



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI  
GRUPY KAPITAŁOWEJ DEVELIA  
W I PÓŁROCZU 2022 ROKU**

Wrocław, 13 września 2022 roku

## SPIS TREŚCI

|  |    |
|--|----|
| ZASADY SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ DEVELIA .....  | 3  |
| I. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE .....  | 3  |
| II. OPIS DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ GRUPĘ W I PÓŁROCZU 2022 ROKU .....   | 6  |
| III. SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA GRUPY W I PÓŁROCZU 2022 ROKU .....  | 16 |
| IV. ZDARZENIA ISTOTNIE MAJĄCE LUB MOGĄCE MIEĆ WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY ORAZ FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI GRUPY W I PÓŁROCZU 2022 ROKU .....   | 17 |
| V. INNE ZDARZENIA JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU 30 CZERWCA 2022 ROKU .....   | 21 |
| VI. STANOWISKO ZARZĄDU DOTYCZĄCE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW ZA DANY ROK, W ŚWIETLE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE PÓŁROCZNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH .....                               | 22 |
| VII. SPRAWY SĄDOWE .....   | 22 |
| VIII. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU .....   | 22 |
| IX. INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM EMITENTA SĄ ISTOTNE DLA OCENY JEGO SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ EMITENTA..... | 23 |
| X. INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, JEŻELI POJEDYNCZO LUB ŁĄCZNIE SĄ ONE ISTOTNE I ZOSTAŁY ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE .....                | 23 |
| XI. INFORMACJE O UDZIELONYCH PORĘCZENIACH I GWARANCJACH PRZEZ EMITENTA I PRZEZ SPÓŁKI GRUPY .....  | 23 |
| XII. CHARAKTERYSTYKA CZYNNIKÓW RYZYKA ISTOTNYCH DLA DZIAŁALNOŚCI GRUPY .....   | 23 |
| XIII. PODSUMOWANIE .....   | 29 |

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

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Develia, w której podmiotem dominującym jest spółka Develia S.A. (wcześniej LC Corp S.A.), za okres sprawozdawczy od 01.01.2022 do 30.06.2022 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) w kształcie zatwierdzonym przez UE, mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej.

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

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

### I. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE

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

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

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

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

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

- PKD 64.20.Z Działalność holdingów finansowych

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

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

Skład Grupy Kapitałowej Develia na dzień 30 czerwca 2022 r. przedstawiał się następująco:

| Nazwa spółki                                   | Wysokość kapitału na dzień 30.06.2022 r. w zł | Efektywny udział Emitenta            |                                      |
|--|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
|  |   | 30 czerwca 2022<br>Udział w kapitale | 31 grudnia 2021<br>Udział w kapitale |
| Arkady Wrocławskie S.A.                        | 113.700.000                                   | 100%                                 | 100%                                 |
| Develia Wrocław S.A. <sup>1)</sup>             | 23.100.000                                    | 100%                                 | 100%                                 |
| Develia Warszawa Sp. z o.o. <sup>2)</sup>      | 33.003.000                                    | 100%                                 | 100%                                 |
| Kraków Zielony Złocię Sp. z o.o.               | 13.530.000                                    | 100% (bezpośrednio i pośrednio)      | 100% (bezpośrednio i pośrednio)      |
| LC Corp Invest I Sp. z o.o.                    | 5.000   | 100% (bezpośrednio i pośrednio)      | 100% (bezpośrednio i pośrednio)      |
| LC Corp Invest II Sp. z o.o.                   | 88.800.000                                    | 100%                                 | 100%                                 |
| LC Corp Invest III Sp. z o.o. <sup>3) 6)</sup> | 1.700.000                                     | 100%                                 | 100%                                 |
| LC Corp Invest VII Sp. z o.o.                  | 4.000.000                                     | 100%                                 | 100%                                 |
| LC Corp Invest VIII Sp. z o.o. <sup>4)</sup>   | 13.600.000                                    | 100%                                 | 100%                                 |

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2022 roku

|   |            |                                 |                                 |
|---|------------|---------------------------------|---------------------------------|
| LC Corp Invest IX Sp. z o.o.                                | 4.700.000  | 100%                            | 100%                            |
| LC Corp Invest X Sp. z o.o.                                 | 10.300.000 | 100%                            | 100%                            |
| LC Corp Invest XI Sp. z o.o.                                | 41.000.000 | 100%                            | 100%                            |
| LC Corp Invest XII Sp. z o.o.                               | 24.800.000 | 100%                            | 100%                            |
| LC Corp Invest XV Sp. z o.o.                                | 305.000    | 100%                            | 100%                            |
| 4resident Sp. z o.o. <sup>5)</sup>                          | 5.000      | 100%                            | 100%                            |
| LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.                              | 5.000      | 100%                            | 100%                            |
| LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k.               | 10.000     | 100% (pośrednio)                | 100% (pośrednio)                |
| LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp. k.               | 10.000     | 100% (pośrednio)                | 100% (pośrednio)                |
| LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 6 Sp. k. <sup>6)</sup> | 10.000     | 100% (pośrednio)                | 100% (pośrednio)                |
| LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. k.               | 10.000     | 100% (pośrednio)                | 100% (pośrednio)                |
| LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp. k.               | 10.000     | 100% (pośrednio)                | 100% (pośrednio)                |
| LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k.            | 85.910.000 | 100% (bezpośrednio i pośrednio) | 100% (bezpośrednio i pośrednio) |
| LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k.            | 10.000     | 100% (pośrednio)                | 100% (pośrednio)                |
| LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k.            | 42.710.000 | 100% (bezpośrednio i pośrednio) | 100% (bezpośrednio i pośrednio) |
| LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.             | 91.905.080 | 100% (bezpośrednio i pośrednio) | 100% (bezpośrednio i pośrednio) |
| Develia Invest Sp. z o.o.                                   | 1.339.000  | 100%                            | 100%                            |
| LC Corp Service S.A. <sup>7)</sup>                          | 1.133.165  | 100% (bezpośrednio i pośrednio) | 100% (bezpośrednio i pośrednio) |

### Jednostki współzależne

|  |            |                                |                                |
|--|------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o.        | 50.000     | 80% bezpośrednio               | 80% bezpośrednio               |
| Projekt Myśliborska Sp. z o.o.         | 50.000     | 80% bezpośrednio               | 80% bezpośrednio               |
| Projekt Lizbońska Sp. z o.o.           | 50.000     | 80% bezpośrednio               | 80% bezpośrednio               |
| Projekt Ciszewskiego Sp. z o.o. Sp. k. | 10.288.737 | 80% (bezpośrednio i pośrednio) | 80% (bezpośrednio i pośrednio) |
| Projekt Myśliborska Sp. z o.o. Sp. k.  | 3.061.972  | 80% (bezpośrednio i pośrednio) | 80% (bezpośrednio i pośrednio) |
| Projekt Lizbońska Sp. z o.o. Sp. k.    | 56.957.133 | 80% (bezpośrednio i pośrednio) | 80% (bezpośrednio i pośrednio) |

- 1) Z dniem 1 sierpnia 2022r. zarejestrowana została przez właściwy sąd rejestrowy zmiana zmiany nazwy spółki z Sky Tower S.A. na Develia Wrocław S.A.
- 2) Z dniem 22 czerwca 2022r. zarejestrowana została przez właściwy sąd rejestrowy zmiana zmiany nazwy spółki z Warszawa Przykopowa Sp. z o.o. na Develia Warszawa Sp. z o.o.
- 3) W dniu 19 sierpnia 2022 r. sąd rejestrowy dokonał wpisu umorzenia udziałów w spółce LC Corp Invest III sp. z o.o., a tym samym obniżenia kapitału zakładowego tej spółki z kwoty 1.700.000,00 zł do kwoty 100.000,00 zł to jest o kwotę 1.600.000,00 zł,
- 4) W dniu 28 kwietnia 2022 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników LC Corp Invest VIII Sp. z o.o. podjęło uchwałę w sprawie dobrowolnego umorzenia udziałów w kapitale zakładowym spółki oraz obniżenia kapitału zakładowego z kwoty 13.600.000 zł do kwoty 50.000,00 zł tj. o kwotę 13.550.000,00 zł. poprzez umorzenie 13.550 udziałów. Postępowanie konwokacyjne. Zmiana umowy spółki nastąpi z chwilą zarejestrowania przez sąd rejestrowy
- 5) Z dniem 29 sierpnia 2022r. zarejestrowana została przez właściwy sąd rejestrowy zmiana zmiany nazwy spółki z LC Corp Invest XVI Sp. z o.o. na 4resident Sp. z o.o.
- 6) W dniu 1 września 2022 r. zarejestrowane zostało przez właściwy sąd rejestrowy połączenie spółek LC Corp Invest III sp. z o.o. oraz LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 6 sp.k. oraz podwyższenie kapitału zakładowego Spółki LC Corp Invest III sp. z o.o., z kwoty 100.000,00 zł do kwoty 100.500,00 zł. Połączenie ww. spółek nastąpiło na podstawie art. 492 § 1 pkt 1) k.s.h., poprzez przeniesienie całego majątku spółki LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 6 sp.k. na spółkę LC Corp Invest III sp. z o.o.
- 7) W dniu 1 czerwca 2022 roku zarejestrowane zostało przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział KRS podwyższenie kapitału zakładowego spółki LC Corp Service S.A. z kwoty 633.165,00 zł do kwoty 1.133.165,00 zł poprzez emisję nowych 500.000 akcji imiennych serii D.

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

Grupa Kapitałowa Develia S.A. dokonała szczegółowej analizy umowy JV zawartej z Grupo Lar Holding Polonia Sp. z o.o. Na bazie przeprowadzonej analizy, w szczególności zapisów dotyczących wymogu jednomyślności obu stron umowy podczas podejmowania wszystkich istotnych decyzji spółek objętych umową, pomimo posiadania 80% zaangażowania kapitałowego w poszczególnych spółkach objętych umową JV, w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Develia S.A. inwestycje zostały zaklasyfikowane jako wspólne ustalenie umowne (wspólne przedsięwzięcia) i są wyceniane metodą praw własności.

### 1. Ważniejsze zdarzenia w zakresie zmian w Grupie w I półroczu 2022 roku

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku nie nastąpiły istotne zmiany w składzie Grupy.

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2022 roku

### 2. Przedmiot działalności

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

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku Emitent oraz Grupa realizowały strategię zgodną z podstawowym rodzajem działalności tj. działalność inwestycyjną.

### 3. Kapitał akcyjny Emitenta

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

Kapitał zakładowy Develia S.A. na dzień 30 czerwca 2022 roku wynosił 447.558.311 zł i dzielił się na 447.558.311 akcji zwykłych na okaziciela, o wartości nominalnej 1 zł każda, uprawniających do wykonywania jednego głosu z każdej akcji na Walnym Zgromadzeniu.

Struktura własności znacznych pakietów akcji na dzień sporządzenia półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2022 rok zgodnie z informacjami posiadanymi przez Emitenta.

| Akcjonariusz                                     | Liczba posiadanych akcji | Liczba głosów | Udział % w kapitale zakładowym | Udział % głosów na walnym zgromadzeniu |
|--|--------------------------|---------------|--------------------------------|--|
| Otwarty Fundusz Emerytalny PZU "Złota Jesień"    | 85.289.660               | 85.289.660    | 19,06 %                        | 19,06%                                 |
| Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny | 83.470.921               | 83.470.921    | 18,65 %                        | 18,65%                                 |
| AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA Santander | 65.543.000               | 65.543.000    | 14,64%                         | 14,64%                                 |
| MetLife Otwarty Fundusz Emerytalny               | 36.290.859               | 36.290.859    | 8,11%                          | 8,11%                                  |
| PKO BP BANKOWY Otwarty Fundusz Emerytalny        | 24.712.198               | 24.712.198    | 5,52%                          | 5,52%                                  |

Struktura własności znacznych pakietów akcji na dzień sporządzenia sprawozdania za I kwartał 2022 r. zgodnie z informacjami posiadanymi przez Emitenta:

| Akcjonariusz                                     | Liczba posiadanych akcji | Liczba głosów | Udział % w kapitale zakładowym | Udział % głosów na walnym zgromadzeniu |
|--|--------------------------|---------------|--------------------------------|--|
| Otwarty Fundusz Emerytalny PZU "Złota Jesień"    | 85.289.660               | 85.289.660    | 19,06 %                        | 19,06%                                 |
| Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny | 83.470.921               | 83.470.921    | 18,65 %                        | 18,65%                                 |
| AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA Santander | 64.543.000               | 64.543.000    | 14,64%                         | 14,64%                                 |
| MetLife Otwarty Fundusz Emerytalny               | 36.000.000               | 36.000.000    | 8,04%                          | 8,04%                                  |

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2022 roku

|   |            |            |       |       |
|---|------------|------------|-------|-------|
| PKO BP BANKOWY Otwarty Fundusz Emerytalny | 24.712.198 | 24.712.198 | 5,52% | 5,52% |
|---|------------|------------|-------|-------|

W okresie od przekazania raportu za I kwartał 2022 r. do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania wedle najlepszej wiedzy Emitenta nie zaszły istotne zmiany w strukturze własności znacznych pakietów akcji Emitenta.

### **3.2. Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta na dzień publikacji raportu za I półroczu 2022 roku, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego**

| Imię i nazwisko                | Funkcja w organie                  | Stan posiadania akcji Emitenta na dzień 17.05.2022 | Zmniejszenie | Zwiększenie | Stan posiadania akcji Emitenta na dzień 13.09.2022 |
|--------------------------------|------------------------------------|--|--------------|-------------|--|
| <b>Osoby nadzorujące</b>       |                                    |  |              |             |  |
| Jacek Osowski                  | Przewodniczący Rady Nadzorczej     | -  | -            | -           | -  |
| Paweł Małyska <sup>1)</sup>    | Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej | -  | -            | n/d         | n/d  |
| Artur Osuchowski <sup>2)</sup> | Członek Rady Nadzorczej            | n/d  | n/d          | n/d         | n/d  |
| Piotr Kaczmarek                | Członek Rady Nadzorczej            | -  | -            | -           | -  |
| Robert Pietryszyn              | Członek Rady Nadzorczej            | -  | -            | -           | -  |
| Piotr Pinior                   | Członek Rady Nadzorczej            | -  | -            | -           | -  |
| Piotr Borowiec                 | Członek Rady Nadzorczej            | -  | -            | -           | -  |
| Michał Hulbój <sup>3)</sup>    | Członek Rady Nadzorczej            | -  | -            | -           | -  |
| Filip Gorczyca <sup>4)</sup>   | Członek Rady Nadzorczej            | n/d  | n/d          | -           | -  |

(1) Z dniem 30 czerwca 2022 r. Paweł Małyska złożył rezygnację z zasiadania w Radzie Nadzorczej

(2) Z dniem 12 maja 2022 r. Artur Osuchowski złożył rezygnację z zasiadania w Radzie Nadzorczej

(3) Z dniem 17 maja 2022r. Michał Hulbój został powołany w skład Rady Nadzorczej

(4) Z dniem 1 lipca 2022r. Filip Gorczyca został powołany w skład Rady Nadzorczej

#### **Osoby zarządzające**

|                  |                    |        |   |   |        |
|------------------|--------------------|--------|---|---|--------|
| Andrzej Oślizło  | Prezes Zarządu     | -      | - | - | -      |
| Paweł Ruszczak   | Wiceprezes Zarządu | 46.800 | - | - | 46.800 |
| Mariusz Poławski | Wiceprezes Zarządu | -      | - | - | -      |

## **II. OPIS DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ GRUPĘ W I PÓŁROCZU 2022 ROKU**

W I półroczu 2022 Develia S.A. prowadziła działalność deweloperską w ramach segmentu mieszkaniowego, a także realizowała zadania związane z administracją, zarządzaniem oraz nadzorem właścicielskim nad spółkami zależnymi i organizowała finansowanie ich działalności inwestycyjnej. Emitent prowadził również intensywną działalność w zakresie pozyskiwania gruntów pod nowe inwestycje w Warszawie, Krakowie, Gdańsku i we Wrocławiu. Spółki zależne od Develia S.A. prowadziły działania na rynku deweloperskim kontynuując inwestycje lub przygotowując się do rozpoczęcia inwestycji budowlanych oraz zarządzając centrami biurowo-handlowo-usługowymi Arkady Wrocławskie i Sky Tower oraz centrum biurowo-usługowym Wola Retro.

### **1. Podstawowe produkty towary i usługi**

Głównym źródłem przychodów Grupy w pierwszym półroczu 2022 r. była sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych, która stanowiła 74,0% wszystkich przychodów. Przychody Grupy z usług najmu nieruchomości komercyjnych stanowiły 26,0%.

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2022 roku

W poniższej tabeli przedstawione zostały dane za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 r. dotyczące przychodów i zysków poszczególnych segmentów Grupy (w tys. złotych):

| Okres 6 miesięcy zakończony<br>30 czerwca 2022        | Usługi najmu | Działalność deweloperska | Działalność holdingowa (pozostała) | RAZEM   |
|---|--------------|--------------------------|------------------------------------|---------|
| Przychody ze sprzedaży razem                          | 31 114       | 88 679                   | 30                                 | 119 823 |
| Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży<br>- Wynik segmentu | 14 196       | 24 769                   | 30                                 | 38 995  |

### 2. Informacja o rynkach zbytu

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

W pierwszym półroczu 2022 r. uzyskane przychody wynikały z działalności deweloperskiej spółek z Grupy prowadzonej na rynku krajowym w poszczególnych miastach.

Łącznie w pierwszym półroczu 2022 r. sprzedano 964 mieszkania i lokale usługowe (umowy przedwstępne sprzedaży/umowy deweloperskie; po uwzględnieniu odstąpień), tj. o 9% mniej niż w analogicznym okresie roku ubiegłego, a przekazano 206 mieszkań i lokali usługowych (sprzedaż wykazywana w rachunku wyników), tj. o 73% mniej niż w pierwszym półroczu 2021 r.

Poniżej zaprezentowano szczegółowe zestawienie sprzedaży w poszczególnych miastach w okresie pierwszego półroczu 2022 r. (wraz z danymi porównywalnymi za pierwsze półrocze roku ubiegłego) (w tabelach: liczba lokali mieszkalnych i usługowych).

#### *przedsprzedaż*

| miasto           | 2 kw. 2021 | 2 kw. 2022 | 01.01-30.06.2021 | 01.01-30.06.2022 | 01.01-31.08.2021 | 01.01-31.08.2022 |
|------------------|------------|------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Warszawa         | 53         | 67         | 184              | 180              | 198              | 202              |
| Wrocław          | 59         | 26         | 165              | 38               | 188              | 61               |
| Kraków           | 241        | 111        | 394              | 308              | 494              | 376              |
| Gdańsk           | 89         | 117        | 214              | 337              | 291              | 379              |
| Łódź             | 0          | 0          | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Katowice         | 40         | 38         | 105              | 99               | 179              | 112              |
| <b>RAZEM DEV</b> | <b>482</b> | <b>359</b> | <b>1062</b>      | <b>962</b>       | <b>1350</b>      | <b>1130</b>      |
| <b>RAZEM JV</b>  | <b>0</b>   | <b>2</b>   | <b>0</b>         | <b>2</b>         | <b>0</b>         | <b>2</b>         |
|                  |            | -25%       |                  | -9%              |                  | -16%             |

#### *przekazania*

| Miasto           | 2 kw.2021  | 2 kw.2022 | 01.01-30.06.2021 | 01.01-30.06.2022 | 01.01-31.08.2021 | 01.01-31.08.2022 |
|------------------|------------|-----------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Warszawa         | 60         | 13        | 276              | 73               | 286              | 74               |
| Wrocław          | 204        | 0         | 204              | 3                | 615              | 3                |
| Kraków           | 55         | 7         | 153              | 108              | 166              | 108              |
| Gdańsk           | 39         | 0         | 102              | 21               | 115              | 22               |
| Łódź             | 0          | 0         | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Katowice         | 7          | 0         | 23               | 1                | 25               | 57               |
| <b>RAZEM DEV</b> | <b>365</b> | <b>20</b> | <b>758</b>       | <b>206</b>       | <b>1207</b>      | <b>264</b>       |
| <b>RAZEM JV</b>  | <b>0</b>   | <b>0</b>  | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
|                  |            | -95%      |                  | -73%             |                  | -78%             |

| oferta   | zrealizowane |           | z rozpoczętą budową |           | bez rozpoczętej budowy |           | bank gruntów    |
|----------|--------------|-----------|---------------------|-----------|------------------------|-----------|-----------------|
|          | 14299        |           | 4745                |           | 1578                   |           | 7932            |
| miasto   | sprzedane    | w ofercie | sprzedane           | w ofercie | sprzedane              | w ofercie | do wprowadzenia |
| Warszawa | 5785         | 4         | 365                 | 557       | 2                      | 477       | 2557            |
| Wrocław  | 3435         | 7         | 304                 | 251       | 2                      | 284       | 1072            |
| Kraków   | 3152         | 5         | 1063                | 569       | 2                      | 235       | 2429            |
| Gdańsk   | 1761         | 4         | 818                 | 444       | 3                      | 375       | 1037            |

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2022 roku

|                  |              |           |             |             |           |             |
|------------------|--------------|-----------|-------------|-------------|-----------|-------------|
| Łódź             | 60           | 0         | 0           | 0           | 0         | 275         |
| Katowice         | 83           | 3         | 335         | 39          | 59        | 139         |
| <b>RAZEM DEV</b> | <b>14276</b> | <b>23</b> | <b>2885</b> | <b>1860</b> | <b>68</b> | <b>1510</b> |
| <b>RAZEM JV</b>  |              |           |             |             | <b>2</b>  | <b>394</b>  |

Poniżej opisano projekty Grupy zarówno realizowane jak i w przygotowaniu według danych na dzień 30 czerwca 2022 r.

### 3. Projekty deweloperskie zrealizowane

#### 3.1. Projekty komercyjne

| Nazwa projektu                | Miasto   | Dzielnica         | Segment                   | Termin zakończenia budowy | Powierzchnia (m <sup>2</sup> ) |
|-------------------------------|----------|-------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| Wola Retro                    | Warszawa | Wola              | Biurowo-usługowy          | 3Q'2019                   | 25 601                         |
| Arkady Wrocławskie            | Wrocław  | Krzyki            | Biurowo-handlowo-usługowy | 2Q'2007                   | 38 442                         |
| Sky Tower *                   | Wrocław  | Krzyki            | Biurowo-handlowo-usługowy | 1Q'2013                   | 53 654                         |
| Wola Center *                 | Warszawa | Wola              | Biurowo-usługowy          | 3Q'2013                   | 33 283                         |
| Retro Office House *          | Wrocław  | Stare Miasto      | Biurowo - usługowy        | 1Q'2018                   | 21 914                         |
| Silesia Star *<br>(Budynek A) | Katowice | Bogucice Zawodzie | Biurowo - usługowy        | 4Q'2014                   | 14 969                         |
| Silesia Star *<br>(Budynek B) | Katowice | Bogucice Zawodzie | Biurowo - usługowy        | 3Q'2016                   | 14 210                         |

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

Poniższa tabela przedstawia NOI\* dla nieruchomości komercyjnych Spółki w 1H'2021 i w 1H'2022 r. oraz WALT\*\*

| NOI dla nieruchomości komercyjnych (mln Eur) | 1H 2021 | 1H 2022 | WALT   |
|--|---------|---------|--|
| Arkady Wrocławskie                           | 1,59    | 0,70    | Powierzchnia biurowa – 1,8<br>Powierzchnia handlowa- 1,6 |
| Wola Retro                                   | 1,23    | 1,83    | Powierzchnia biurowa – 4,9<br>Powierzchnia handlowa- 8,4 |

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

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



## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2022 roku

Poniższa tabela przedstawia wyceny obiektów komercyjnych wykonanych przez rzeczoznawców lub Zarząd Spółki na dzień 30 czerwca 2022 r.

| Nieruchomość       | 30.06.2022 |            |
|--------------------|------------|------------|
|                    | Yield      | Wycena EUR |
| Arkady Wrocławskie | 8,75%      | 37.600.000 |
| Wola Retro         | 6,00%      | 71.300.000 |

### 3.2. Projekty mieszkaniowe

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

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2022 roku**

|                                      |          |                       |                                   |         |     |
|--------------------------------------|----------|-----------------------|-----------------------------------|---------|-----|
|                                      |          |                       |                                   | 4Q'2018 | 130 |
| Mały Grochów<br>(etapy I-II)         | Warszawa | Grochów               | Mieszkania,<br>usługi             | 1Q'2021 | 105 |
|                                      |          |                       |                                   | 1Q'2021 | 137 |
| Rokokowa Residence                   | Warszawa | Bielany               | Mieszkania,<br>domy               | 1Q'2021 | 29  |
| Maestro<br>(etapy I-III)             | Wrocław  | Krzyki-<br>Jagodno    | Mieszkania                        | 3Q'2012 | 176 |
|                                      |          |                       |                                   | 3Q'2013 | 160 |
|                                      |          |                       |                                   | 3Q'2017 | 125 |
| Potokowa<br>(etapy I-III)            | Wrocław  | Maślice               | Mieszkania i<br>domy              | 2Q'2013 | 72  |
|                                      |          |                       |                                   | 3Q'2013 | 42  |
|                                      |          |                       |                                   | 2Q'2014 | 73  |
| Graniczna<br>(etapy I-VI)            | Wrocław  | Fabryczna             | Mieszkania                        | 3Q'2013 | 173 |
|                                      |          |                       |                                   | 3Q'2014 | 179 |
|                                      |          |                       |                                   | 4Q'2015 | 187 |
|                                      |          |                       |                                   | 2Q'2016 | 125 |
|                                      |          |                       |                                   | 4Q'2016 | 168 |
|                                      |          |                       |                                   | 3Q'2017 | 168 |
| Nowalia                              | Wrocław  | Klecina               | Domy w<br>zabudowie<br>szeregowej | 1Q'2014 | 44  |
| Brzeska 5                            | Wrocław  | Krzyki                | Mieszkania,<br>usługi             | 4Q'2014 | 167 |
| Stabłowicka 77<br>(etapy I-II)       | Wrocław  | Fabryczna             | Mieszkania                        | 3Q'2014 | 73  |
|                                      |          |                       |                                   | 1Q'2015 | 60  |
| Dolina Piastów                       | Wrocław  | Fabryczna             | Mieszkania                        | 2Q'2016 | 176 |
| Nowa Tęczowa                         | Wrocław  | Stare Miasto          | Mieszkania,<br>usługi             | 1Q'2018 | 212 |
| Sołtysowicka                         | Wrocław  | Sołtysowice           | Mieszkania                        | 1Q'2018 | 165 |
| Między Parkami<br>(etap I)           | Wrocław  | Klecina               | Mieszkania                        | 1Q'2019 | 164 |
| Małe Wojszyce                        | Wrocław  | Wojszyce              | Mieszkania                        | 2Q'2020 | 63  |
| Nowa Raclawicka                      | Wrocław  | Krzyki                | Mieszkania                        | 2Q'2021 | 231 |
| Kamienna<br>(etapy I-II)             | Wrocław  | Huby                  | Mieszkania,<br>usługi             | 3Q'2021 | 253 |
|                                      |          |                       |                                   | 3Q'2021 | 186 |
| Słoneczne Miasteczko<br>(etapy I-XI) | Kraków   | Biezanów-<br>Prokocim | Mieszkania                        | 4Q'2011 | 120 |
|                                      |          |                       |                                   | 4Q'2012 | 164 |
|                                      |          |                       |                                   | 3Q'2014 | 42  |
|                                      |          |                       |                                   | 4Q'2015 | 120 |
|                                      |          |                       |                                   | 2Q'2017 | 108 |
|                                      |          |                       |                                   | 4Q'2018 | 108 |
|                                      |          |                       |                                   | 1Q'2019 | 108 |

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2022 roku**

|                                     |          |                     |                                   |         |     |
|-------------------------------------|----------|---------------------|-----------------------------------|---------|-----|
|                                     |          |                     |                                   | 3Q'2020 | 108 |
|                                     |          |                     |                                   | 1Q'2021 | 102 |
|                                     |          |                     |                                   | 3Q'2021 | 123 |
|                                     |          |                     |                                   | 1Q'2022 | 102 |
| Okulickiego 59                      | Kraków   | Mistrzejowice       | Mieszkania,<br>usługi             | 4Q'2012 | 146 |
|                                     |          |                     |                                   | 2Q'2015 | 164 |
| Grzegorzeczka<br>(etapy I-IV)       | Kraków   | Śródmieście         | Mieszkania,<br>usługi             | 4Q'2015 | 149 |
|                                     |          |                     |                                   | 1Q'2016 | 85  |
|                                     |          |                     |                                   | 1Q'2017 | 242 |
|                                     |          |                     |                                   | 2Q'2017 | 150 |
| Centralna Park<br>(etapy I-V)       | Kraków   | Czyżyny             | Mieszkania                        | 1Q'2018 | 130 |
|                                     |          |                     |                                   | 4Q'2018 | 264 |
|                                     |          |                     |                                   | 4Q'2019 | 151 |
|                                     |          |                     |                                   | 1Q'2020 | 103 |
| 5 Dzielnica<br>(etapy I-II)         | Kraków   | Krowodrza           | Mieszkania,<br>usługi             | 1Q'2017 | 190 |
|                                     |          |                     |                                   | 3Q'2017 | 113 |
| Przy Mogiłskiej<br>(etap I)         | Kraków   | Prądnik<br>Czerwony | Mieszkania                        | 2Q'2021 | 65  |
|                                     |          |                     |                                   | 4Q'2012 | 72  |
| Przy Srebrnej<br>(etapy I-IV)       | Gdańsk   | Łostowice           | Mieszkania,<br>usługi             | 3Q'2014 | 28  |
|                                     |          |                     |                                   | 4Q'2014 | 46  |
|                                     |          |                     |                                   | 3Q'2016 | 32  |
|                                     |          |                     |                                   | 1Q'2018 | 65  |
|                                     |          |                     |                                   | 4Q'2018 | 65  |
|                                     |          |                     |                                   | 2Q'2019 | 65  |
| Świętokrzyska Park<br>(etapy I-VII) | Gdańsk   | Łostowice           | Mieszkania                        | 4Q'2019 | 65  |
|                                     |          |                     |                                   | 3Q'2020 | 108 |
|                                     |          |                     |                                   | 4Q'2020 | 54  |
|                                     |          |                     |                                   | 3Q'2021 | 54  |
|                                     |          |                     |                                   | 4Q'2021 | 54  |
| Przy Alejach<br>(etapy I-II)        | Gdańsk   | Zaspa               | Mieszkania                        | 2Q'2016 | 110 |
|                                     |          |                     |                                   | 2Q'2017 | 97  |
|                                     |          |                     |                                   | 4Q'2017 | 230 |
| Bastion Wałowa<br>(etapy I-IV)      | Gdańsk   | Śródmieście         | Mieszkania                        | 4Q'2018 | 230 |
|                                     |          |                     |                                   | 4Q'2020 | 140 |
|                                     |          |                     |                                   | 4Q'2020 | 115 |
| Osiedle Latarników<br>(etap I)      | Gdańsk   | Letnica             | Mieszkania,<br>usługi             | 4Q'2021 | 135 |
| Dębowa Ostoja<br>(I etap)           | Łódź     | Bałuty              | Domy w<br>zabudowie<br>szeregowej | 3Q'2011 | 22  |
| Pustynna 43<br>(I etap)             | Łódź     | Górna               | Mieszkania                        | 4Q'2012 | 38  |
|                                     | Katowice | Brynów              |                                   | 4Q'2020 | 86  |

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2022 roku

|                           |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| Ceglana Park<br>(etap I)  | Mieszkania,<br>usługi |
| <b>Total (30.06.2022)</b> | <b>14 299</b>         |

Na dzień 30 czerwca 2022 roku Grupa nie przekazała 31 lokali z zakończonych inwestycji zaprezentowanych powyżej.

### 4. Projekty inwestycyjne w realizacji

#### 4.1. Projekty mieszkaniowe

| Nazwa projektu                            | Miasto   | Dzielnica                            | Segment               | Planowany<br>termin<br>zakończenia<br>budowy | Liczba mieszkań i<br>lokali użytkowych |
|---|----------|--------------------------------------|-----------------------|--|--|
| Prestovia House                           | Warszawa | Praga Północ                         | Mieszkania            | 4Q'2022                                      | 162                                    |
| Aleje Praskie<br>(etapy I-II, VI)         | Warszawa | Praga Południe                       | Mieszkania,<br>usługi | 2Q'2023                                      | 143                                    |
|   |          |                                      |                       | 4Q'2023                                      | 182                                    |
|   |          |                                      |                       | 1Q'2024                                      | 239                                    |
| Toruńska Vita                             | Warszawa | Targówek                             | Mieszkania            | 3Q'2023                                      | 196                                    |
| Między Parkami<br>(etap II)               | Wrocław  | Klecin                               | Mieszkania            | 3Q'2022                                      | 202                                    |
| Kaskady Różanki                           | Wrocław  | Różanka                              | Mieszkania,<br>usługi | 1Q'2023                                      | 132                                    |
| Reja                                      | Wrocław  | Ołbin                                | Mieszkania,<br>usługi | 1Q'2023                                      | 61                                     |
| Mist House                                | Wrocław  | Krzyki                               | Mieszkania            | 1Q'2023                                      | 46                                     |
| Cynamonowa Vita                           | Wrocław  | Lipa<br>Piotrowska                   | Mieszkania            | 1Q'2024                                      | 114                                    |
| Słoneczne Miasteczko<br>(etapy XII - XIV) | Kraków   | Bieżanów-<br>Prokocim                | Mieszkania            | 4Q'2022                                      | 108                                    |
|   |          |                                      |                       | 4Q'2022                                      | 108                                    |
|   |          |                                      |                       | 4Q'2023                                      | 136                                    |
| Przy Mogiłskiej<br>(etapy II-III)         | Kraków   | Prądnik<br>Czerwony                  | Mieszkania            | 4Q'2023                                      | 137                                    |
|   |          |                                      |                       | 4Q'2023                                      | 136                                    |
| Centralna Park<br>(etapy VI-IX)           | Kraków   | Czyżyny                              | Mieszkania,<br>usługi | 4Q'2022                                      | 270                                    |
|   |          |                                      |                       | 4Q'2022                                      | 224                                    |
|   |          |                                      |                       | 4Q'2023                                      | 139                                    |
| Grzegórzecka 77<br>(etapy V-VI)           | Kraków   | Grzegórzki                           | Mieszkania,<br>usługi | 1Q'2024                                      | 154                                    |
|   |          |                                      |                       | 3Q'2022                                      | 94                                     |
| Via Flora<br>(etapy I-II)                 | Gdańsk   | Chelm                                | Mieszkania            | 4Q'2023                                      | 126                                    |
|   |          |                                      |                       | 3Q'2023                                      | 68                                     |
| Osiedle Latarników<br>(etapy II-III)      | Gdańsk   | Letnica                              | Mieszkania,<br>usługi | 4Q'2023                                      | 88                                     |
|   |          |                                      |                       | 4Q'2022                                      | 218                                    |
| Baltea Apartments                         | Gdańsk   | Przymorze                            | Mieszkania,<br>usługi | 4Q'2022                                      | 239                                    |
| Szmaragdowy Park<br>(etap I)              | Gdańsk   | Orunia Górna -<br>Gdańsk<br>Południe | Mieszkania            | 4Q'2022                                      | 175                                    |

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2022 roku

|                                |          |          |                       |                    |              |
|--------------------------------|----------|----------|-----------------------|--------------------|--------------|
| Przy Alejach<br>(etap III)     | Gdańsk   | Zaspa    | Mieszkania            | 4Q'2022            | 48           |
| Marinus                        | Gdańsk   | Brzeźno  | Mieszkania,<br>usługi | 2Q'2023            | 83           |
| Ujeścisko Vita                 | Gdańsk   | Południe | Mieszkania            | 1Q'2024            | 184          |
| Ceglana Park<br>(etapy II-III) | Katowice | Brynów   | Mieszkania,<br>usługi | 3Q'2022<br>4Q'2022 | 178<br>196   |
| <b>Total (30.06.2022)</b>      |          |          |                       |                    | <b>4 745</b> |

Na dzień 30 czerwca 2022 roku Grupa posiadała 2 885 lokali sprzedanych będących w realizacji.

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

#### 5.1. Projekty komercyjne

| Nazwa projektu | Miasto  | Dzielnica    | Segment                                  | Planowany termin rozpoczęcia realizacji |
|----------------|---------|--------------|--|---|
| Kolejowa       | Wrocław | Stare Miasto | Biurowo -<br>hotelowy / pobyt<br>czasowy | w przygotowaniu                         |

#### 5.2. Projekty mieszkaniowe

| Nazwa projektu                  | Miasto   | Liczba mieszkań i lokali użytkowych |
|---------------------------------|----------|-------------------------------------|
| Trzciniowa                      | Warszawa | 161                                 |
| Aleje Praskie                   | Warszawa | 1 020                               |
| Aroniowa                        | Warszawa | 1 448                               |
| Strzelecka                      | Warszawa | 48                                  |
| Drwęcka                         | Warszawa | 37                                  |
| Krakowska Vita                  | Warszawa | 322                                 |
| Reszelska                       | Wrocław  | 83                                  |
| Orawska                         | Wrocław  | 644                                 |
| Vratislavia Reidence<br>(Malin) | Wrocław  | -                                   |
| Krzemieniecka                   | Wrocław  | 37                                  |

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2022 roku

|                           |          |              |
|---------------------------|----------|--------------|
| Ogrody Wojszyce           | Wrocław  | 114          |
| Legnicka                  | Wrocław  | 271          |
| Ślężna Vita               | Wrocław  | 209          |
| Słoneczne Miasteczko      | Kraków   | 188          |
| Grzegórzecka              | Kraków   | 174          |
| Centralna Park            | Kraków   | 2 304        |
| Szmaragdowy Park          | Gdańsk   | 44           |
| Południe Vita             | Gdańsk   | 792          |
| Przemyska Vita            | Gdańsk   | 382          |
| Zamojska Vita             | Gdańsk   | 89           |
| Niepołomska               | Gdańsk   | 108          |
| Ceglana Park              | Katowice | 760          |
| Pustynna 43               | Łódź     | 114          |
| Dębowa Ostoja             | Łódź     | 161          |
| <b>Total (30.06.2022)</b> |          | <b>9 510</b> |

### Lokale wprowadzone do oferty z nierozpoczętą budową

|                               |          |      |
|-------------------------------|----------|------|
| Aleje Praskie<br>(etap IV)    | Warszawa | -157 |
| Krakowska Vita                | Warszawa | -322 |
| Ogrody Wojszyce               | Wrocław  | -77  |
| Ślężna Vita                   | Wrocław  | -209 |
| Centralna Park<br>(etap X)    | Kraków   | -145 |
| Grzegórzecka 77<br>(etap VII) | Kraków   | -92  |
| Południe Vita (etapy I-II)    | Gdańsk   | -111 |

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2022 roku

|                              |          |              |
|------------------------------|----------|--------------|
|                              |          | -121         |
| Przemyska Vita<br>(etap I)   | Gdańsk   | -146         |
| Ceglana Park<br>(etapy IV-V) | Katowice | -170         |
|                              |          | -28          |
| <b>Total (30.06.2022)</b>    |          | <b>7 932</b> |

(\*) projekt Malin nie uwzględniony na 30.06.2022 w kalkulacji banku gruntów

### 6. Uzależnienie Grupy od dostawców i odbiorców

- Odbiorcy usług

W I półroczu 2022 r. spółki Grupy, w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych, nie były uzależnione od żadnego odbiorcy usług, z uwagi na to, iż klientami Grupy są głównie osoby fizyczne, należące do szeroko rozumianej grupy konsumenckiej.

- Dostawcy usług

W I półroczu 2022 spółki Grupy nie były uzależnione od szczególnych dostawców – usługi budowlane oferowane są przez wiele firm konkurujących na rozwiniętym rynku budowlanym w Polsce i spółki Grupy korzystają z usług różnych firm budowlanych w celu eliminacji ryzyka uzależnienia od jednego podmiotu. Grupa kontraktuje prace budowlane wyłaniając wykonawców w drodze przetargów, wybierając najkorzystniejszą ofertę. Inwestycje Grupy są realizowane głównie w systemie generalnego wykonawstwa.

### 7. Istotne umowy znaczące, umowy ubezpieczenia

- 1) W dniu 4 lutego 2022 r. Emitent oraz spółka zależna od Emitenta – Arkady Wrocławskie S.A. zawarły z międzynarodowym podmiotem inwestującym w nieruchomości komercyjne list intencyjny w sprawie potencjalnej sprzedaży prawa użytkowania wieczystego oraz prawa własności nieruchomości gruntowych położonych we Wrocławiu w kwartale ul. Powstańców Śl., ul. Swobodnej, ul. Komandorskiej oraz ul. Nasypowej zabudowanych m.in. budynkiem wielofunkcyjnym Arkady Wrocławskie. Wraz z podpisaniem listu intencyjnego, Emitent, AW i kupujący rozpoczęli negocjacje warunków sprzedaży Nieruchomości. W liście intencyjnym strony ustaliły orientacyjną łączną cenę sprzedaży Nieruchomości na 210,000,000.00 PLN. Zakończenie audytu prawnego oraz zawarcie umowy przedwstępnej planowane jest po upływie odpowiednio 12 i 17 tygodni od rozpoczęcia badania, a podpisanie umowy przyrzecznej zaplanowano na datę nie późniejszą niż 30 września 2022r. Pozostałe warunki listu intencyjnego, w tym odnoszące się do warunków realizacji transakcji, nie odbiegają od postanowień powszechnie stosowanych dla tego typu dokumentów.
- 2) W dniu 15 marca 2022 r. spółka zależna od Emitenta – Sky Tower S.A., zawarła z Olimp Investment sp. z o.o. – spółką kontrolowaną przez alternatywny fundusz inwestycyjny zarządzany przez Grupę Adventum przyrzeczoną umowę sprzedaży 79,55% udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem wielofunkcyjnym o nazwie Sky Tower położonym we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 95, o łącznej powierzchni ok. 23.798 m<sup>2</sup> („Udział w Sky Tower”) („Umowa Sprzedaży”). Pozostała część udziału w prawie własności Sky Tower, tj. 20,45% pozostanie w posiadaniu właścicieli wydzielonych lokali w budynku Sky Tower. Cena za Udział w Sky Tower została ustalona, w formule bez zadłużenia i bez środków pieniężnych [ang. on a debt-free and cash-free basis], na 84.270.000,00 EUR, która została powiększona o należny podatek VAT i pomniejszona o wartość zachęt dla najemców wynikających z umów podpisanych przed dniem zawarcia Umowy Przedwstępnej a niezapłaconych na dzień zawarcia Umowy Sprzedaży tj. w kwocie 1.878.436,64 EUR i zostanie zapłacona w całości w dniu zawarcia Umowy Sprzedaży. Emitent wraz z zawarciem Umowy Sprzedaży udzielił gwarancji korporacyjnej do kwoty 2.438.481,95 EUR zabezpieczającej wykonanie przez Sprzedającego jego zobowiązań z Umowy Sprzedaży. Z ceny sprzedaży został spłacony w całości tj. w łącznej kwocie 41.975.589,96 EUR kredyt bankowy wynikający z umowy zawartej przez Sky Tower S.A. z konsorcjum banków Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie oraz Getin Noble Bank S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 29 grudnia 2012 r. z późn.zm. udzielony do maksymalnej kwoty 60.000.000 EUR, zaciągnięty na refinansowanie kosztów budowy budynku „Sky Tower”.
- 3) W dniu 23 marca 2022 r. Emitent zawarł z Hillwood Polska sp. z o.o. list intencyjny dotyczący zamiaru wspólnej inwestycji przy wykorzystaniu jednej lub kilku spółek joint venture na nieruchomości położonej w miejscowości Malin w Gminie Wisznia Mała polegającej na realizacji parku (centrum) logistycznego wraz niezbędną infrastrukturą techniczną oraz drogową. Na chwilę podpisania Listu intencyjnego właścicielem

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2022 roku

Nieruchomości jest spółka zależna od Emitenta, od której, wraz z realizacją projektu, Nieruchomość będzie nabywana etapami. Emitent szacuje, że przypadku realizacji Projektu zgodnie z pierwotnymi założeniami, przychód ze sprzedaży całej Nieruchomości wyniesie około 34,7 mln EUR. Szacowana wartość sprzedaży Nieruchomości gruntowej jest o 132% wyższa od obecnej wartości Nieruchomości określonej w księgach spółki zależnej wynoszącej około 14,9 mln EUR. Rozpoczęcie Projektu uwarunkowane jest zmianą przeznaczenia terenu umożliwiającą realizację funkcji usługowych. Projekt będzie czerpać z doświadczenia Emitenta oraz Partnera, a operacyjne zarządzanie będzie realizowane przez zespół Hillwood. List Intencyjny przewiduje, że zaangażowanie Emitenta zostanie określone w Umowie JV na poziomie 25% a zaangażowanie Hillwood na poziomie 75%. W podstawowym scenariuszu całkowite zaangażowanie kapitałowe Emitenta szacowane jest na ok. 8.7 mln EUR, zostanie ono w całości sfinansowane ze sprzedaży Nieruchomości do spółki JV. Planowana łączna wartość całego projektu przekroczy 1,5 mld PLN a zakończenie całej inwestycji planowane jest w ciągu 6 lat od zmiany przeznaczenia Nieruchomości. Umowa JV zostanie zawarta pod warunkiem zawieszającym uzyskania zgody Prezesa UOKiK na koncentrację polegającą na utworzeniu wspólnego przedsiębiorcy lub wspólnych przedsiębiorców przez Emitenta oraz Hillwood oraz uzyskania wymaganych zgód korporacyjnych przez obydwu partnerów.

W I półroczu 2022 spółki Grupy poza powyżej opisanymi nie zawierały istotnych umów, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

### III. SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA GRUPY W I PÓŁROCZU 2022 ROKU

| Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe                   | Stan na dzień<br>30 czerwca 2022<br>tys. zł | Stan na dzień<br>30 czerwca 2021<br>tys. zł |
|--|---|---|
| Aktywa trwałe  | 557 195                                     | 1 052 770                                   |
| Aktywa obrotowe  | 2 337 370                                   | 1 966 504                                   |
| Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | 210 173                                     | -   |
| Kapitał (fundusz) własny                                     | 1 219 796                                   | 1 297 648                                   |
| Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania                       | 1 870 670                                   | 1 721 626                                   |
| Suma bilansowa   | 3 104 738                                   | 3 019 274                                   |
| Przychody ze sprzedaży                                       | 119 823                                     | 376 744                                     |
| Zysk brutto ze sprzedaży                                     | 38 995                                      | 115 868                                     |
| Zysk/(strata) z działalności operacyjnej                     | 23 984                                      | 68 051                                      |
| Zysk brutto  | 7 366                                       | 68 179                                      |
| Zysk netto   | 15 757                                      | 55 651                                      |

W okresie zakończonym 30 czerwca 2022 roku Grupa osiągnęła przychody ze sprzedaży w wysokości 119 823 tys. zł oraz zysk netto w wysokości 15 757 tys. zł.

Główne czynniki i zdarzenia mające znaczący wpływ na wyniki finansowe Grupy w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2022 roku to w szczególności:

- realizacja sprzedaży (przekazania) mieszkań i lokali usługowych w inwestycjach deweloperskich - spadek w stosunku do 2021 roku
- wzrost kursu EUR/PLN (4,6806) na dzień 30 czerwca 2022 roku w stosunku do kursu EUR/PLN na 31 grudnia 2021 roku (4,5994) mający wpływ na przeliczenie na PLN wartości nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w EUR oraz kredytów w EUR finansujących te nieruchomości
- wpływ sytuacji rynkowej związanej z wojną na Ukrainie na bieżącą działalność Grupy.

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

|                           | 30 czerwca 2022<br>w tys. zł | Struktura<br>% |
|---------------------------|------------------------------|----------------|
| <b>Aktywa</b>             |                              |                |
| <b>A. Aktywa trwałe</b>   | <b>557 195</b>               | <b>17,95%</b>  |
| 1. Wartości niematerialne | 491                          | 0,02%          |
| 2. Rzeczowe aktywa trwałe | 4 940                        | 0,16%          |



## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2022 roku

|  |                  |                |
|--|------------------|----------------|
| 3. Należności długoterminowe   | 2 621            | 0,08%          |
| 4. Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych                                  | 56 254           | 1,81%          |
| 5. Nieruchomości inwestycyjne  | 466 701          | 15,03%         |
| 6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe                                   | 699              | 0,02%          |
| 7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                             | 25 489           | 0,82%          |
| <b>B. Aktywa obrotowe</b>  | <b>2 337 370</b> | <b>75,28%</b>  |
| 1. Zapasy  | 1 897 261        | 61,11%         |
| 2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności                | 32 996           | 1,06%          |
| 3. Należność z tytułu podatku dochodowego                                      | 4 791            | 0,15%          |
| 4. Aktywa z tytułu instrumentów pochodnych                                     | 498              | 0,02%          |
| 5. Krótkoterminowe papiery wartościowe   | 10 081           | 0,32%          |
| 6. Pozostałe aktywa finansowe  | 156 175          | 5,03%          |
| 7. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne                                    | 228 084          | 7,35%          |
| 8. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe                                  | 7 484            | 0,24%          |
| <b>C. Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>         | <b>210 173</b>   | <b>6,77%</b>   |
| <b>Aktywa razem</b>  | <b>3.104.738</b> | <b>100,00%</b> |
| <b>Pasywa</b>  |                  |                |
| <b>A. Kapitał własny</b>   | <b>1 219 796</b> | <b>39,29%</b>  |
| <b>I. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>     | <b>1 219 796</b> | <b>39,29%</b>  |
| 1. Kapitał podstawowy  | 447 558          | 14,42%         |
| 2. Pozostałe kapitały  | 756 481          | 24,37%         |
| 3. Zysk/(Strata) netto   | 15 757           | 0,51%          |
| <b>II. Udziały niekontrolujące</b>   | <b>-</b>         | <b>0,00%</b>   |
| <b>B. Zobowiązania długoterminowe</b>  | <b>517 589</b>   | <b>16,67%</b>  |
| 1. Długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji                   | 443 157          | 14,27%         |
| 2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych                | -                | 0,00%          |
| 3. Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu                               | 17 707           | 0,57%          |
| 4. Rezerwy   | 14 341           | 0,46%          |
| 5. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów | 4 156            | 0,13%          |
| 6. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                            | 38 228           | 1,23%          |
| <b>C. Zobowiązania krótkoterminowe</b>   | <b>1 353 081</b> | <b>43,58%</b>  |
| 1. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji                  | 153 314          | 4,94%          |
| 2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych               | 113              | 0,00%          |
| 3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu                              | 76 668           | 2,47%          |
| 4. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe         | 176 636          | 5,69%          |
| 5. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego                                   | 456              | 0,01%          |
| 6. Rezerwy   | 8 243            | 0,27%          |
| 7. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów | 937 651          | 30,20%         |
| <b>D. Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży</b>           | <b>14 272</b>    | <b>0,46%</b>   |
| <b>Pasywa razem</b>  | <b>3.104.738</b> | <b>100,00%</b> |

### **IV. ZDARZENIA ISTOTNIE MAJĄCE LUB MOGĄCE MIEĆ WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY ORAZ FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI GRUPY W I PÓŁROCZU 2022 ROKU**

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

Zawarcie umowy kredytu odnawialnego przez Spółkę z Santander Bank Polska S.A.

W dniu 12 kwietnia 2022 r. Spółka zawarła z Santander Bank Polska S.A. umowę kredytu odnawialnego w wysokości 30.000.000 zł, przeznaczonego na finansowanie działalności bieżącej. Zabezpieczenia kredytu stanowią: hipoteka do kwoty 45.000.000 zł na nieruchomościach których właścicielem lub użytkownikiem wieczystym jest Develia S.A., oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do kwoty 45.000.000 zł, zastaw finansowy i rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia 45.000.000 zł na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach kredytobiorcy prowadzonych w Santander

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2022 roku

Bank Polska S.A., pełnomocnictwo udzielone bankowi przez Spółkę do pobrania środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach kredytobiorcy w banku.

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

W dniu 27 kwietnia 2022 r. Spółka zawarła z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności BP S.A. aneks do umowy kredytu w rachunku bieżącym z dnia 29 kwietnia 2021r. na mocy którego podwyższona została kwota kredytu z 20.000.000 zł do kwoty 50.000.000 zł oraz okres kredytowania do dnia 28 kwietnia 2023 r. W związku z powyższym aneksem. Spółka dokonała również zmiany hipoteki łącznej ustanawiając ją do kwoty 75.000.000,00 zł na nieruchomościach których właścicielem lub użytkownikiem wieczystym jest Develia S.A., złożyła oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. w formie aktu notarialnego na rzecz PKO BP SA, do kwoty 75.000.000,00 zł oraz ustanowiła zastaw finansowy i zastaw rejestrowy o najwyższej sumie zabezpieczenia w kwocie 75.000.000,00 zł na środkach pieniężnych zgromadzonych na rachunku bieżącym poprzez zmianę ustanowionego wcześniej w związku z zawarciem umowy kredytu.

### **Aneks do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez Arkady Wrocławskie S.A. w Santander Bank Polska S.A.**

W dniu 8 czerwca 2022 roku spółka zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytu z dnia 28 lutego 2008 roku wraz z późniejszymi zmianami, na mocy Bank odstąpił od weryfikacji wskaźnika WALT do końca trzeciego kwartału 2022 roku. W dniu 30 czerwca 2022 r. nastąpiła spłata kapitału w wysokości 875 tys. EUR.

### **Aneks do umowy kredytu zaciągniętego w mBank S.A. przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. na podstawie umowy kredytu zawartej w dniu 28 października 2020**

W dniu 17 marca 2022 spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. zawarła aneks do umowy kredytu z 28 października 2020 roku, na mocy którego przesunięto okres udostępnienia kredytu z 31 marca 2022 r. na 30 czerwca 2022 r.

W dniu 24 czerwca 2022 spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. zawarła aneks do umowy kredytu z 28 października 2020 roku, na mocy którego przesunięto okres udostępnienia kredytu z 30 czerwca 2022 r. na 31 grudnia 2022 r.

### **Zawarcie transakcji typu FX forward przez spółkę LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp.k.**

W dniu 27 stycznia 2022 roku spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. kom. na mocy wykonania umowy kredytu z dnia 28 października 2020 roku w zakresie transakcji terminowych i pochodnych zawarła transakcję zabezpieczającą ryzyko wzrostu stóp procentowych typu opcja CAP na kwotę 577,6 tys. EUR na okres od 25 stycznia 2022 roku do 26 czerwca 2023 roku.

W dniu 28 marca 2022 roku spółka zawarła na podstawie umowy ramowej z dnia 8 lutego 2018 roku, transakcję walutową typu forward w zakresie transakcji terminowych i pochodnych związanych z wykonaniem umowy kredytowej wydłużającą okres rozliczenia transakcji nierozliczonej do dnia jej zapadalności, tj. do 30 czerwca 2022 roku. Dla nierozliczonej kwoty 6.572 tys. PLN ustalono nową datę rozliczenia, 30 czerwca 2022 roku. Kwota nominalna przedmiotowej transakcji w kwocie bazowej wyniosła 1.470 tys. EUR.

W dniu 27 czerwca 2022 roku spółka zawarła na podstawie umowy ramowej z dnia 8 lutego 2018 roku, transakcję walutową typu forward w zakresie transakcji terminowych i pochodnych związanych z wykonaniem umowy kredytowej wydłużającą okres rozliczenia transakcji nierozliczonej do dnia jej zapadalności, tj. do 30 czerwca 2022 roku. Dla nierozliczonej kwoty 1.737 tys. PLN ustalono nową datę rozliczenia, 30 grudnia 2022 roku. Transakcję rozliczono w całości w dniu 23 sierpnia 2022 r.

W dniu 18 sierpnia 2022 roku spółka zawarła na podstawie umowy ramowej z dnia 8 lutego 2018 roku, transakcję walutową typu forward w zakresie transakcji terminowych i pochodnych związanych z wykonaniem umowy kredytowej ustalającą okres rozliczenia transakcji do dnia jej zapadalności, tj. do 23 sierpnia 2022 roku. Kwota nominalna przedmiotowej transakcji w kwocie bazowej wyniosła 534 tys. EUR. Transakcję rozliczono w całości w dniu 23 sierpnia 2022 r.

Poza powyżej opisanymi, w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku nie zawarto nowych umów kredytu ani ich zmian.

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2022 roku

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

- 1) W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku (tj. w dniu 31 stycznia 2022 r.) nastąpiła całkowita spłata kredytu zaciągniętego przez Emitenta wobec Santander Bank Polska S.A. z dnia 4 marca 2021 r. przed terminem umownym, a tym samym wygasły wszystkie zobowiązania z tym związane.
- 2) W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku (tj. w dniu 15 marca 2022 r.) spłacony został w całości kredyt bankowy wynikający z umowy zawartej przez Sky Tower S.A. z konsorcjum banków Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie oraz Getin Noble Bank S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 29 grudnia 2012 r. z późn.zm. udzielony do maksymalnej kwoty 60.000.000 EUR, zaciągnięty na refinansowanie kosztów budowy budynku „Sky Tower” i z tą datą wygasły wszystkie zobowiązania z tym związane.
- 3) W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku spółka Arkady Wrocławskie S.A. dokonała spłat rat kredytu zaciągniętego w walucie EUR wobec Santander Bank Polska S.A. w kwocie 3.141 tys. PLN. Na dzień 30 czerwca 2022 roku całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 55.140 tys. PLN.
- 4) W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. dokonała zgodnie z umową kredytową z bankiem mBank S.A. przeznaczoną na częściowe sfinansowanie inwestycji Wola Retro w Warszawie uruchomienia kredytu w EUR w łącznej wysokości 4.845 tys. PLN oraz dokonała spłat rat kredytu w kwocie 2.400 tys. PLN. Na dzień 30 czerwca 2022 roku całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 129.813 tys. PLN.
- 5) W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku spółka Develia S.A. dokonała zgodnie z umową kredytową z bankiem Bank Ochrony Środowiska S.A. z przeznaczeniem na finansowanie lub refinansowanie kosztów związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Kaskady Różanki” we Wrocławiu uruchomienia kredytu w łącznej wysokości 1.029 tys. PLN. Na dzień 30 czerwca 2022 roku całkowita wartość zadłużenia wyniosła 7.316 tys. PLN.

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

W dniu 17 maja 2022 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Develia S.A. podjęło uchwałę w przedmiocie wypłaty dywidendy na następujących zasadach:

- a) Wysokość dywidendy: 201.401.239,95 zł
- b) Wartość dywidendy przypadającej na jedną akcję: 0,45 zł
- c) Liczba akcji objętych dywidendą: 447.558.311 akcji
- d) Dzień dywidendy: 24 maja 2022 r.
- e) Termin wypłaty dywidendy: 31 maja 2022 r.

Zgodnie z postanowieniami tej uchwały w dniu 31 maja 2022 roku Develia S.A. dokonała wypłaty dywidendy,

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

- 1) W dniu 11 kwietnia 2022 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o. z dnia 31 marca 2022 roku wypłacona została część dywidendy za 2021 rok w wysokości 16.409 tys. PLN na rzecz Develia S.A.
- 2) W dniu 19 kwietnia 2022 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o. z dnia 31 marca 2022 roku wypłacona została część dywidendy za 2021 rok w wysokości 20.050 tys. PLN na rzecz Develia S.A.
- 3) W dniu 20 kwietnia 2022 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o. z dnia 31 marca 2022 roku wypłacona została część dywidendy za 2021 rok w wysokości 10.500 tys. PLN na rzecz Develia S.A.
- 4) W dniu 22 kwietnia 2022 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o. z dnia 31 marca 2022 roku wypłacona została pozostała część dywidendy za 2021 rok w wysokości 35.000 tys. PLN na rzecz Develia S.A.
- 5) W dniu 28 kwietnia 2022 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest I Sp. z o.o. z dnia 21 kwietnia 2022 roku wypłacona została dywidenda za 2021 rok na rzecz Develia S.A. w wysokości 14 tys. PLN.
- 6) W dniu 27 maja 2022 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest VII Sp. z o.o. z dnia 18 maja 2022 roku wypłacony został zysk z lat ubiegłych na rzecz Develia S.A. w wysokości 4.595 tys. PLN.
- 7) W dniu 27 maja 2022 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Develia Warszawa Sp. z o.o. z dnia 18 maja 2022 roku wypłacona została część dywidendy za 2021 rok na rzecz Develia S.A. w wysokości 2.200 tys. PLN. Pozostała część, w wysokości 2.227 tys. zł wypłacona została na rzecz Develia S.A. w dniu 20 lipca 2022 roku.

## **Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2022 roku**

- 8) W dniu 27 maja 2022 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest XV Sp. z o.o. z dnia 18 maja 2022 roku wypłacona została dywidenda za 2021 rok na rzecz Develia S.A w wysokości 1.219 tys. PLN.
- 9) W dniu 30 maja 2022 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest IX Sp. z o.o. z dnia 18 maja 2021 roku wypłacona została dywidenda za 2021 rok na rzecz Develia S.A w wysokości 3.203 tys. PLN.
- 10) W dniu 30 maja 2022 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest XI Sp. z o.o. z dnia 18 maja 2022 roku wypłacona została dywidenda za 2021 rok na rzecz Develia S.A w wysokości 6.576 tys. PLN.
- 11) W dniu 30 maja 2022 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest XI Sp. z o.o. z dnia 18 maja 2022 roku wypłacona została zaliczka na poczet dywidendy za 2022 rok na rzecz Develia S.A w wysokości 8.500 tys. PLN.
- 12) W dniu 30 maja 2022 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest XII Sp. z o.o. z dnia 18 maja 2022 roku wypłacona została dywidenda za 2021 rok na rzecz Develia S.A w wysokości 15.381 tys. PLN.
- 13) W dniu 30 maja 2022 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników LC Corp Invest X Sp. z o.o. z dnia 18 maja 2022 roku wypłacona została dywidenda za 2021 rok na rzecz Develia S.A w wysokości 16.020 tys. PLN.
- 14) W dniu 30 maja 2022 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Develia Wrocław Sp. z o.o. z dnia 23 maja 2022 roku wypłacona została dywidenda za 2021 rok na rzecz Develia S.A w wysokości 57.258 tys. PLN.
- 15) W dniu 24 czerwca 2022 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. z dnia 18 maja 2022 roku wypłacona została część udziału w zysku za 2021 rok w wysokości 3.000 tys. PLN na rzecz Develia S.A.
- 16) W dniu 30 czerwca 2022 roku na mocy Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. z dnia 18 maja 2022 roku wypłacona została pozostała część udziału w zysku za 2021 rok w wysokości 1.689 tys. PLN na rzecz Develia S.A.

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

W dniu 28 lutego 2022 r. spółka Develia S.A. dokonała wykupu niezabezpieczonych 4-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 18.496 tys. PLN.

W dniu 31 marca 2022 r. spółka Develia S.A. dokonała częściowego wykupu przed terminem obligacji na kwotę 19.000 tys. PLN.

W dniu 5 czerwca 2022 roku spółka Develia S.A. dokonała wykupu obligacji na kwotę 31 mln PLN.

Poza powyżej opisanymi w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku nie dokonywano innych emisji ani wykupów obligacji.

### **6. Analiza wpływu koronawirusa COVID-19**

Istotnym czynnikiem wpływającym na bieżącą działalność Grupy w I półroczu 2022 roku był stan epidemii COVID-19. Epidemia Covid 19 wpłynęła na opóźnienie w zakresie wydawania decyzji administracyjnych np. decyzji o pozwoleniu na budowę, ze względu na zawieszenie biegu terminów administracyjnych spowodowane epidemią oraz zmianą sposobu pracy urzędów.

Zarząd na bieżąco monitorował postępy na budowach, nie odnotowano istotnego wpływu epidemii na harmonogram realizacji inwestycji.

Pandemia COVID-19 miała też znaczący wpływ na działalność Grupy w segmencie komercyjnym, był on widoczny w przychodach i przepływach pieniężnych generowanych przez budynki komercyjne szczególnie te o istotnym udziale powierzchni handlowych – te zmiany skutkowały obniżeniem w 2020 roku wartości nieruchomości inwestycyjnych Arkad Wrocławskich, Sky Tower i Woli Retro o łączną kwotę 52.490 tys. EUR.

Poza opisanym powyżej wpływem, epidemia COVID-19 nie wpłynęła w istotny sposób na sytuację płynnościową spółek z Grupy, jak też na wycenę najistotniejszych pozycji finansowych (m.in. zapasów, należności oraz rezerw). Epidemia Covid-19 pozostaje nadal ważnym czynnikiem ryzyka. Nagły wzrost zachorowań i kolejne potencjalne restrykcje mogą wpływać na działalność Grupy. Wpływ epidemii na Grupę w kolejnych miesiącach jest zdaniem Zarządu niemożliwy do oszacowania.



**V. INNE ZDARZENIA JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU 30 CZERWCA 2022 ROKU**

Po dniu bilansowym, tj. po 30 czerwca 2022 roku nie odnotowano istotnych zdarzeń, które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na prezentowane wyniki finansowe, natomiast miały miejsce inne zdarzenia.

- 1) Z dniem 1 lipca 2022 r. nastąpiły zmiany w Radzie Nadzorczej spółki Develia S.A. – w miejsce Pawła Małyski, który złożył rezygnację z dniem 30 czerwca 2022 r., do Rady Nadzorczej powołany został Filip Gorczyca.
- 2) W dniu 6 lipca 2022 r. Zarząd Spółki z uwagi na zmianę sytuacji rynkowej i gospodarczej wywołanej wojną w Ukrainie, na podstawie „Strategii firmy Develia na lata 2021-2025” ogłoszonej w raporcie bieżącym nr 12/2021 z 18 lutego 2021 r. postanowił dokonać korekty celu sprzedażowego Zarządu Develia S.A. na rok 2022 przyjętego uchwałą Zarządu nr 7/2022 z dnia 31.01.2022r. i opublikowanego raportem bieżącym nr 8/2022 z dnia 31.01.2022r. w zakresie liczby sprzedanych lokali w 2022 roku (umowy deweloperskie lub przedwstępne) na 1600-1800.
- 3) W dniu 8 lipca 2022 r. Zarząd Emitenta podjął uchwałę w sprawie ustanowienia Publicznego Programu Emisji Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 150.000.000 zł („Obligacje”). W związku z realizacją Publicznego Programu Emisji Obligacji, Emitent złożył do Komisji Nadzoru Finansowego wnioski o zatwierdzenie prospektu podstawowego. Obligacje będą mogły zostać wyemitowane, w trybie określonym w art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („Ustawa o obligacjach”), w terminie 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego prospektu podstawowego Spółki, przy czym Spółka będzie mogła emitować jedną lub więcej serii Obligacji. Zgodnie z uchwałą, Obligacje mogą być emitowane jako obligacje niezabezpieczone. Emisje kolejnych serii Obligacji będą dokonywane każdorazowo na mocy odrębnych uchwał Zarządu Spółki, określających ostateczne warunki emisji danej serii i ustalających w szczególności: cenę emisyjną, łączną wartość nominalną Obligacji danej serii, warunki wypłaty oprocentowania Obligacji, termin wykupu Obligacji danej serii, okresy odsetkowe dla Obligacji danej serii oraz rodzaj inwestorów, do których kierowana będzie oferta objęcia danej serii Obligacji
- 4) W dniu 8 lipca 2022 r. wspólnicy spółek LC Corp Invest III Sp. z o.o. oraz LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 6 Sp.k. podjęli uchwały w sprawie połączenia (łączenie przez przejęcie) spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 6 Sp.k. (spółka przejmowana) przez spółkę LC Corp Invest III Sp. z o.o. (spółka przejmująca). Wniosek o rejestrację połączenia został złożony do sądu rejestrowego w dniu 12 sierpnia 2022 r.
- 5) W dniu 18 lipca 2022 r. Develia S.A. udzieliła poręczenia spółce Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o. do kwoty 922.500,00 PLN z tytułu udzielonej na zlecenie tej spółki gwarancji bankowej przez mBank S.A. na rzecz Miasta Katowice, zabezpieczającej dobre wykonanie umowy z dnia 2 listopada 2020 r. na wykonanie inwestycji drogowej związanej z inwestycją Katowice Ceglana.
- 6) W dniu 25 lipca 2022 r. Emitent zawarł z The Heart S.A. z siedzibą w Warszawie („The Heart”) umowę współpracy w ramach joint venture z zamiarem realizacji za pośrednictwem utworzonej spółki celowej („Spółka Celowa”) inwestycji polegającej na stworzeniu przez The Heart systemu do obsługi nieruchomości, w tym platformy IT do zarządzania nieruchomościami i najemcami oraz aplikacji mobilnej dla najemców na zlecenie Spółki Celowej („Umowa JV”). Współpraca w ramach Umowy JV będzie polegać na utworzeniu przez Emitenta i The Heart Spółki Celowej w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością oraz stworzenia systemu zarządzania, o którym mowa powyżej, a następnie jego komercjalizacji („Inwestycja”). Inwestycja będzie czerpać z doświadczenia Emitenta oraz The Heart, a operacyjne zarządzanie będzie realizowane przez zespół reprezentantów Emitenta. Realizacja Inwestycji będzie następowała etapami przewidzianymi w Umowie JV oraz budżecie Inwestycji zgodnie z przyjętym harmonogramem. Łączne docelowe zaangażowanie kapitałowe wspólników Spółki Celowej w ramach współpracy na podstawie Umowy JV będzie wynosić maksymalnie 8.520.424,00 PLN, przy czym łączne docelowe zaangażowanie Emitenta zostało określone do kwoty 7.516.304,00 PLN, a pozostałe wkłady zostaną wniesione przez The Heart oraz beneficjentów programu motywacyjnego dla kluczowych pracowników, współpracowników i członków Zarządu Spółki Celowej wprowadzonego w Spółce Celowej. W zależności od etapu Inwestycji i stopnia realizacji programu motywacyjnego, Emitent jako wspólnik większościowy będzie posiadał od 76,47% do 57,5% udziałów w kapitale zakładowym Spółki Celowej. Umowa JV została zawarta pod następującymi warunkami zawieszającymi: (i) uzyskanie zgody Prezesa UOKiK na koncentrację polegającą na utworzeniu wspólnego przedsiębiorcy przez Emitenta oraz The Heart, (ii) uzyskanie wymaganych zgód korporacyjnych przez The Heart, (iii) uzgodnienie treści dokumentacji stanowiącej załączniki do Umowy JV. Pozostałe warunki Umowy JV, w tym odnoszące się do warunków realizacji joint venture, nie odbiegają od postanowień powszechnie stosowanych dla tego typu umów.
- 7) Z dniem 1 sierpnia 2022r. zarejestrowana została przez właściwy sąd rejestrowy zmiana nazwy spółki z Sky Tower S.A. na Develia Wrocław S.A.

## **Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2022 roku**

- 8) W dniu 3 sierpnia 2022 roku Develia S.A. zawarła z PKO BP S.A. aneks nr 2 do umowy kredytu w rachunku bieżącym z 29 kwietnia 2021 roku, na mocy którego dokonano zmian dotyczących zabezpieczeń spłaty kredytu.
- 9) W dniu 17 sierpnia 2022 r. z uwagi na zmianę sytuacji rynkowej i gospodarczej, przedłużające się negocjacje w związku z istotną zmianą warunków ofertowych w stosunku do ustalonych w podpisanym liście intencyjnym, podjęta została decyzja o niekontynuowaniu i zakończeniu negocjacji warunków sprzedaży prawa użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Podskarbińskiej i Żupniczej o łącznej powierzchni 10.518,00 m.kw. wraz z realizowaną na tej nieruchomości inwestycją obejmującą budowę 2 budynków mieszkalnych, ze wspólnym parkingiem podziemnym i naziemnym oraz niezbędną infrastrukturą, które Emitent prowadził z europejskim podmiotem inwestującym w rynek nieruchomości. Powyższy projekt został jednocześnie przeznaczony przez Spółkę do sprzedaży detalicznej.
- 10) W dniu 18 sierpnia 2022 roku spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. zawarła na podstawie umowy ramowej z dnia 8 lutego 2018 roku, transakcję walutową typu forward w zakresie transakcji terminowych i pochodnych związanych z wykonaniem umowy kredytowej ustalającą okres rozliczenia transakcji do dnia jej zapadalności, tj. do 23 sierpnia 2022 roku. Kwota nominalna przedmiotowej transakcji w kwocie bazowej wyniosła 534 tys. EUR. Transakcję rozliczono w całości w dniu 23 sierpnia 2022 r.
- 11) W dniu 19 sierpnia 2022 r. sąd rejestrowy dokonał wpisu umorzenia udziałów w spółce LC Corp Invest III Sp. z o.o., a tym samym obniżenia kapitału zakładowego tej spółki z kwoty 1.700.000,00 zł do kwoty 100.000,00 zł to jest o kwotę 1.600.000,00 zł,
- 12) Z dniem 29 sierpnia 2022r. zarejestrowana została przez właściwy sąd rejestrowy zmiana nazwy spółki z LC Corp Invest XVI Sp. z o.o. na 4resident Sp. z o.o.
- 13) W dniu 1 września 2022 r. zarejestrowane zostało przez właściwy sąd rejestrowy połączenie spółek LC Corp Invest III sp. z o.o. oraz LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 6 sp.k. oraz podwyższenie kapitału zakładowego Spółki LC Corp Invest III sp. z o.o., z kwoty 100.000,00 zł do kwoty 100.500,00 zł. Połączenie ww. spółek nastąpiło na podstawie art. 492 § 1 pkt 1) k.s.h., poprzez przeniesienie całego majątku spółki LC Corp Invest XV sp. z o.o. Projekt 6 sp.k. na spółkę LC Corp Invest III sp. z o.o.

Poza powyższymi zdarzeniami nie wystąpiły inne zdarzenia po dniu 30 czerwca 2022 roku, które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Develia.

### **VI. STANOWISKO ZARZĄDU DOTYCZĄCE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW ZA DANY ROK, W ŚWIETLE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE PÓŁROCZNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH**

Emitent nie publikował prognoz finansowych na rok 2022.

### **VII. SPRAWY SĄDOWE**

Na dzień 30 czerwca 2022 roku nie toczyły się istotne postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Emitenta lub jednostek zależnych, których wartość byłaby istotna dla sytuacji finansowej spółek Grupy. Spółki zależne od Emitenta są stroną postępowań sądowych i administracyjnych, których wartość nie ma materialnego wpływu na ich działalność lub kondycję finansową. Pozostałe sprawy w znaczącej większości dotyczą roszczeń Spółek zależnych od Emitenta dochodzonych od ich dłużników. Rezerwy na sprawy sądowe zostały zaprezentowane w nocie 32 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

Istotne znaczenie na osiągnięte przez Grupę Kapitałową Develia S.A. wyniki będzie miała sytuacja makroekonomiczna, w szczególności dotycząca dostępności kredytów hipotecznych dla potencjalnych klientów oraz kształtowanie się sytuacji gospodarczej w związku z konfliktem w Ukrainie. Czynniki te w głównej mierze determinują popyt na nowe mieszkania oraz strukturę i cenę tych mieszkań. Dodatkowo czynnikiem, który może wpływać na popyt na mieszkania może być wzrost cen materiałów budowlanych, cen mieszkań, dostępność gruntów umożliwiających ich dewelopowanie, wzrost stóp procentowych, spadek zdolności kredytowej nabywców mieszkań oraz niepewność związana z sytuacją globalnej gospodarki, co także może przełożyć się na powstrzymanie się klientów z decyzją zakupu mieszkań.

## **Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2022 roku**

Zgodnie z definicją MSSF 15 Grupa Kapitałowa Develia S.A. ujmuje przychód z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych w momencie przejścia kontroli na klienta. W konsekwencji w następnym kwartale wynik ze sprzedaży zależeć będzie od wartości lokali przekazanych klientom zgodnie z powyższą definicją w tym okresie. Na osiągane przez Grupę wyniki operacyjne będzie wpływał również poziom przychodów uzyskiwanych z wynajmu powierzchni komercyjnych w centrum Arkady Wrocławskie oraz Wola Retro uzależniony od kursu euro. Od kursu euro zależeć będzie również wycena kredytów walutowych oraz nieruchomości inwestycyjnych Arkady Wrocławskie oraz Wola Retro.

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

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

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

W okresie sprawozdawczym zakończonym 30 czerwca 2022 roku w Grupie Kapitałowej nie wystąpiły inne zdarzenia istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej i finansowej jak również zdarzenia, które byłyby istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta poza przedstawionymi w sprawozdaniach finansowych i sprawozdaniu z działalności Grupy kapitałowej.

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

W okresie sprawozdawczym zakończonym 30 czerwca 2022 roku Emitent ani jego jednostki zależnie nie zawierały z podmiotami powiązanyimi istotnych transakcji, ani również transakcji na warunkach innych niż rynkowe.

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

W okresie sprawozdawczym zakończonym 30 czerwca 2022 roku Emitent ani jego jednostki zależnie nie udzielały istotnych poręczeń ani gwarancji innym podmiotom.

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

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

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

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

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

## **Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2022 roku**

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

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

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie. Podobna sytuacja z konfliktem zbrojnym nie występowała w przeszłości, albo skala oddziaływania innych konfliktów zbrojnych nie miała istotnego wpływu na działalność Emitenta i jego Grupy.

### **Ryzyko związane z epidemią COVID-19**

Czynnikiem ryzyka dla działalności Grupy jest trwająca od marca 2020 roku epidemia COVID-19. Ewentualny wzrost zachorowań w Polsce i ewentualne wprowadzenie dalszych okresowych ograniczeń w życiu społecznym i gospodarczym będzie mogło przełożyć się na zmianę stylu życia wielu osób i wpłynąć na przychody uzyskiwane przez Grupę.

Epidemia COVID-19 pozostaje nadal ważnym czynnikiem ryzyka. Nagły wzrost zachorowań i kolejne potencjalne restrykcje mogą wpływać na działalność Grupy. Wpływ epidemii na Grupę w kolejnych miesiącach jest zdaniem Zarządu niemożliwy do oszacowania.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd nie jest w stanie określić przyszłych, nieznanych na Dzień Prospektu konsekwencji trwającej epidemii COVID-19, jednakże podejmowane są działania mające na celu ograniczenie tego ryzyka poprzez stosowne zabezpieczenie płynności finansowej Spółki, wdrożenie środków ostrożności zgodnych z zaleceniami WHO i GIS oraz ciągle monitorowanie sytuacji epidemiologicznej i jej wpływu na działalność Grupy.

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

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

Do czynników mogących negatywnie wpłynąć na działalność Grupy należy zaliczyć politykę sektora bankowego w stosunku do firm deweloperskich, gdyż skala kredytowania firm deweloperskich będzie miała istotny wpływ na skalę uruchamiania nowych projektów. Również polityka sektora bankowego w stosunku do osób fizycznych w zakresie kredytów hipotecznych jest istotnym czynnikiem ryzyka, gdyż ograniczanie podaży kredytów hipotecznych wprost przekłada się na popyt na mieszkania w istotnej części finansowany przez kredyty hipoteczne. Od czasu związanego z pandemią COVID-19, wzrostu stóp procentowych oraz zmianą rekomendacji KNF w zakresie liczenia buforu dla WIBORu, banki zaostryły kryteria przyznawania kredytów mieszkaniowych, co Emitent dostrzega u swoich klientów. Na przestrzeni ostatnich okresów spadał udział klientów kredytowych w liczbie lokali sprzedawanych przez Emitenta. Emitent szacuje, że obecnie poniżej 40% sprzedawanych przez Emitenta mieszkań jest finansowana przez nabywców z wykorzystaniem kredytów hipotecznych.

Sytuacja na rynku mieszkaniowym (fluktuacje popytu/podaży) mają również istotny wpływ na działalność Grupy. W okresach wzrostu popytu na mieszkania Grupa odnotowuje lepsze wyniki sprzedażowe lokali i ma możliwość zwiększania osiąganej marży, co przekłada się na wzrost wyników finansowych w przyszłości. Natomiast w okresach spowolnienia, spadek liczby lokali kupowanych przez klientów Grupy prowadzi do zmniejszenia się osiąganych wyników i może wywierać presję na obniżkę cen lokali, co ma swoje konsekwencje w osiąganych wynikach finansowych Grupy. W takiej sytuacji Grupa stara się dostosowywać ofertę mieszkań do tempa sprzedaży. Istotny wpływ ma także sytuacja na rynku nieruchomości komercyjnych, kształtująca poziomy osiąganych czynszów najmu oraz poziom wycen nieruchomości komercyjnych (poprzez realizowane na rynku stopy kapitalizacji (yield)).

Powyższa sytuacja miała miejsce w przeszłości, po kryzysie finansowym z lat 2007-2009 nastąpiło ograniczenie skali finansowania inwestycji deweloperskich, co spowodowało mniejszą liczbę uruchamianych projektów mieszkaniowych i komercyjnych, co miało wpływ na wolniejsze tempo rozwoju Emitenta i jego Grupy.



## **Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2022 roku**

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

### **Ryzyko stopy procentowej**

Ryzyko stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych, opartych na zmiennej stopie. Ryzyko to jest częściowo kompensowane przez indeksację przychodów z najmu w spółkach Grupy zarządzających obiektami komercyjnymi. W niektórych spółkach finansowanych długoterminowymi kredytami inwestycyjnymi, zgodnie z zapisami w tych umowach kredytowych, są zawierane transakcje zabezpieczające ryzyko stopy procentowej i prowadzona jest rachunkowość zabezpieczeń. Ryzyko wzrostu stóp procentowych może się jednak przełożyć również na zmniejszenie dostępności kredytów na finansowanie zakupu lokali mieszkaniowych przez klientów grupy oraz zmniejszenie atrakcyjności inwestycyjnego zakupu lokali mieszkalnych pod wynajem jako alternatywy do lokat bankowych. Dodatkowo z uwagi na fakt, iż Spółka finansuje swoją działalność emitowanymi obligacjami i kredytami opartymi na zmiennej stopie procentowej, zmiany stóp będą miały również bezpośrednie przełożenie na wyniki finansowe. Spółka doświadczyła w przeszłości wzrostu stóp procentowych, choć ich skala była mniejsza niż obecny cykl podwyżek stóp procentowych z lat 2021-2022. Wpływa to na wzrost kosztów finansowych ponoszonych przez Grupę – dla porównania koszty odsetkowe z tytułu emisji instrumentów dłużnych (obligacji) poniesione w 1Q 2022 r. wyniosły 6,3 mln zł, co jest wynikiem znacząco wyższym niż 3,5 mln zł osiągnięte w analogicznym okresie 2021 r. przy utrzymaniu średniego salda zadłużenia na zbliżonym poziomie (okres rekordowo niskich stóp procentowych, dane nie uwzględniają zmienności kursu EUR/PLN).

Spółka na bieżąco śledzi prace związane z reformą IBOR, która może mieć wpływ na instrumenty finansowe oparte na zmiennej stawce procentowej. Na Dzień Prospektu wszystkie posiadane przez Spółkę obligacje i kredyty są oparte na zmiennej stawce procentowej WIBOR, których dotyczy ta reforma. Zmiana może wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu wskaźnika referencyjnego, który stanowi podstawę do ustalenia wartości oprocentowania i może mieć wpływ na spadek lub wzrost kosztów odsetkowych płaconych przez Spółkę i w konsekwencji na sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta.

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

### **Ryzyko spadku cen mieszkań**

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

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

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

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

Realizacji projektów deweloperskich, ze względu na ich złożoną zarówno pod względem prawnym jak i technicznym naturę, towarzyszy wiele istotnych ryzyk. Ryzyka te obejmują w szczególności nieuzyskanie pozwoleń niezbędnych do wykorzystania gruntów zgodnie z planami Grupy, opóźnienia w zakończeniu budowy, koszty przewyższające koszty założone w budżecie spowodowane niekorzystnymi warunkami pogodowymi, niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców, wzrost kosztów generalnego wykonawstwa, wzrost kosztów materiałów

## **Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2022 roku**

budowlanych, spory pracownicze u wykonawców lub podwykonawców, niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne, brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku lub budynków do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń, czy też zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów. W razie wystąpienia któregokolwiek z tych ryzyk, może zaistnieć opóźnienie w realizacji projektu deweloperskiego, zwiększenie kosztów lub utrata przychodów, zamrożenie środków zainwestowanych w nabycie nieruchomości pod projekt deweloperski, a w niektórych przypadkach niezdolność do ukończenia inwestycji, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

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

Istotnym ryzykiem oprócz wzrostu cen nieruchomości, jest także możliwy wzrost kosztów realizacji inwestycji, wynikających z podwyżek cen materiałów budowlanych oraz deficytu pracowników budów i wzrost ich płac. Wzrost cen wykonawstwa oraz materiałów w istotny sposób wpłynie na rentowność realizowanych inwestycji, szczególnie jeśli proporcjonalnie nie wzrosną ceny mieszkań i odpowiednio w stosunku do inwestycji komercyjnych czynsze najmu. Trudno przewidzieć jak będą kształtowały się te trendy w najbliższej przyszłości.

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

Od czasu wybuchu wojny w Ukrainie Grupa obserwuje istotny wzrost cen materiałów budowlanych na prowadzonych przez Grupę inwestycjach oraz przy planowaniu budżetów przyszłych projektów. Nowe umowy z generalnymi wykonawcami przewidują możliwość indeksacji cen (maksymalny wzrost o 5-10%), Grupa częściowo renegecowała istniejące kontrakty w zakresie zwiększenia wynagrodzenia za prace budowlane.

W 2021 r. spółki Grupy nie były uzależnione od szczególnych dostawców – usługi budowlane oferowane są przez wiele firm konkurujących ze sobą na rozwiniętym rynku budowlanym w Polsce i spółki Grupy korzystają z usług różnych firm budowlanych w celu eliminacji ryzyka uzależnienia od jednego podmiotu.

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

### **Ryzyko związane z konkurencją**

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

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

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

Wartość nieruchomości przeznaczonych do wynajmowania zależy w dużej mierze od pozostałego okresu obowiązywania związanych z nimi umów najmu, jak również od zdolności finansowej najemców. W razie, gdyby spółki Grupy nie były w stanie przedłużyć wygasających umów najmu na korzystnych warunkach oraz znaleźć i zatrzymać odpowiednich najemców posiadających dobrą kondycję finansową i pragnących zawrzeć długoterminowe umowy najmu, będzie to miało niekorzystny wpływ na wartość rynkową jej portfela. Dodatkowy wpływ na to ryzyko ma również wprowadzony i trwający wciąż stan epidemii COVID-19 i problemy finansowe najemców, którzy przejawiają dodatkową presję na obniżki czynszów, renegecowanie i rozwiązywanie umów najmu. Zdolność finansowa danego najemcy może się pogorszyć w krótkim lub średnim okresie co może

## **Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2022 roku**

spowodować dodatkowe ryzyko niewypłacalności najemcy, skutkujące również rozwiązaniem umów najmu i brakiem możliwości znalezienia nowego najemcy. Wszystkie te czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki spółek Grupy.

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

Emitent zawarł umowę projektu wspólnego przedsięwzięcia (Joint-Venture, JV) ze spółkami Grupo Lar Holding Polonia i Lar Management Polonia, które należą do hiszpańskiej grupy kapitałowej Grupo Lar. W ramach umowy joint venture powstanie ponad 600 mieszkań w trzech inwestycjach na Ursynowie, Saskiej Kępie i Białołęce w Warszawie. Umowa przewiduje możliwość rozszerzenia współpracy o kolejne inwestycje deweloperskie w Warszawie.

Ponadto, Emitent zawarł z Hillwood Polska list intencyjny dotyczący zamiaru wspólnej inwestycji JV na nieruchomości Grupy położonej w miejscowości Malin w Gminie Wisznia Mała, polegającej na realizacji parku (centrum) logistycznego o powierzchni min. 400 tys. m<sup>2</sup> GLA wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz drogą.

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

Powyższy czynnik ryzyka nie zmaterializował się w przeszłości, a istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niskie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta nie byłaby znacząca.

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

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

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

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

W ramach wezwania wzywający zaproponował akcjonariuszom cenę za akcję w wysokości 4,15 zł (po dwukrotnym podwyższeniu ceny). Zdaniem Zarządu Spółki podwyższona cena za akcje Spółki w wysokości 4,15 zł w nie

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2022 roku

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

### **Ryzyko walutowe**

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

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

Ryzyko walutowe obejmuje również wycenę bilansową nieruchomości komercyjnych i wycenę kredytów (finansujących te inwestycje), które na dzień bilansowy przeliczane są z EUR na PLN według średniego kursu NBP na ten dzień.

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

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

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

|                      | Wzrost/spadek kursu waluty<br>w PLN | Wpływ na wynik<br>finansowy netto<br>w tys. PLN | Wpływ na<br>kapitał własny<br>w tys. PLN |
|----------------------|-------------------------------------|---|--|
| 31 grudnia 2021 roku | + 0,20                              | 17 835  | 17 835                                   |
| (badane)             | - 0,20                              | (17 835)  | (17 835)                                 |
| 30 czerwca 2022 roku | + 0,20                              | 11 237  | 11 237                                   |
| (badane)             | - 0,20                              | (11 237)  | (11 237)                                 |

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

### **Ryzyko związane z płynnością**

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

## **Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Develia S.A. w I półroczu 2022 roku**

### **Ryzyko kredytowe**

Grupa stara się zawierać transakcje z renomowanymi podmiotami o dobrej zdolności kredytowej. Ponadto, dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Grupy na ryzyko nieściągalnych należności jest nieznaczne.

W odniesieniu do innych aktywów finansowych Grupy, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty, ryzyko kredytowe Grupy jest minimalne, ponieważ Grupa lokuje środki w bankach o dobrej, stabilnej kondycji finansowej. W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

### **Ryzyko administracyjno-budowlane**

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

### **Ryzyko dotyczące zmian legislacyjnych**

Dodatkowym ryzykiem dla spółek grupy realizujących inwestycje mieszkaniowe, jest nowelizacja ustawy deweloperskiej, która wejdzie w życie w 2022 r. i która wprowadza obowiązkowe składki na deweloperski fundusz gwarancyjny oraz zmiany w obrębie szeroko rozumianego prawa budowlanego. Wprowadzenie obowiązkowych składek na deweloperski fundusz gwarancyjny spowoduje z kolei zwiększenie obciążeń finansowych deweloperów oraz zmniejszenie zyskowności projektów deweloperskich, co wpłynie na całą branżę deweloperską.

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

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

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

## **XIII. PODSUMOWANIE**

W I półroczu 2022 r. Grupa realizowała rozpoczęte wcześniej inwestycje, uruchamiała nowe projekty, a także poszukiwała nowych nieruchomości gruntowych pod potencjalne nabycie.

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

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

Sporządzono: Wrocław, dnia 13 września 2022 roku

---

Andrzej Oślizło – Prezes Zarządu

---

Paweł Ruszczak – Wiceprezes Zarządu

---

Mariusz Poławski – Wiceprezes Zarządu