty operacyjne</b>		
Koszty działalności operacyjnej, wartość sprzedanych wyrobów, towarów	( 150 435)	( 113 215)
Koszty odsetek i dyskont	( 14 963)	( 4 729)
Inne koszty finansowe	( 1 655)	( 857)
Pozostałe koszty operacyjne	( 484)	( 262)
<b>Koszty operacyjne razem</b>	<b>( 167 537)</b>	<b>( 119 063)</b>
<b>Zysk/(Strata) brutto</b>	<b>119 575</b>	<b>43 646</b>
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	( 12 451)	( 7 834)
<b>Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>107 124</b>	<b>35 813</b>
<b>Działalności zaniechana</b>		
Zysk/(strata) za rok obrotowy z działalności zaniechanej	-	-
<b>Zysk/(Strata) netto</b>	<b>107 124</b>	<b>35 813</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>		
Inne składniki całkowitych dochodów	994	-
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów	( 189)	-
<b>Inne całkowite dochody (netto)</b>	<b>805</b>	<b>-</b>
<b>Całkowite dochody</b>	<b>107 929</b>	<b>35 813</b>

# Develia S.A. – Bilans aktywa

	31 marca 2024	31 grudnia 2023
<b>Aktywa</b>		
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>1 895 425</b>	<b>1 621 166</b>
1. Wartości niematerialne	901	862
2. Rzeczowe aktywa trwałe	17 713	9 998
3. Pożyczki i należności długoterminowe	544 185	283 435
4. Inwestycje długoterminowe	1 239 949	1 241 273
5. Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych	85 598	85 598
6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	185	-
7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 894	-
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>1 415 522</b>	<b>1 492 416</b>
1. Zapasy	1 099 356	1 115 724
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	79 693	39 857
3. Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-
4. Krótkoterminowe papiery wartościowe	-	15 000
5. Pozostałe aktywa finansowe	94 042	196 546
6. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	137 113	119 948
7. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 318	5 341
<b>C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>20 372</b>	<b>20 576</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>3 331 319</b>	<b>3 134 158</b>

# Develia S.A. – Bilans pasywa

	31 marca 2024	31 grudnia 2023
<b>Kapitał własny i zobowiązania</b>		
<b>A. Kapitał własny</b>	<b>1 572 018</b>	<b>1 464 070</b>
1. Kapitał podstawowy	452 280	447 558
2. Kapitał zapasowy	581 243	575 648
3. Pozostałe kapitały rezerwowe	16 369	16 369
4. Pozostałe kapitały	4 699	14 192
5. Zyski/Strata netto	517 427	410 303
<b>B. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>835 179</b>	<b>768 490</b>
1. Długoterminowe zobowiązania finansowe	826 850	744 067
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	7 818	1 192
3. Rezerwy	511	511
4. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	22 720
<b>C. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>921 675</b>	<b>899 150</b>
1. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	330 984	325 666
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	30 409	30 409
3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	115 021	141 275
4. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	41 454	30 193
5. Rezerwy	5 004	4 811
6. Biernie rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	398 803	366 796
<b>D. Zobowiązania dotyczące aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>2 448</b>	<b>2 448</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>	<b>3 331 319</b>	<b>3 134 158</b>

# ▲ Projekty mieszkaniowe w realizacji

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Planowany termin zakończenia budowy	Liczba mieszkań i lokali użytkowych
Aleje Praskie (etapy III, IV, V)	Warszawa	Praga Południe	Mieszkania, usługi	4Q'2024	157
				2Q'2025	228
				4Q'2025	253
Krakowska Vita	Warszawa	Włochy	Mieszkania, usługi	3Q'2025	322
Sikorskiego Vita	Warszawa	Mokotów	Mieszkania	4Q'2024	59
Cynamonowa Vita	Wrocław	Lipa Piotrowska	Mieszkania	2Q'2024	114
Ogrody Wojszyce (etap I-II)	Wrocław	Krzyki	Mieszkania	4Q'2024	46
				3Q'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 i XIII)	Kraków	Czyżyny	Mieszkania, usługi	3Q'2024	145
				4Q'2025	376
Grzegórzecka 77 (etapy VII- VIII)	Kraków	Grzegórzki	Mieszkania, usługi	3Q'2024	92
				4Q'2024	80
Bochenka Vita	Kraków	Bochenka, Podgórze Duchackie	Mieszkania, Usługi	4Q'2024	148
Ujeścisko Vita	Gdańsk	Południe	Mieszkania	2Q'2024	184
Niepołomska	Gdańsk		Mieszkania	4Q'2025	117
Południe Vita (etap I)	Gdańsk	Południe	Mieszkania	4Q'2024	111
				3Q'2025	121
Szmaragdowy Park (etap I)	Gdańsk	Orunia Górna - Gdańsk Południe	Mieszkania	4Q'2025	41
Ceglana Park (etapy IV-VII)	Katowice	Brynów	Mieszkania, usługi	3Q'2024	198
				4Q'2024	162
				4Q'2025	214

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Planowany termin zakończenia budowy	Liczba mieszkań i lokali użytkowych
Przemyska Vita (etap I i II)	Gdańsk		Mieszkania	3Q'2025	146
				4Q'2025	256
Bemowo Vita 1 (B3/B4)	Warszawa		Mieszkania	3Q'2025	225
Bemosphere (City / Central oraz budynki E/C/D)	Warszawa		Mieszkania, usługi	3Q'2024	94
				2Q'2024	95
				4Q'2025	219
Oliwska Vita (etap I)	Warszawa		Mieszkania, usługi	3Q'2025	126
Next Ursus (Ambition / Energy)	Warszawa		Mieszkania, usługi	3Q'2024	172
				3Q'2024	133
City Vibe etap 3, 4 i 5 budynki E, C/D i F/G	Kraków		Mieszkania, usługi	4Q'2024	126
				3Q'2025	274
				4Q'2025	254
Malta 3	Poznań		Mieszkania	2Q'2025	157
Krzemieńska	Wrocław		Mieszkania	3Q'2025	37
<b>Total (31.03.2024)</b>					<b>5 927</b>

Na dzień 31 marca 2024 roku Grupa posiadała 2 885 lokali sprzedanych będących w realizacji.

Na dzień 31 marca 2024 roku w realizacji były 2 projekty w ramach JV o łącznej liczbie lokali 397.

Na dzień 31 marca 2024 inwestycja City Vibe 5 (F/G) nie jest w ofercie tj. 254 lokali

# Zarząd

## Andrzej Oślizło, Prezes Zarządu

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 i rozwoju biznesu. 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 Zarządu

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 Zarządu

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. Członek zarządu warszawskiego i wrocławskiego oddziału PZFD.



# Struktura akcjonariatu

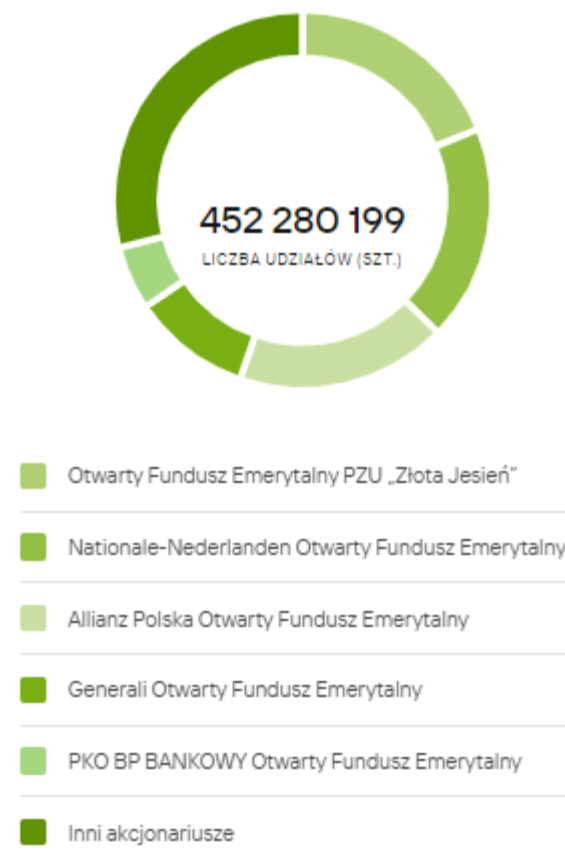
## Lista akcjonariuszy

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
<b>Razem udziałów:</b>	<b>100%</b>	<b>452 280 199</b>

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

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

## Schemat udziałów



# DISCLAIMER

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

Prezentacja nie stanowi ani nie jest częścią, i nie powinna być traktowana jako oferta, nakłanianie lub zaproszenie do złożenia zapisu na, gwarantowanie lub nabycie w inny sposób, jakichkolwiek papierów wartościowych Spółki lub 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 wprowadzić za racjonalne i uzasadnione, a przygotowane informacje rynkowe za prawidłowo odzwierciedlające sektor gospodarki i rynek, na którym Spółka prowadzi działalność, tym niemniej nie można zapewnić, że takie dane szacunkowe, oceny, korekty i opinie są najbardziej odpowiednie dla dokonywania ustaleń dotyczących informacji rynkowych lub że informacje rynkowe przygotowane przez inne źródła nie będą się istotnie różnić od informacji rynkowych zawartych w niniejszej Prezentacji.

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

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

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