PREZENTACJA DLA INWESTORÓW

3Q 2025

DEVELIA

Grupa Develia – podsumowanie 3Q’2025

- **Segment mieszkaniowy**

- **2 500** lokali sprzedanych w 3Q’2025 r. vs **2 700** w 3Q’2024 r. – 81% celu na rok 2025; z dynamiką 3Q’2025 vs 3Q’2024 wynoszącą 6,7%
- **1 963** lokali przekazanych na koniec 3Q’2025 r. vs **1797** w 3Q’2024 r.- 68% celu na rok 2025
- **2 213** lokali z rozpoczętą budową wprowadzonych do oferty w 3Q’2025 r – 71% celu na rok 2025
- **70** umów rezerwacyjnych na koniec 3Q’2025 r.
- **W dniu 10 lipca 2025 zawarto przyrzeczoną umowę sprzedaży 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Bouygues Immobilier Polska spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. Łączna cena sprzedaży udziałów nabywanej spółki wyniosła 65,9 mln EUR**
- **Istotne zwiększenie potencjału rozwojowego Grupy – 15 145** lokali w banku gruntów na koniec 3Q’2025, w tym 2 481 lokali w ramach JV oraz 3 971 lokali zabezpieczonych przez Develia i BIP vs 13 562 lokali na koniec 2024r

- **Grupa Develia - wyniki 3Q’2025 r.**

- W 3Q’2025 r. Develia uzyskała **1.315,7** mln zł skonsolidowanych przychodów vs 1 037,6 mln zł w 3Q’2024 (wzrost 26,8%),
- **Zysk netto** w 3Q’2025 r. wyniósł **306,5 mln zł** vs 215,6 mln zł w 3Q’2024 (wzrost 42,2%)**,**
- **Skonsolidowany zysk netto skorygowany** o sumę przeszacowań rozliczonych przez wynik finansowy wyniósł **311,5 mln zł** vs 189,3 mln zł w 3Q’2024 (wzrost 64,6%)

DEVELIA

Grupa Develia – podsumowanie 3Q’2025

- **Rozwój partnerstw**

- W dniu **9 października 2025** zawarto z Gminą Gdańsk umowę partnerstwa publiczno-prywatnego dla przedsięwzięcia „Nowy Port 2030+” w Gdańsku. Celem Przedsięwzięcia jest kompleksowe zagospodarowanie i zabudowa obszaru dzielnicy Nowy Port w Gdańsku, obejmujące realizację zarówno obiektów celu publicznego („OCP”), jak i obiektów celu komercyjnego („OCK”). W ramach projektu przewidziano m.in. budowę i sprzedaż na rzecz Gminy Miasta Gdańsk („Gmina”) lokali mieszkalnych i użytkowych, przebudowę i remont wybranych kamienic, realizację infrastruktury publicznej (w tym żłobka, terenów rekreacyjnych, basenu, układu komunikacyjnego), a także rozwój komunalnego zasobu mieszkaniowego.
- W dniu **3 października 2025** zawarto z podmiotem niepowiązanym, tj. z PFI Global Sp. z o.o. umowę w przedmiocie współpracy w ramach joint venture z zamiarem realizacji za pośrednictwem spółki projektowej („Spółka JV”) wspólnej, wieloetapowej inwestycji polegającej na budowie i komercjalizacji lokali mieszkalnych i usługowych o powierzchni użytkowej około 29.191 m2 na nieruchomości we Wrocławiu przy ul. Lotniczej.

- **Segment komercyjny (dezinwestowany)**

- W dniu **30 czerwca 2025** doszło do zawarcia ze spółką Vastint Poland przyrzeczonej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego i prawa własności nieruchomości zabudowanej budynkiem wielofunkcyjnym o nazwie „Arkady Wrocławskie”, tym samym finalizując przedwstępną umowę sprzedaży z **grudnia 2023**. Łączna cena sprzedaży praw związanych z powyższą nieruchomością wyniosła **43 mln EUR**

Agenda

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

DEVELIA

1. Sytuacja rynkowa

DEVELIA

Rynek mieszkaniowy – październik 2025

- Wg wstępnych danych Otodom Analitycs, w październiku sprzedano 4,0 tys. mieszkań – wynik analogiczny jak wrześniowa sprzedaż po korekcie. Łącznie od początku roku deweloperzy sprzedali na 7 rynkach (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Łódź i Katowice) 31,6 tys. mieszkań vs 31,1 tys. w analogicznym okresie ub.r. Warto zaznaczyć, że 1Q2025 charakteryzował się niskim popytem. W tym okresie sprzedano o 24% mniej mieszkań niż w 1Q2024 roku, gdzie duży wpływ na wynik miał jeszcze BK2%. Cykl obniżek stóp procentowych stopniowo wpłynął na pobudzenie rynku nieruchomości, dzięki czemu w trzecim kwartale po stronie popytu widać wyraźne odbicie i wzrost zainteresowania zakupem mieszkań.

- W październiku wprowadzono do sprzedaży 3,1 tys. mieszkań, wynik analogiczny jak we wrześniu, przy jednoczesnym 28% spadku r/r. W ostatnich miesiącach gwałtownie wyhamowała podaż. Łącznie od początku roku wprowadzono do sprzedaży zaledwie 36 tys. mieszkań. Tak słaby wynik podażowy miał miejsce ostatnio w 2023 roku. Dodatkowo październik był kolejnym (trzecim z rzędu) miesiącem, w którym to popyt był wyższy od podaży.

- Na koniec października na 7 badanych rynkach dostępnych w ofercie było 62,2 tys. mieszkań. W ciągu roku oferta wzrosła o 18%.

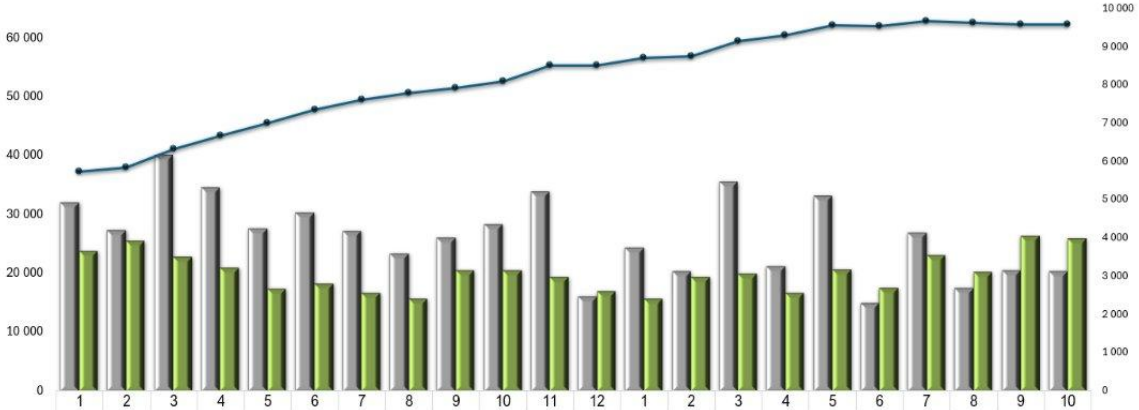
- Wskaźnik wyprzedaż oferty spadł do poziomu 6,7 dla 7 największych rynków. Najniższy wskaźnik cały czas utrzymuje się w Warszawie i Trójmieście, gdzie oferta wyprzedaje się w 5,0-5,8 kwartału (najwyższy w Katowicach i jest to 13,0 kwartału).

- W październiku o kredyt mieszkaniowy wnioskowało łącznie 42,92 tys. osób, wzrost o 24,5% r/r. W porównaniu do września br. liczba osób wnioskujących o kredyt mieszkaniowy wzrosła o 7,6%. Od początku roku liczba złożonych wniosków w odniesieniu do analogicznego okresu ubiegłego roku wzrosła o 29,2%., gdzie około 15% rynku hipotek w okresie ostatnich 2-3 m-cy 2025 r. to refinansowania kredytu.

- We wrześniu br. banki udzieliły 23,8 tys. kredytów mieszkaniowych o 22,1% więcej niż w miesiącu poprzednim i 52,6% więcej niż we wrześniu 2024 r. Łącznie od początku udzielono 172,3 tys. kredytów mieszkaniowych co przekłada się na 7,7% wzrost względem analogicznego okresu w 2024 r.

Mieszkania wprowadzone do sprzedaży, sprzedane i oferta - październik 2025

Mieszkania wprowadzone do sprzedaży, sprzedane i oferta – 7 głównych rynków



kw. do wyp.	2,8	2,9	3,1	3,4	3,7	4,0	4,4	4,8	5,1	5,4	5,8	6,0	6,4	6,6	7,0	7,2	7,3	7,3	7,2	7,0	6,8	6,7
Podaż	4 924	4 211	6 172	5 327	4 255	4 673	4 188	3 586	4 016	4 360	5 210	2 482	3 755	3 146	5 484	3 270	5 098	2 297	4 152	2 697	3 159	3 125
Sprzedaż	3 654	3 920	3 513	3 226	2 679	2 805	2 571	2 411	3 158	3 164	2 987	2 621	2 411	2 987	3 077	2 572	3 182	2 694	3 543	3 118	4 049	3 996
Oferta	37 176	37 987	41 116	43 364	45 473	47 748	49 431	50 646	51 452	52 586	55 274	55 324	56 609	56 903	59 480	60 371	62 097	62 024	62 895	62 484	62 260	62 209

DEVELIA

Źródło: opracowanie własne na podstawie wstępnych danych Otodom)

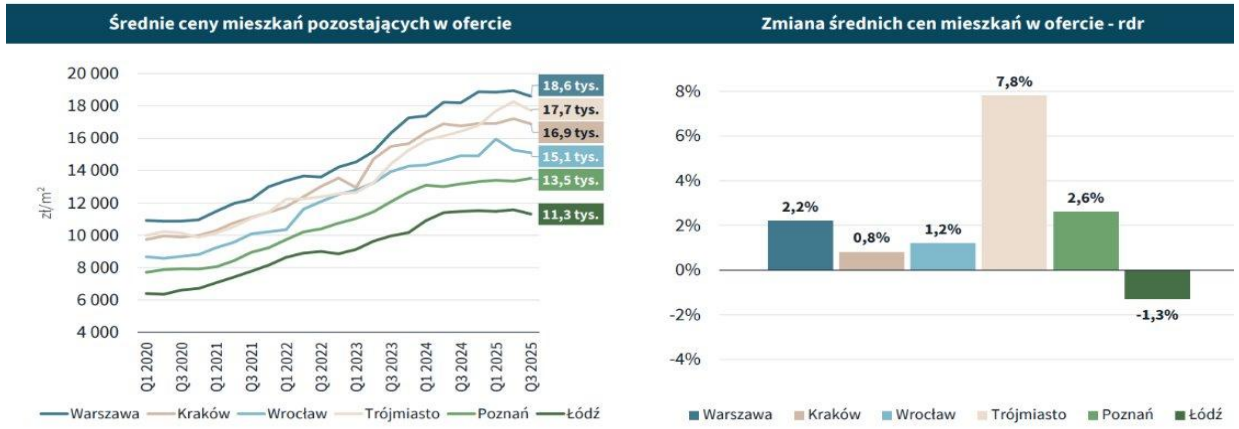
Rynek mieszkaniowy – 3Q’2025

Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w ujęciu kwartalnym 3Q’2025

Średnie ceny mieszkań w ofercie na rynku pierwotnym po 3Q 2025

Źródło: GUS

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



Źródło: JLL

- W 3Q`2025 oddanych do użytkowania zostało 34,8 tys. mieszkań, wynik o 19% wyższy w odniesieniu do poprzedniego kwartału i o 13% wyższy r/r. Łącznie w 2025 roku oddano do użytkowania ponad 91,9 tys. mieszkań vs 89,8 tys. w analogicznym okresie ub.r. (wzrost 2%).
- Liczba mieszkań, na których wydano pozwolenie lub dokonanie zgłoszenia z projektem budowlanym w 3Q`2025 to 42,0 tys. mieszkań, spadek o 20% r/r. Łącznie w 2025 roku wydano ponad 116,9 tys. pozwoleń, 23% mniej niż w roku ubiegłym.
- W 3Q’2025 deweloperzy rozpoczęli budowę 31,7 tys. mieszkań, analogiczny wynik w odniesieniu do poprzedniego kwartału i o 13% niższy niż przed rokiem. Łącznie w 2025 roku rozpoczęto budowę ponad 100,1 tys. mieszkań vs 116,9 tys. w 2024 r. (spadek 14%).
- Kwartalne zmiany średnich cen ofertowych mieszkań pozostały stabilne z wahaniami w przedziale od -3,0% do -1,0% w zależności od rynku. Średnie ceny mieszkań, w ujęciu kwartalnym wzrosły tylko w Poznaniu (1,3%).
- W 12-miesięcznym okresie największy wzrost cen miał miejsce w Trójmieście (7,8%). W Poznaniu było to 2,6%, w Warszawie 2,2%, Wrocław 1,2%. Najmniej wzrosły w ujęciu rocznym ceny w Krakowie (0,8%). Tylko w Łodzi spadły (-1,3%).
- W najbliższych miesiącach oczekiwane są dalsze wzrosty sprzedaży, dodatkowo kolejne obniżki stóp procentowych i niższe koszty kredytów pomogą wspierać popyt. Negatywnie na podaż i wprowadzenie nowych projektów może wpływać dostępność i koszty gruntów oraz planowane zmiany legislacyjne (ustawa schronowa) i wejście inwestycji KPO w fazę realizacji, co przełoży się na wyższe koszty nowych projektów oraz ich możliwość wprowadzenia. W konsekwencji przewidywania na 2026 rok wskazują na wzrost cen mieszkań w szczególności w II poł. 2026 r., choć z mniejszą dynamiką niż w poprzednich latach, z prognozami sięgającymi kilku %.

DEVELIA

2. Segment mieszkaniowy

DEVELIA

Sprzedaż mieszkań przez deweloperów 3Q'2025

Spółka	I-IX 2025	I-IX 2024	*zmiana r/r*
Dom Development	3 216	3 110	*3,4%*
DEVELIA	**2 500**	**2 700**	*-7,4%*
Murapol	2 112	2 084	*1,3%*
Grupa Echo- Archicom	1 781	1 471	*21,1%*
Robyg (**)	1 730	1 500	*15,3%*
Atal	1 158	1 630	*-29,0%*
Victoria Dom (*)(**)	921	862	*6,8%*
Dekpol	527	374	*40,9%*
Inpro	460	474	*-3,0%*
Ronson	350	388	*-9,8%*
Marvipol	266	363	*-26,7%*
JHM Development	242	251	*-3,6%*
Wikana	158	103	*53,4%*
Unidevelopment (**)	202	171	*18,1%*
Lokum Deweloper	85	124	*-31,5%*
Suma	**15 708**	**15 605**	*0,7%*

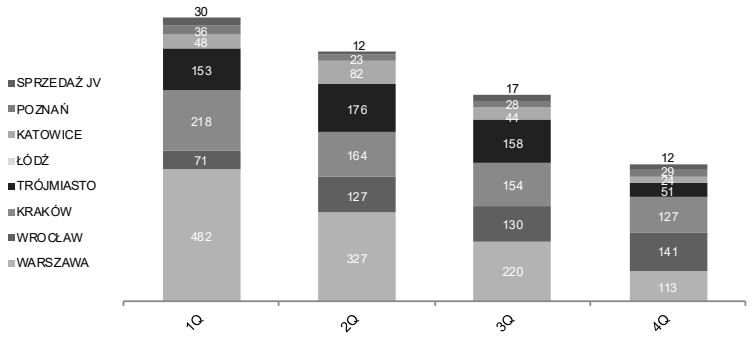
Źródło: opracowanie własne na podstawie raporów spółek, https://www.rp.pl/ oraz https://jhmdevelopment.pl/

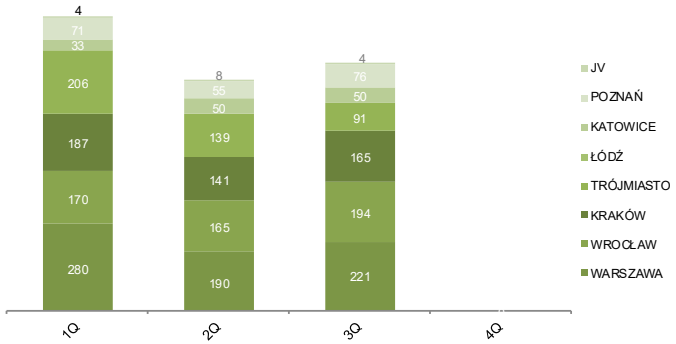
(*) łącznie umowy deweloperskie, przedwstępne umowy sprzedaży i płatne rezerwacje

(**) spółka notowana na Catalyst

Lokale sprzedane

segment mieszkaniowy stan na 30.09.2025





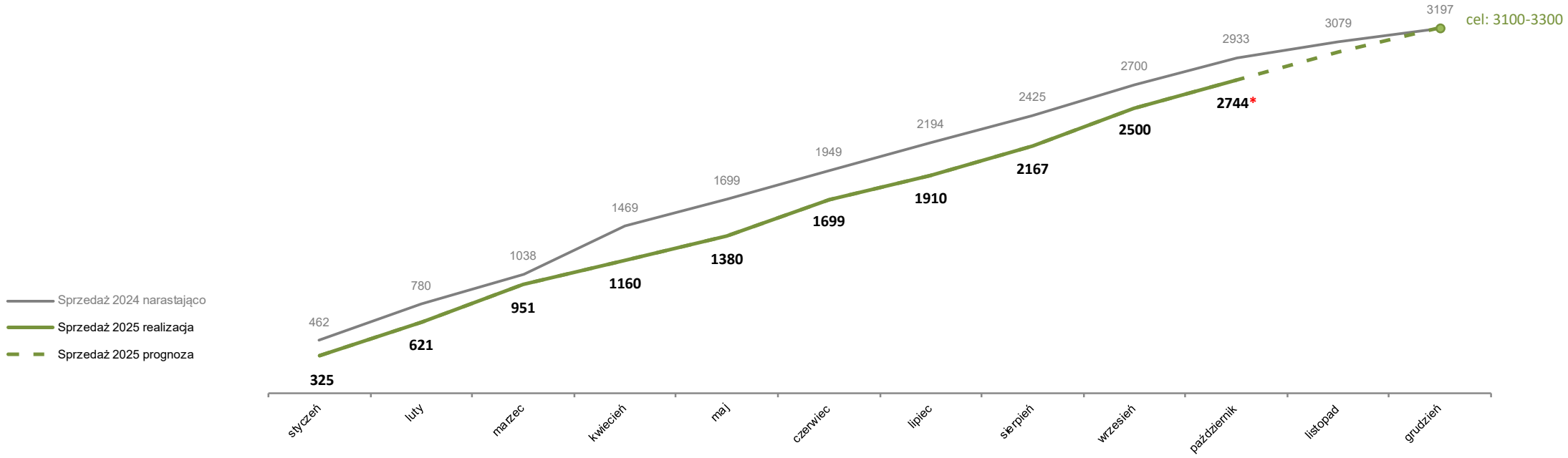
MIASTO	1Q	2Q	3Q	4Q	2024	1Q	2Q	3Q	4Q	2025
SPRZEDAŻ DEV	**1008**	**899**	**734**	**485**	**3126**	**947**	**740**	**797**		**2484**
WARSZAWA	482	327	220	113	**1142**	280	190	221		**691**
WROCŁAW	71	127	130	141	**469**	170	165	194		**529**
KRAKÓW	218	164	154	127	**663**	187	141	165		**493**
TRÓJMIASTO	153	176	158	51	**538**	206	139	91		**436**
ŁÓDŹ										
KATOWICE	48	82	44	24	**198**	33	50	50		**133**
POZNAŃ	36	23	28	29	**116**	71	55	76		**202**
SPRZEDAŻ JV	**30**	**12**	**17**	**12**	**71**	**4**	**8**	**4**		**16**
narastająco w roku	*1038*	*1949*	*2700*	*3197*		***951***	***1699***	***2500***		
kwartał narast. rok do roku						*-8%*	*-13%*	*-7%*		

- **2 500** sprzedanych lokali do końca 3Q 2025 r.
- **70** umów rezerwacyjnych
- **174** lokali gotowych, stanowiących 5,6% oferty

DEVELIA

Lokale sprzedane – cel sprzedażowy

segment mieszkaniowy stan na 30.09.2025



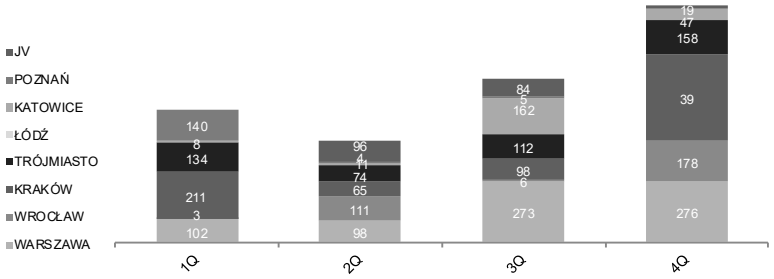
* *Dane zawierają sprzedaż BIP w okresie od 10.07*

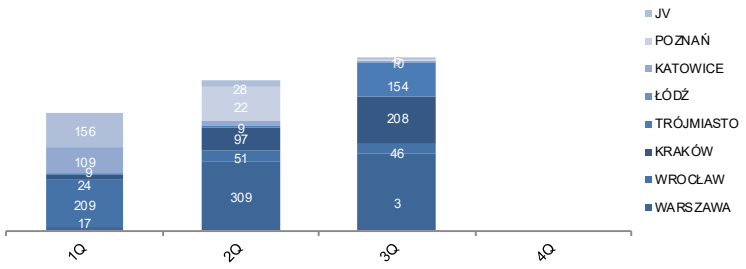
- Cel sprzedaży na **2025** to **3100 - 3300 lokali**

DEVELIA

Lokale przekazane

segment mieszkaniowy stan na 30.09.2025





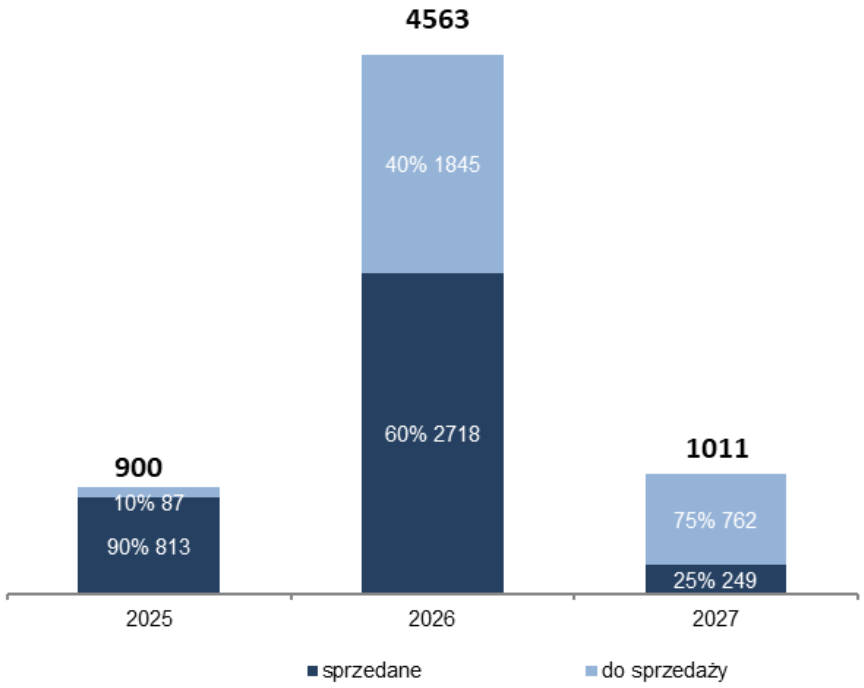
MIASTO	1Q	2Q	3Q	4Q	2024	1Q	2Q	3Q	4Q	2025
PRZEKAZANIA DEV	**598**	**363**	**656**	**1049**	**2666**	**368**	**641**	**764**		**1773**
WARSZAWA	102	98	273	276	749	17	309	341		**667**
WROCŁAW	3	111	6	178	298	209	51	46		**306**
KRAKÓW	211	65	98	390	764	24	97	208		**329**
TRÓJMIASTO	134	74	112	158	478	9	9	154		**172**
ŁÓDŹ										
KATOWICE	8	4	162	47	221	109	22	10		**141**
POZNAŃ	140	11	5		156		153	5		**158**
PRZEKAZANIA JV		**96**	**84**	**19**	**199**	**156**	**28**	**6**		**190**
narastająco w roku	*598*	*1057*	*1797*	*2865*		***524***	***1193***	***1963***		
kwartał narast. rok do roku						*-12%*	*+13%*	*+9%*		

- W **3Q2025** przekazaliśmy 13 lokali z projektów BIP
- W **4Q2025** przewidujemy przekazanie 84 lokali BIP

DEVELIA

Potencjał przekazań na podstawie mieszkań w realizacji

segment mieszkaniowy stan na 30.09.2025/ *Zaawansowanie sprzedaży wg startu przekazań*

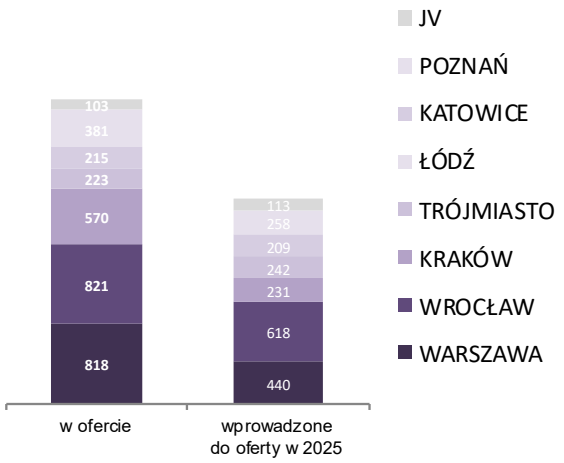


- Cel przekazań na **2025** to **2900 - 3100** lokali.
- Na koniec 3Q 2025 przekazano **1 963 lokale,** zrealizowanych i gotowych do przekazania jest kolejnych **674 lokali** (w tym 5 JV)
- Na 30.09.2025 w budowie było **900** lokali, których start przekazań planowany jest na 2025 r.
- **628** lokali BIP w realizacji, ze startem przekazań 2026: 512 szt, 2027: 116 szt; dodatkowo w Q4'2025 spółka przekaże ok. 84 lokali

DEVELIA

Lokale w ofercie

segment mieszkaniowy stan na 30.09.2025



MIASTO	w ofercie	*w tym z rozp.bud.i zak.*	wprowadzone do oferty w 2025	*wprowadzone do oferty w tym z rozp.bud.*
OFERTA DEV	**3028**	*2765*	1998	*2100*
WARSZAWA	818	*606*	440	*465*
WROCŁAW	821	*821*	618	*674*
KRAKÓW	570	*570*	231	*231*
TRÓJMIASTO	223	*172*	242	*263*
ŁÓDŹ				
KATOWICE	215	*215*	209	*209*
POZNAŃ	381	*381*	258	*258*
OFERTA JV	**103**	*103*	113	*113*

- Cel wprowadzeń do oferty na **2025** to **3100 - 3300** nowych lokali

DEVELIA

Develia i BIP – projekty w realizacji / grunty zabezpieczone / JV

Aleje Praskie

Warszawa, Praga-Południe

- w sprzedaży: **221**
- w przygotowaniu: **142**

Przy Parku Vita

Wrocław, Krzyki

- w sprzedaży: **121**
- w przygotowaniu: **629**

Ceglana Park

Katowice, Brynów

- w sprzedaży: **215**

Bemowo Vita

Warszawa, Bemowo

- w sprzedaży: **30**
- w przygotowaniu: **545**

Centralna Park

Kraków, Czyżyny

- w sprzedaży: **194**
- w przygotowaniu: **1 558**

Orawska

Wrocław, Krzyki

- w sprzedaży: **207**

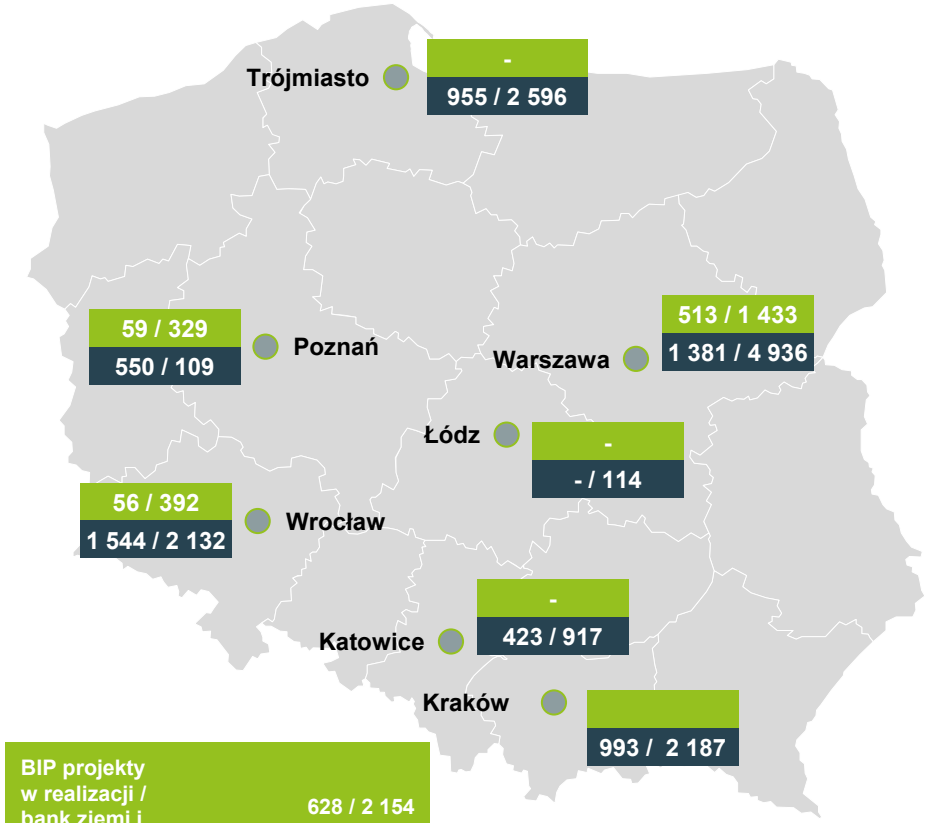
Królowej Jadwigi

Poznań

- w sprzedaży: **173**
- w przygotowaniu: **109**

pozostałe inwestycje w 6 miastach

- w sprzedaży: **1 970**
- w przygotowaniu: **6 916**



BIP projekty w realizacji / bank ziemi i grunty zabezpieczone	628 / 2 154
Develia projekty w realizacji / bank ziemi i grunty zabezpieczone z uwzględnieniem JV	5 846 / 12 991

Zestawienie wg stanu na 30.09.2025
Grunty, które są w ofercie ale nie rozpoczęły budowy, wykazane są w banku ziemi

(*) bez segmentu PRS ale z uwzględnieniem JV.

Zmiany portfela inwestycyjnego

LOKALIZACJA	2022		2023		2024		3Q.2025	
	nabyte/wygrany przetarg PUM (m²)	szacowana liczba lokali	nabyte/wygrany przetarg PUM (m²)	szacowana liczba lokali	nabyte/wygrany przetarg PUM (m²)	szacowana liczba lokali	nabyte/wygrany przetarg PUM (m²)	szacowana liczba lokali
TRÓJMIASTO			8 712	138	98 448	1 828	-	-
TRÓJMIASTO (*)					-	-	5 000	100
TRÓJMIASTO (**)							63 860	1 046
KRAKÓW			8 168	140	7 029	120	-	-
KATOWICE							45 489	903
POZNAŃ			35 929	659	-	-	6 733	116
WROCŁAW	25 284	480	41 915	772	66 578	1 274	16 727	321
WROCŁAW (**)							29 195	574
WARSZAWA	2 156	40	19 205	298	48 845	923	9 830	130
WARSZAWA (*)							16 572	340
TOTAL	**27 440**	**520**	**113 929**	**2 007**	**220 900**	**4 145**	**193 406**	**3 530**

(*) zdarzenie po dacie bilansowej

(**) zdarzenie po dacie bilansowej-zawarte partnerstwo (JV,PPP)

LOKALIZACJA	2022		2023		2024		3Q.2025	
	PUM (m²)	szacowana liczba lokali	PUM (m²)	szacowana liczba lokali	PUM (m²)	szacowana liczba lokali	PUM (m²)	szacowana liczba lokali
PSPA		2 267		3 030		2 568		3 971
PSPA (JV)		166		1 789		714		948
TOTAL zabezpieczone	**-**	**2 433**	**-**	**4 819**	**-**	**3 282**	**-**	**4 919**

- W sierpniu 2025 roku Grupa nabyła grunty w Katowicach (Bracka), Poznaniu (Ptasia) oraz we Wrocławiu (Pilczycka),
- W październiku 2025 roku Grupa nabyła grunty w Warszawie przy ul. Zapustnej oraz Objazdowej, wykazane w zestawieniu jako po dacie bilansowej,
- W październiku 2025 Grupa zawarła z Gminą Gdańsk umowę partnerstwa publiczno-prywatnego przedsięwzięcia pod nazwą: „Nowy Port 2030+" w Gdańsku.
- W październiku 2025 Grupa zawarła umowę o współpracy w ramach JV z PFI Global w ramach której planowana jest budowa inwestycji we Wrocławiu przy ul. Lotniczej o powierzchni użytkowej ok. 29.195 m2
- W październiku 2025 Grupa zawarła aneks do umowy JV w ramach realizacji projektu Morska Vita S.A. dotyczący nabycia gruntu umożliwiającego realizację dodatkowych ok. 5.000 m2 PUM

3. Nieruchomości komercyjne (dezinwestowane)

DEVELIA

Aktywa

Arkady Wrocławskie

- W dniu 30 czerwca 2025 roku, Emitent oraz spółka zależna od Emitenta – Arkady Wrocławskie S.A. w której Emitent posiada 100% akcji uprawniających do 100% głosów na walnym zgromadzeniu, zawarła z Vastint Poland Sp. z o.o. przyrzeczoną umowę sprzedaży w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej w dniu 19 grudnia 2023 r. (z późn. zm.) dotyczącą sprzedaży przez: (i) spółkę Arkady Wrocławskie S.A. prawa użytkowania wieczystego i prawa własności nieruchomości zabudowanej budynkiem wielofunkcyjnym o nazwie „Arkady Wrocławskie" położonym we Wrocławiu przy ul. Swobodnej numer 31-33 / Powstańców Śląskich 2-4 („Nieruchomość 1") oraz sprzedaży przez (ii) Emitenta prawa własności nieruchomości zabudowanej budynkiem handlowo-usługowym położonym we Wrocławiu przy ul. Komandorskiej 7-11 („Nieruchomość 2").
- Łączna wartość transakcji 43 mln EUR netto.
- Z zapłaconych cen sprzedaży nieruchomości spłacony został w całości tj. w łącznej kwocie 26.000.000 EUR kredyt bankowy wynikający z umowy zawartej przez Emitenta z mBank S.A

Malin, 169 ha powierzchni

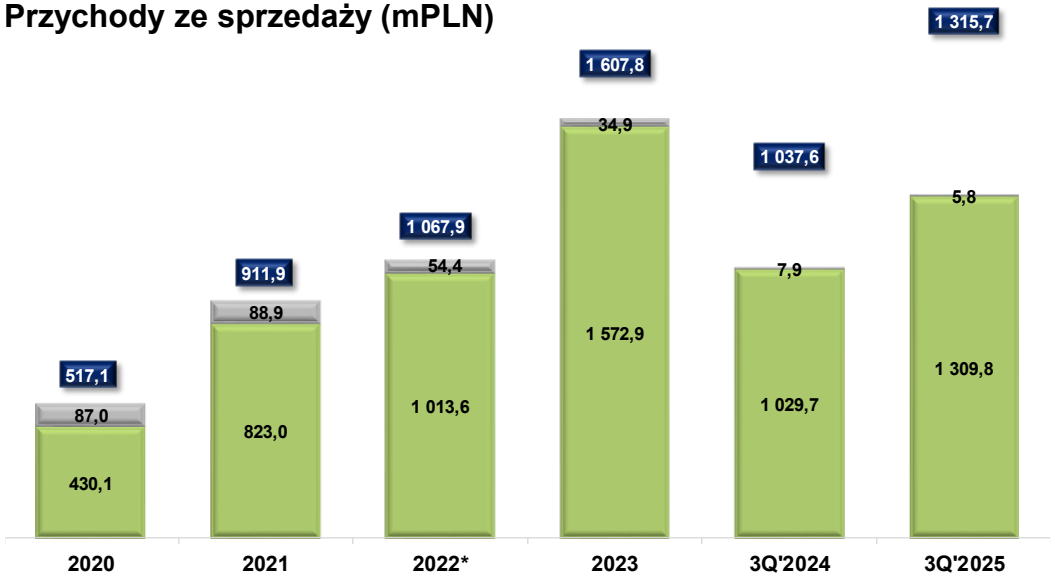
- Podpisanie w styczniu 2023 r. umowy JV dotyczącej zamiaru wspólnej inwestycji polegającej na realizacji parku logistycznego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz drogową. Szacowany przychód będzie istotnie wyższy od obecnej wartości nieruchomości w księgach. Zaangażowanie Develii w umowie JV na poziomie 25%
- Nabycie warunkowe gruntu uzależnione od zmiany studium i uchwalenia MPZP. Gmina uchwaliła nowe Studium w grudniu 2024.
- Planowana łączna wartość całego projektu przekroczy 1,5 mld PLN, a zakończenie całej inwestycji planowane jest w ciągu 6 lat od zmiany przeznaczenia nieruchomości

4. Dane finansowe

DEVELIA

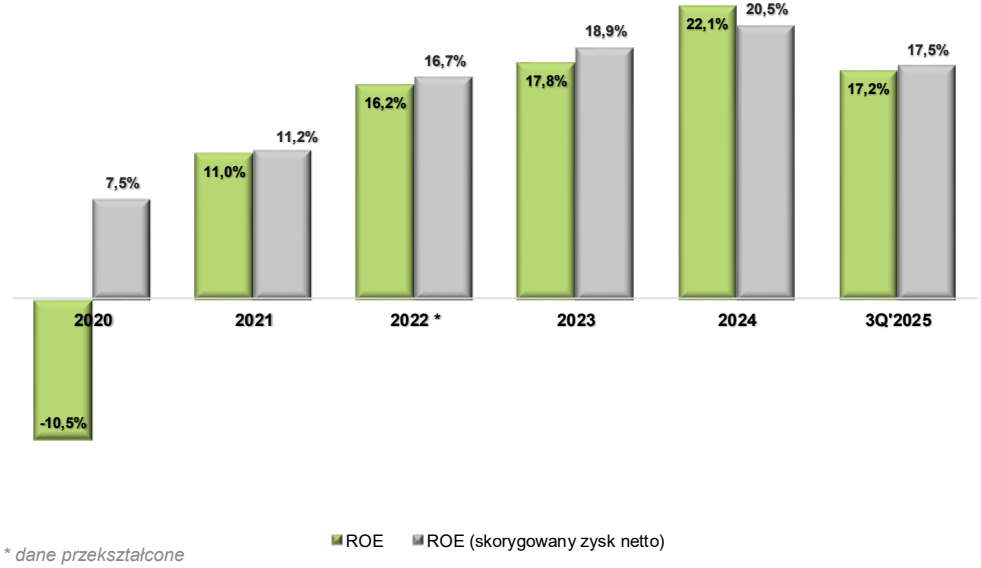
Wyniki finansowe

Przychody ze sprzedaży (mPLN)



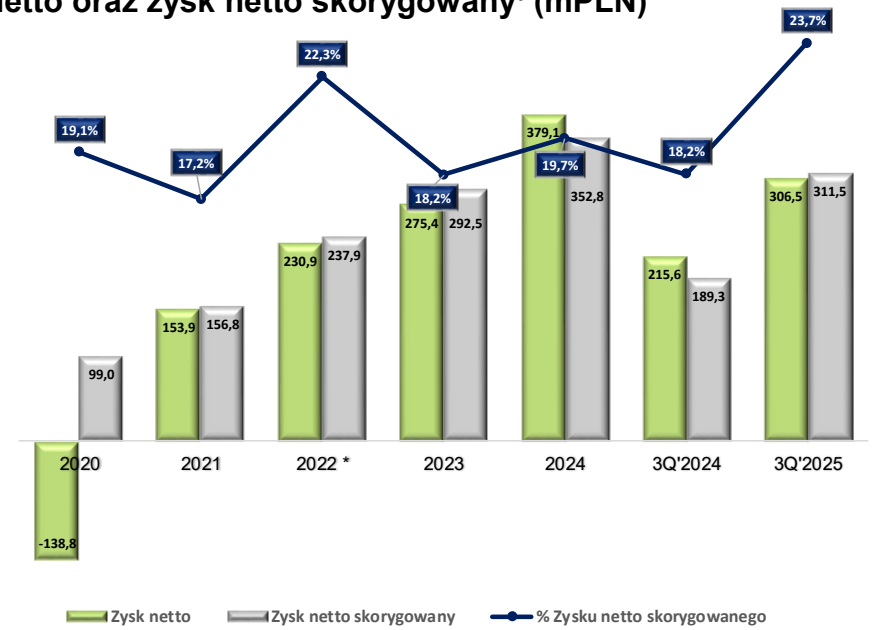
** dane przekształcone*

ROE oraz ROE (skorygowany zysk netto)



** dane przekształcone*

Zysk netto oraz zysk netto skorygowany[1] (mPLN)



** dane przekształcone*

(1) Korekta zysku netto o wynik na aktualizacji wartości nieruchomości oraz odpisów na zapasach

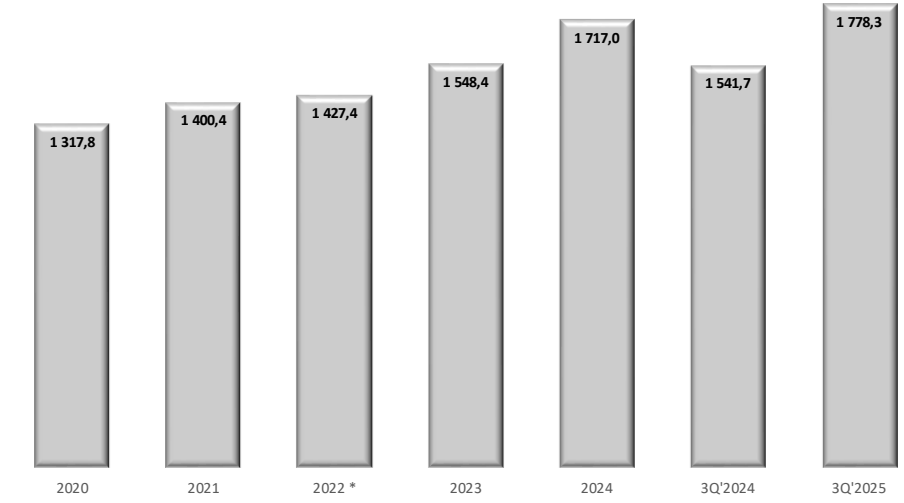
DEVELIA

Aktywa

Nieruchomości inwestycyjne i aktywa przeznaczone do sprzedaży (mPLN)

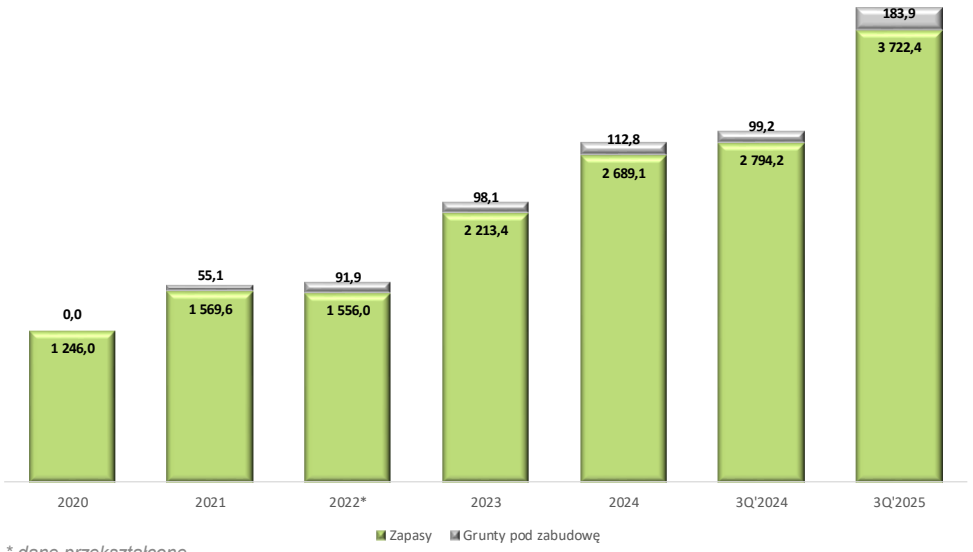
** dane przekształcone*

Kapitały własne (mPLN)



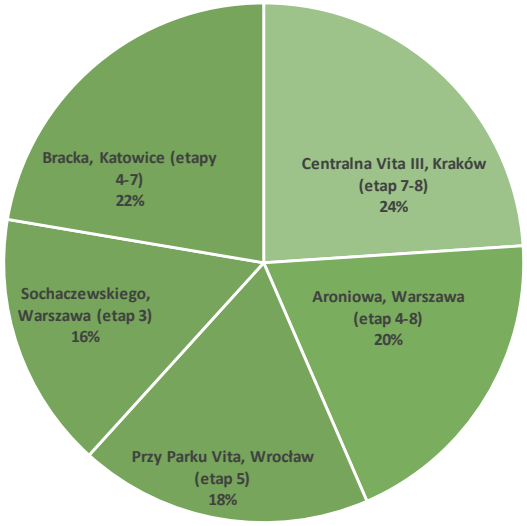
dane przekształcone

Wartość zapasów i gruntów pod zabudowę (mPLN)



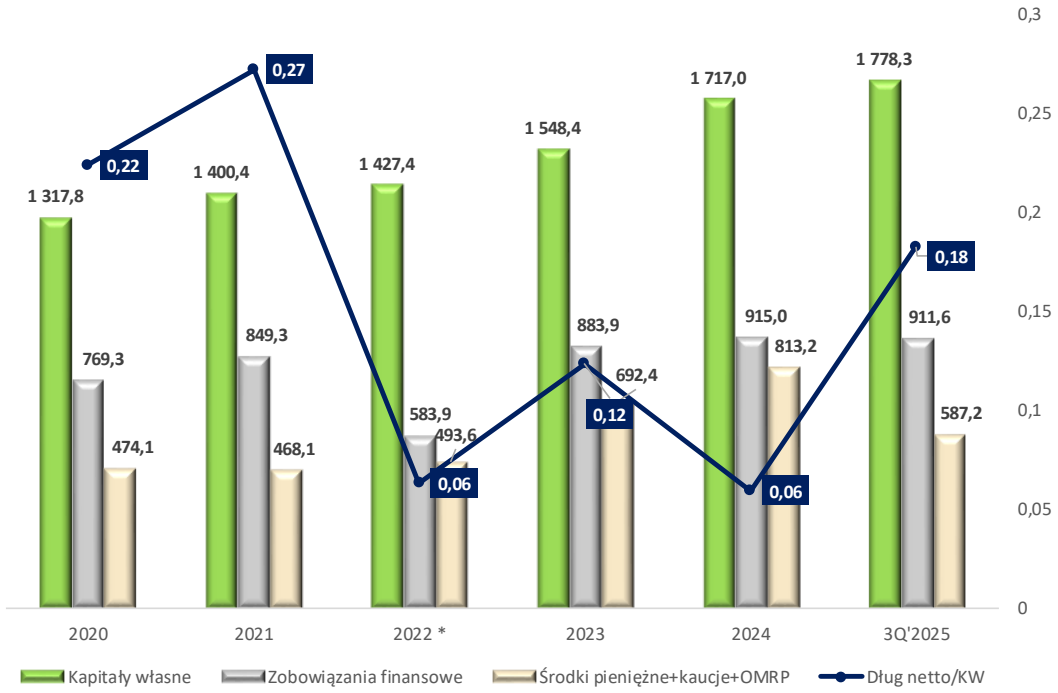
** dane przekształcone*

Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych



Sytuacja finansowa

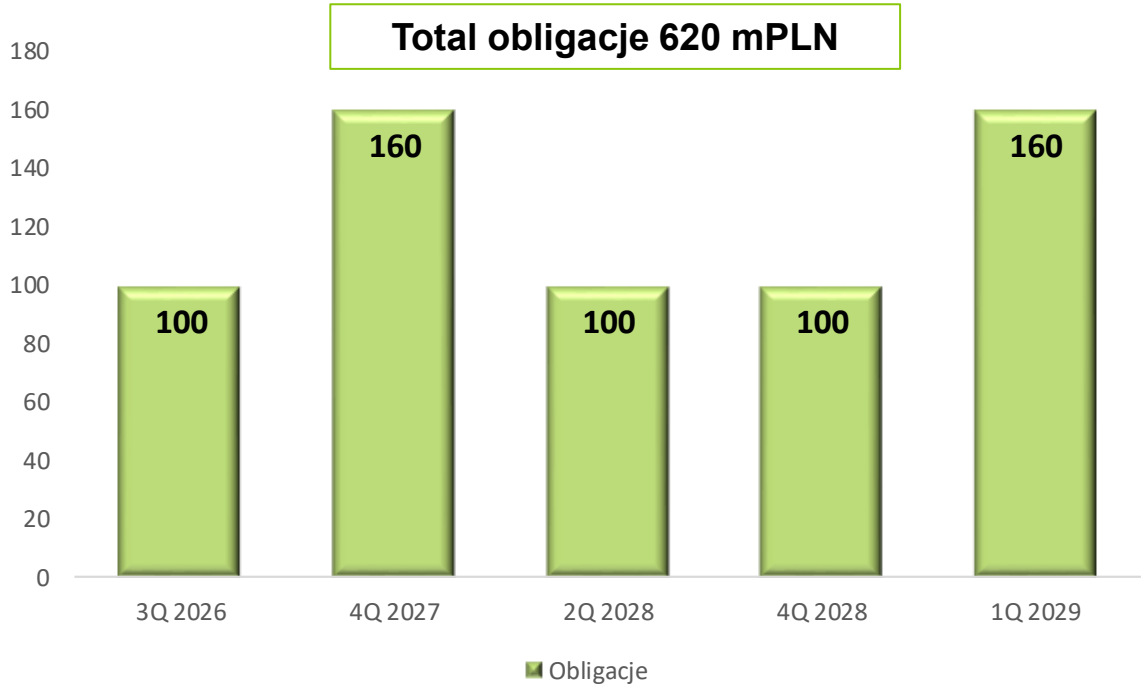
Zadłużenie[1] - wskaźniki



[1]Zobowiązania finansowe zgodnie z warunkami emisji obligacji (tj. bez zobowiązań wynikających z MSSF16 uwzględniających opłaty z tytułu użytkowania wieczystego)

** dane przekształcone*

Struktura zapadalności obligacji (mPLN)



Kredyty bankowe uruchomione (mPLN)

Lp.	Bank	Termin spłaty	Saldo na 30.09.2025
1	mBank / PKO (zakup Nexity Polska)	13.07.2028	121,0
2	mBank / PKO (zakup BIP)	30.06.2030	150,4
TOTAL			**271,4**

Polityka dywidendowa

(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 mpln 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 w tym: 83.835.807,01 zł 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.

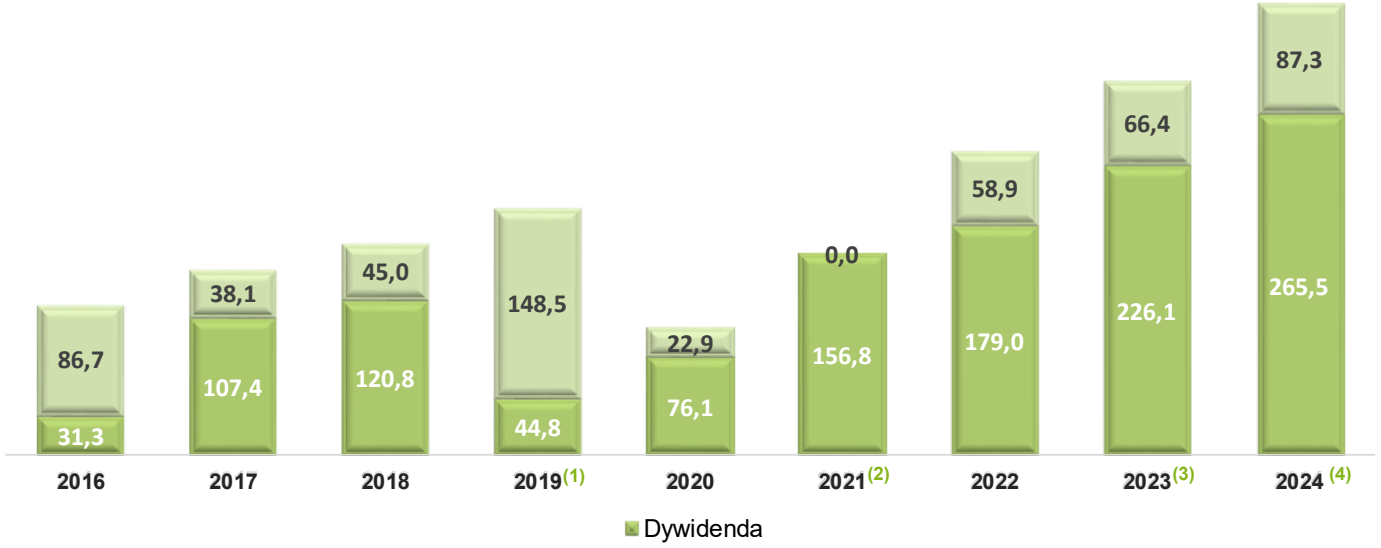
(3) Dywidenda w łącznej kwocie 226.140.099,50 zł, w tym: 6.746.003,16 zł z kapitału rezerwowego utworzonego z zysku z roku 2019 z przeznaczeniem na wypłaty dywidend i zaliczek na poczet dywidend w przyszłości i przeznaczoną na wypłatę dywidendy.

(4) Dywidenda w łącznej kwocie 265.482.116,46 zł, w tym: 883.616,46 zł 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.
Dzień wypłaty dywidendy 30 czerwca 2025

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

Stopa dywidendy *(*)*	**9,72%**	**10,31%**	**5,74%**	**5,10%**	**13,22%**	**8,25%**	**8,22%**	**7,26%**
Wskaźnik wypłady	**73,8%**	**72,9%**	**23,2%**	**76,8%**	**128,5%**	**75,3%**	**77,3%**	**75,3%**
DPS	**0,24**	**0,27**	**0,10**	**0,17**	**0,45**	**0,40**	**0,50**	**0,58**

(*) dane ze stooq.pl



DEVELIA

5. Załączniki

DEVELIA

Cele na 2025 rok

1

Sprzedaż umowami deweloperskimi i przedwstępnymi

3 100 - 3 300 lokali

2

Przekazania lokali mieszkalnych

2 900 - 3 100 lokali

3

Wprowadzenie do oferty i rozpoczęcie budowy

3 100 - 3 300 lokali

4

Arkady Wrocławskie

Sprzedaż budynku w 2025 r.

5

Realizacja minimum dwóch projektów w segmencie living

DEVELIA

Strategia na lata 2024 - 2028 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

DEVELIA

Główne KPI w okresie 2024 - 2028

1. **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

2. 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

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

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

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

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

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

DEVELIA

Aktualizacja wartości Nieruchomości Inwestycyjnych

Okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025	Arkady Wrocławskie	Sky Tower	Silesia Star	Retro Office House	Wola Retro	Malin	Kolejowa	Babka Tower	RAZEM
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	181 733	-	-	-	-	-			**181 733**
Wartość sprzedanych nieruchomości	(181 733)	-	-	-	-	-			**(181 733)**
Zmiana wyceny nieruchomości z tytułu zmiany kursu EUR/PLN w okresie	988	-	-	-	-	-			**988**
Zmiana wyceny nieruchomości z tytułu nakładów poniesionych w okresie	-	-	-	-	-	(256)			**(256)**
Koszty sprzedaży oraz aktualizacja wartości rezerw związanych ze sprzedażą nieruchomości (w tym korekta z tytułu VAT)	(6 492)	41	167	-	(589)	-			**(6 873)**
Korekta z tytułu linearyzacji przychodów z najmu	-	-	-	-	-	-			**-**
Razem	**(5 504)**	**41**	**167**	**-**	**(589)**	**(256)**	**-**	**-**	**(6 141)**

DEVELIA

Wartości godziwe nabytych na dzień objęcia kontroli aktywów i zobowiązań

Wartość godziwa nabytych aktywów		
Aktywa trwałe		**9 972**
Rzeczowe aktywa trwałe		9 227
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		745
Aktywa obrotowe		**662 182**
Zapasy		560 368
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		36 426
Pozostałe aktywa finansowe		55 656
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		9 225
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		507
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		**-**
Aktywa razem	**A**	**672 154**

Wartość godziwa nabytych zobowiązań		
Zobowiązania		**446 477**
Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji		50 223
Zobowiązania z tytułu leasingu		7 549
Rezerwy		15 983
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		42 015
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		41 462
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		44 976
Zobowiązania z tytułu umów z klientami		244 269
Zobowiązania razem	**B**	**446 477**
Wartość godziwa aktywów netto	**C**	**225 677**
Cena nabycia przedsięwzięcia (EUR)	**D**	**65 899**
Cena nabycia przedsięwzięcia (PLN) z uwzględnieniem rachunkowości zabezpieczeń	**E**	**280 787**
Wartość firmy	**F=E-C**	**55 110**

DEVELIA

Grupa Develia – P&L

	30 Września 2025	30 Września 2024
Działalność operacyjna		
Przychody ze sprzedaży	**1 315 658**	**1 037 594**
Przychody ze sprzedaży usług	6 771	10 057
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	1 308 887	1 027 537
Koszt własny sprzedaży	**(818 359)**	**(701 163)**
Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży	**497 299**	**336 431**
Zysk/(Strata) z nieruchomości inwestycyjnych	(6 141)	7 245
Koszt sprzedaży i dystrybucji	(45 105)	(31 474)
Koszty ogólnego zarządu	(93 498)	(60 227)
Pozostałe przychody operacyjne	10 145	10 971
Pozostałe koszty operacyjne	(11 676)	(14 660)
Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej	**351 024**	**248 286**
Przychody finansowe	14 066	16 810
Koszty finansowe	(11 448)	(10 460)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	15 971	16 540
Zysk/(Strata) brutto	**369 613**	**271 176**
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	(63 082)	(55 619)
Zysk/(Strata) netto	**306 531**	**215 557**
		-
Inne całkowite dochody		
Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych:		
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych	17	4
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów	(3)	(1)
Inne całkowite dochody (netto)	**14**	**3**
		-
Całkowite dochody	**306 545**	**215 560**

DEVELIA

Grupa Develia – Bilans aktywa

	30 Września 2025	31 Grudnia 2024
Aktywa		
A. Aktywa trwałe	**560 352**	**447 814**
1. Wartość firmy	121 968	66 858
2. Wartości niematerialne	2 124	4 561
3. Rzeczowe aktywa trwałe	37 479	30 276
4. Należności długoterminowe	-	612
5. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wyceni	101 735	117 484
6. Nieruchomości inwestycyjne	90 379	90 379
7. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	368	306
8. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22 379	24 563
9. Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych	183 920	112 775
B. Aktywa obrotowe	**4 455 959**	**3 643 590**
1. Zapasy	3 722 416	2 689 069
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	131 878	96 112
3. Należności z tytułu podatku dochodowego	2 185	8 851
4. Aktywa z tytułu instrumentów pochodnych	-	-
5. Krótkoterminowe papiery wartościowe	-	28 042
6. Pozostałe aktywa finansowe	258 597	233 032
7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	328 596	579 535
8. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	12 287	8 949
C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	**-**	**190 505**
Aktywa razem	**5 016 311**	**4 281 909**

DEVELIA

Grupa Develia – Bilans pasywa

		30 Września 2025	31 Grudnia 2024
Kapitał własny i zobowiązania			
A.	**Kapitał własny**	**1 778 269**	**1 717 005**
I.	**Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej**	**1 776 897**	**1 715 291**
1.	Kapitał podstawowy	463 336	457 678
2.	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	285 878	297 238
3.	Kapitały zapasowy	553 807	478 560
4.	Kapitał rezerwowy	8 739	9 623
5.	Pozostałe kapitały	105 828	92 115
6.	Niepodzielony wynik finansowy	359 309	380 077
II.	**Udziały niekontrolujące**	**1 372**	**1 714**
B.	**Zobowiązania długoterminowe**	**863 593**	**932 199**
1.	Długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	735 254	855 936
2.	Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	12 512	6 978
3.	Rezerwy	1 019	811
4.	Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	22 862	-
5.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	91 946	68 474
C.	**Zobowiązania krótkoterminowe**	**2 374 449**	**1 618 438**
1.	Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	158 643	48 920
2.	Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	0	314
3.	Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	60 608	71 962
4.	Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	327 664	331 984
5.	Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	41 238	47 594
6.	Rezerwy	114 992	92 250
7.	Zobowiązania z tytułu umów z klientami	1 671 304	1 025 414
D.	**Zobowiązania dotyczące aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży**	**-**	**14 267**
Kapitał własny i zobowiązania razem		**5 016 311**	**4 281 909**

DEVELIA

Develia S.A.– P&L

	30 Września 2025	30 Września 2024
Działalność operacyjna		
Przychody ze sprzedaży	**626 956**	**434 664**
Przychody ze sprzedaży usług	39 023	27 326
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	587 933	407 338
Koszt własny sprzedaży	**-404 511**	**-310 368**
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	**222 445**	**124 296**
Koszt sprzedaży i dystrybucji	-22 623	-18 629
Koszty ogólnego zarządu	-60 140	-45 143
Pozostałe przychody operacyjne	6 677	4 450
Pozostałe koszty operacyjne	-6 541	-910
Oczekiwane straty kredytowe	-2 643	-9 358
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	**137 175**	**54 706**
Przychody z dywidend	205 033	274 327
Przychody finansowe	73 862	55 202
Koszty finansowe	-59 088	-80 356
Zysk/(strata) brutto	**356 982**	**303 879**
Podatek dochodowy	-13 906	-17 136
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	**343 076**	**286 743**
Zysk/(strata) netto	**343 076**	**286 743**
Inne całkowite dochody		
Inne składniki całkowitych dochodów	17	4
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów	-3	-1
Inne całkowite dochody (netto)	**14**	**3**
Całkowity dochód	**343 090**	**286 746**

DEVELIA

Develia S.A. – Bilans aktywa

	30 Września 2025	31 Grudnia 2024
Aktywa		
A. Aktywa trwałe	**2 337 607**	**1 819 713**
1. Wartości niematerialne	1 748	3 187
2. Rzeczowe aktywa trwałe	24 273	25 144
3. Pożyczki i należności długoterminowe	715 958	498 844
4. Inwestycje długoterminowe	1 523 280	1 220 289
5. Grunty pod zabudowę zaklasyfikowane do aktywów trwałych	72 249	72 249
6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	99	-
B. Aktywa obrotowe	**1 937 710**	**1 890 693**
1. Zapasy	1 684 481	1 444 509
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	40 357	66 292
3. Pozostałe aktywa finansowe	114 893	150 769
4. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	88 748	221 734
5. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9 231	7 389
C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	**-**	**20 277**
Aktywa razem	**4 275 317**	**3 730 683**

DEVELIA

Develia S.A. – Bilans pasywa

	30 Września 2025	31 Grudnia 2024
Pasywa		
A. Kapitał własny	**1 690 910**	**1 593 351**
1. Kapitał podstawowy	463 336	457 678
2. Kapitał zapasowy	839 685	775 798
3. Pozostałe kapitały rezerwowe	8 739	9 623
4. Pozostałe kapitały	36 074	10 407
5. Zyski zatrzymane	343 076	339 845
B. Zobowiązania długoterminowe	**1 372 574**	**1 201 859**
1. Długoterminowe zobowiązania finansowe	1 354 963	1 179 443
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	7 673	6 978
3. Rezerwy	728	728
4. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 210	14 710
C. Zobowiązania krótkoterminowe	**1 211 833**	**933 011**
1. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	158 643	55 320
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	36 726	43 679
3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia udziałów	-	44 991
4. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	120 682	135 329
5. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	2 816	37 475
6. Rezerwy	30 851	24 948
7. Zobowiązania z tytułu umów z klientami	862 115	591 269
D. Zobowiązania dotyczące aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	**-**	**2 462**
Kapitał własny i zobowiązania razem	**4 275 317**	**3 730 683**

DEVELIA

Projekty mieszkaniowe w realizacji (bez JV)

Nazwa projektu	Miasto	Dzielnica	Segment	Planowany termin zakończenia budowy	Liczba mieszkań i lokali użytkowych
Aleje Praskie (etapy III,VI,IX)	Warszawa	Praga Południe	Mieszkania, usługi	4Q'2026 4Q'2026	142 89
Krakowska Vita	Warszawa	Włochy	Mieszkania, usługi	4Q'2025	322
Bemowo Vita (B1/B2 ,A1)	Warszawa	Bemowo	Mieszkania	2Q'2026 3Q'2027	136 117
Bemosphere (budynki E/C/D)	Warszawa		Mieszkania, usługi	4Q'2025	219
Oliwska Vita 2	Warszawa		Mieszkania	2Q'2026	201
Rokokowa Vita	Warszawa		Mieszkania	1Q'2026	38
Trzcinowa I	Warszawa		Mieszkania	3Q'2027	117
Avenir	Warszawa		Mieszkania, usługi	3Q'2026	89
Lumea (etap: 4,5,6)	Warszawa		Mieszkania, usługi	2Q'2026 2Q'2026 4Q'2026	53 61 53
M Bemowo (etap: 3)	Warszawa		Mieszkania, usługi	1Q'2027	60
Neo Praga	Warszawa		Mieszkania, usługi	1Q'2026	108
Reve	Warszawa		Mieszkania, usługi	2Q'2026	89
Ogrody Wojszyce (etap III)	Wrocław	Krzyki	Mieszkania	1Q'2026	40
Legnicka (etap I-II)	Wrocław		Mieszkania, usługi	1Q'2026 2Q'2026	169 132
Orawska Vita (etap II i III)	Wrocław	Ołtaszyn	Mieszkania	1Q'2026 4Q'2026	205 205
Piękna	Wrocław		Mieszkania, usługi	4Q'2026	92
Reszelska	Wrocław		Mieszkania	4Q'2025	84
Krzemieniecka	Wrocław		Mieszkania	4Q'2025	37
Traugutta	Wrocław		Mieszkania	3Q'2026	83
Wuwa Vita 1	Wrocław		Mieszkania	2Q'2026	176
Wuwa Vita 2	Wrocław		Mieszkania	2Q'2027	178
Przy Parku Vita 1	Wrocław		Mieszkania	2Q'2027	143
Vivre	Wrocław		Mieszkania, usługi	2Q'2027	56
Niepołomicka	Gdańsk		Mieszkania	4Q'2025	117
Południe Vita (etap II i III)	Gdańsk	Południe	Mieszkania, usługi	4Q'2026 3Q'2026	121 186
Przemyska Vita (etap II)	Gdańsk		Mieszkania	1Q'2026	256
Ptasia III	Gdańsk		Mieszkania	1Q'2026	85
Jesionowa	Gdańsk		Mieszkania	1Q'2027	77
Centralna Park (etap XVII i XIV)	Kraków	Czyżyny	Mieszkania, usługi	1Q'2026 1Q'2026	376 198
City Vibe 5 (F/G)	Kraków		Mieszkania, usługi	4Q'2026	108
Słoneczne Miasteczko (etap XV)	Kraków	Bieżanów-Prokocim	Mieszkania, usługi	2Q'2026	188
Żabiniec	Kraków		Mieszkania, usługi	4Q'2026	123
Ceglana Park (etap VII i VIII)	Katowice	Brynów	Mieszkania, usługi	1Q'2026 4Q'2026	214 209
Unii Lubelskiej	Poznań		Mieszkania, usługi	2Q'2026	292
Multikino (etap I)	Poznań		Mieszkania	4Q'2026 2Q'2027	108 150
Vilda Arte	Gdańsk		Mieszkania, usługi	2Q'2026	59
Total (30.09.2025)					**6 361**

Na dzień 30 września 2025 roku Grupa posiadała 3 780 lokali sprzedanych będących w realizacj (w tym JV - 11 lokali).

Na dzień 30 września 2025 roku Grupa nie przekazała 674 lokali z zakończonych inwestycji (w tym JV - 5 lokali).

Główne informacje

nt. przejęcia

Bouygues Immobilier Polska sp. z o.o.

DEVELIA

Tworzymy miejsca
do życia od 19 lat

Dlaczego BIP

Transakcja wpisuje się w strategię rozwoju Grupy Develia, umożliwiając skokowy wzrost skali przy utrzymaniu bezpiecznej struktury finansowania

Strategia Develii	Transakcja jest spójna z długoterminową Strategią Develii (wzrost przez M&A, rozwój na kluczowych rynkach)
Zwiększenie skali działania	Transakcja umożliwia skokowy wzrost skali działania i umocnienie pozycji spółki wśród TOP 3 deweloperów na rynku polskim
Zwiększenie oferty i banku gruntów	Umocnienie pozycji na kluczowych rynkach – warszawskim i wrocławskim (blisko 90% projektów zlokalizowanych jest w obu tych miastach) oraz zwiększenie obecności na rynku poznańskim.
Niski poziom długu	Skala i struktura transakcji pozwalają na utrzymanie wskaźników zadłużenia na poziomach założonych w strategii na lata 2024-2028
Rentowność inwestycji	Przewidywany zwrot z transakcji mierzony wskaźnikiem IRR wynosi >20%
Rozwój organizacji	Uzupełnienie kompetencji w zakresie zakupu gruntów oraz pogłębienia znajomości rynku poznańskiego

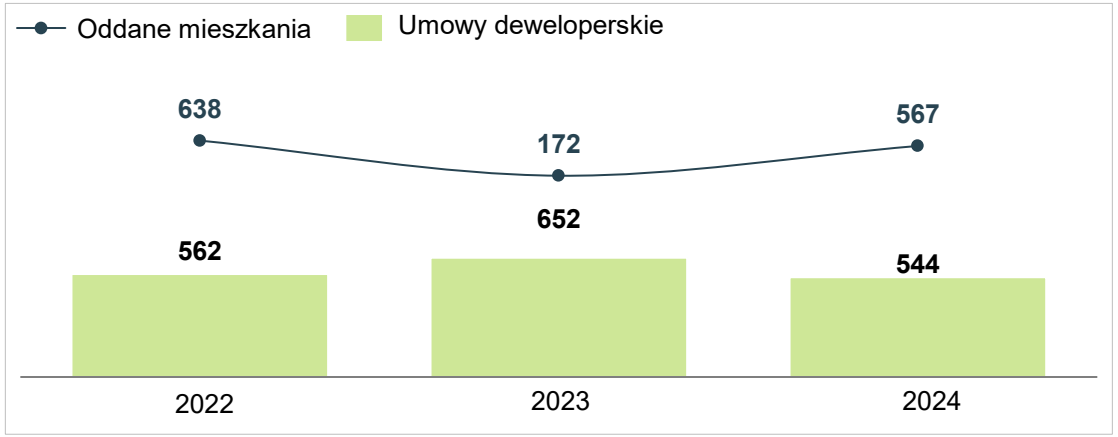
DEVELIA

BIP w liczbach

Kluczowe informacje

1	**Wartość transakcji**	65,9 mEUR
1	**Skala**	Jeden z największych, instytucjonalnych deweloperów mieszkaniowych z kapitałem zagranicznym, obecny w 3 miastach – 24 lata aktywności na rynku polskim / 74 zrealizowane inwestycji
2	**Finanse**	BIP w latach 2022-2024 uzyskał średnio 336 mln PLN przychodów ze sprzedaży
3	**Zatrudnienie**	Doświadczony i kompetentny zespół liczący 84 osoby

Mieszkania sprzedane i przekazane przez BIP, 2022-2024



Oś czasu

29 kwietnia 2025
Podpisanie umowy

Proces uzyskiwania zgody Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

10 lipca 2025
Zamknięcie i rozliczenie transakcji

10 lipca 2025
Rozpoczęcie konsolidacji danych finansowych

DEVELIA

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 przedsięwzięciami 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 blisko 20 lat, pracował m.in. jako Dyrektor finansowy w Orco Poland, polskiej spółce Orco Property Group oraz Dyrektor Finansowy i Członek Zarządu Archicom.

Karol Dzięcioł, Członek Zarządu

Karol jest ekspertem rynku nieruchomości z 17-letnim doświadczeniem w różnych obszarach sektora nieruchomości, działającym w Europie Środkowo-Wschodniej i skoncentrowanym przede wszystkim na największych rynkach w Polsce. W swojej karierze doradzał przy ponad 600 projektach mieszkaniowych (zarówno na sprzedaż, jak i pod wynajem) oraz projektach mixed-use, zlokalizowanych w największych miastach w Polsce, Rumunii i Czechach, w tym Built To Rent i Student Housing. W ciągu ostatnich ośmiu lat Karol koncentrował swoją działalność biznesową na pozyskiwaniu gruntów i rozwoju produktów w ramach nowych projektów w sektorach PRS, PBSA, biurowym, handlowymi mieszkaniowym w Polsce. Karol pracował dla REAS (JLL Living), HB Reavis, Echo Investment, a także rozwinął obecność Frontier Estates Poland na polskim rynku, rozpoczynając działalność firmy w sektorach logistyki i student housing. Karol dołączył do Develii na początku 2022 roku, aby wspierać rozwój firmy.

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.

DEVELIA

Struktura akcjonariatu

Lista akcjonariuszy

NAZWA	LICZBA UDZIAŁÓW (%)	LICZBA UDZIAŁÓW (SZT.)
Otwarty Fundusz Emerytalny PZU „Złota Jesień"	18,41	85 289 660
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	18,16	84 150 673
Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny	16,84	78 023 228
Generali Otwarty Fundusz Emerytalny	9,91	45 927 819
PKO BP BANKOWY Otwarty Fundusz Emerytalny	5,50	25 474 422
Inni akcjonariusze	31,18	144 470 469
Razem udziałów:	100%	463 336 271

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

Stan na 2025-08-07 (zgodnie z wiedzą posiadaną przez Emitenta).

Kapitał zakładowy: 463.336.271,00 zł

Schemat udziałów

- Otwarty Fundusz Emerytalny PZU „Złota Jesień"
- Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny
- Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny
- Generali Otwarty Fundusz Emerytalny
- PKO BP BANKOWY Otwarty Fundusz Emerytalny
- Inni akcjonariusze

DISCLAIMER

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

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

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

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

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

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