



DEVELIA spółka akcyjna z siedzibą we Wrocławiu i adresem przy ul. Powstańców Śląskich 2-4, 53-333 Wrocław, Polska, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000253077

SUPLEMENT NR 4

DO PROSPEKTU PODSTAWOWEGO PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI DEVELIA S.A. Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU ZATWIERDZONEGO PRZEZ KOMISJĘ NADZORU FINANSOWEGO W DNIU 26 PAŹDZIERNIKA 2022 ROKU („PROSPEKT”)

Niniejszy suplement nr 4 do Prospektu („**Suplement**”) został sporządzony na podstawie art. 23 ust. 1 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia dyrektywy 2003/71/WE („**Rozporządzenie Prospektowe**”) w związku z:

- opublikowaniem przez Emitenta w dniu 17 maja 2023 r. Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej Develia S.A. za I kwartał 2023 roku, które zostaje włączone do Prospektu przez odniesienie.

Terminy pisane wielką literą i niezdefiniowane odmiennie w niniejszym Suplemencie mają znaczenie nadane im w Prospekcie.

Emitent złożył wniosek o zatwierdzenie niniejszego Suplementu przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 18 maja 2023 r.

Suplement został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 05 czerwca 2023 r.

W związku z powyższym w Prospekcie dodaje się następujące informacje (poniższe odniesienia do stron oznaczają odniesienia do poszczególnych stron Prospektu):

ZMIANY DO PROSPEKTU

ZMIANA NR 1 - PKT. 4.1.13 RYZYKO ZWIĄZANE Z PŁYNNOCIĄ PRZEZ NIEDOPASOWANIE TERMINÓW ZAPADALNOŚCI AKTYWÓW I PASYWÓW (STR. 26) DODAJE SIĘ:

Poniższa tabela prezentuje szacunkowe zestawienie terminów zapadalności / wymagalności aktywów i pasywów Grupy według stanu na dzień 31 marca 2023 r. (w tys. zł):

Zobowiązania (według umownych terminów wymagalności) na dzień 31.03.2023 r. (w tys. zł)	do 1 roku	do 2 lat	do 3 lat	do 4 lat	do 5 lat	powyżej 5 lat	Nieokreślone	Razem
Zobowiązania z tyt. kredytów i pożyczek	55 854	5 431	5 568	5 709	107 994			180 556
Zobowiązania z tytułu obligacji	127 687	219 487	193 795					540 969
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	0							0
Zobowiązania z tytułu leasingu	4 681	4 269	3 906	3 610	3 358	49 332		69 156
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	174 019	40 000						214 019
Rezerwy oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego	10 680						93 070	103 750
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	481 759	37 239	627					519 625
Zobowiązania dotyczące aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	28 127							28 127
Zobowiązania razem	882 807	306 426	203 896	9 319	111 352	49 332	93 070	1 656 202
Aktywa (według oczekiwanych terminów wymagalności) na dzień 31.03.2023 r. (w tys. zł)	do 1 roku	do 2 lat	do 3 lat	do 4 lat	do 5 lat	powyżej 5 lat	Nieokreślone	Razem
Aktywa razem	1 966 808	199 624	265 591	131 715	125 999	215 120	246 309	3 151 165
Luka płynności netto	1 084 001	-106 803	61 695	122 396	14 647	165 788	153 239	1 494 963
Skumulowana luka płynności netto	1 084 001	977 199	1 038 894	1 161 289	1 175 937	1 341 724	1 494 963	1 494 963

Źródło: Emitent; dane skonsolidowane

Zarząd Emitenta zwraca uwagę, iż skumulowana nadwyżka płynności jest w każdym roku dodatnia, stąd nie ma przesłanek braku płynności Spółki.

ZMIANA NR 2 - PKT. 5.7. INFORMACJE NA TEMAT ISTOTNYCH ZMIAN W STRUKTURZE ZADŁUŻENIA KREDYTOWEGO I FINANSOWANIA EMITENTA OD OSTATNIEGO ROKU OBROTOWEGO (STR. 42) DODAJE SIĘ:

W poniższej tabeli wskazano główne źródła finansowania Grupy Emitenta według stanu na dzień 31 marca 2023 r. oraz 31 grudnia 2022 r.:

Kapitał własny i zobowiązania	31.12.2022	struktura	31.03.2023	struktura
Kapitał własny	1 434 570	48,6%	1 494 963	47,4%
Zobowiązania długoterminowe	480 656	16,3%	635 947	20,2%
Długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	390 636	13,2%	538 062	17,1%
Długoterminowe zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	0	0,0%	0	0,0%
Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	4 888	0,2%	4 815	0,2%
Rezerwy	14 592	0,5%	14 359	0,5%
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	0	0,0%	0	0,0%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	70 540	2,4%	78 711	2,5%
Zobowiązania krótkoterminowe	1 005 455	34,1%	992 128	31,5%

Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	192 604	6,5%	183 463	5,8%
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	0	0,0%	0	0,0%
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	63 902	2,2%	64 341	2,0%
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	194 668	6,6%	202 667	6,4%
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	5 619	0,2%	11 352	0,4%
Rezerwy	9 579	0,3%	10 680	0,3%
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	539 083	18,3%	519 625	16,5%
Zobowiązania dotyczące aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	27 898	0,9%	28 127	0,9%
Kapitał własny i zobowiązania razem	2 948 932	100,0%	3 151 165	100,0%
Dług netto:	102 322		35 963	
Dług netto / Kapitały własne:	0,07		0,02	
Wskaźnik Kapitałów Własnych:	48,6%		47,4%	

Źródło: Emitent; dane w tys. zł; *APM

Głównym wyjaśnieniem zmian w strukturze finansowania działalności Grupy Emitenta na dzień 31.03.2023 r. w porównaniu do dnia 31.12.2022 r. jest:

- wzrost kapitałów własnych o 60 393 tys. zł w wyniku osiągniętego zysku netto w 1Q 2023 r.;
- spadek salda kredytów o 1 834 tys. zł, głównie w wyniku spłaty rat kredytów;
- wzrost salda obligacji o 140 119 tys. zł, głównie w wyniku emisji dłużnych papierów wartościowych netto;
- spadek salda wpłat klientów na mieszkania w budowie (o 13 962 tys. zł), co wiązało się z wysokim poziomem przekazania lokali w 1Q 2023 r.

Na dzień 31 marca 2023 r. wartość kapitału własnego wynosiła 1 494 693 tys. zł. Wskaźnik Kapitałów Własnych wyniósł 47,4% i był niższy o 1,2 p.p. w porównaniu do końca 2022 r.

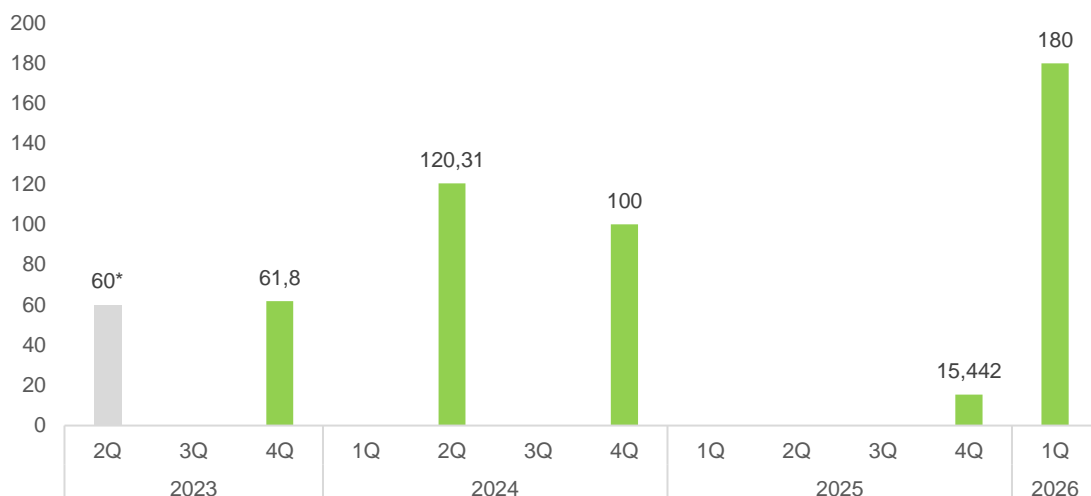
Na koniec marca 2023 r. Grupa finansowała się kredytami bankowymi, których łączne saldo na dzień 31.03.2023 r. wynosiło 180 556 tys. zł, z czego 55 776 tys. zł stanowiły kredyty krótkoterminowe. Kredyty dotyczyły nieruchomości inwestycyjnych (Arkady Wrocławskie oraz Wola Retro) i były w walucie obcej (EUR).

Inwestycja	Termin spłaty	Saldo na 31.03.2023 (tys. zł)	GAV (tys. zł)	LTV
Arkady Wrocławskie	31.12.2023	50 497	198 242	25,5%
Wola Retro*	19.11.2027	130 059	304 488	42,7%

Źródło: Emitent; *spłacony na dzień zatwierdzenia suplementu

Na dzień bilansowy 31 marca 2023 r. istniało sześć serii obligacji Spółki o łącznej wartości 540 969 tys. zł, z czego 127 687 tys. zł stanowiły obligacje zapadające w ciągu następnego roku. Wartość nominalna wszystkich obligacji do wykupu to 537 552 tys. zł.

Struktura zapadalności obligacji na dzień 31.03.2023 (mln zł)



Źródło: Emitent; *wykupione na dzień zatwierdzenia suplementu

Ponadto, Grupa posiada zadłużenie z tyt. leasingu, którego wartość wyniosła 69 156 tys. zł (zdecydowana większość tj. 68 573 tys. zł dotyczy opłat za użytkowanie wieczyste).

Na dzień 31 marca 2023 r. Grupa miała 511 680 tys. zł przedpłat na mieszkania od klientów (przychody przyszłych okresów).

Dług netto wynosił na dzień 31.03.2023 r. 35 963 tys. zł. Wskaźnik Długu netto do kapitałów własnych na koniec marca 2023 roku równał się 0,02.

Po dniu bilansowym 31 marca 2023 r., Grupa spłaciła w całości kredyt inwestycyjny finansujący projekt Wola Retro (w łącznej kwocie 27,7 mln EUR) oraz wykupiła 60 mln zł obligacji zgodnie z terminem zapadalności. Ponadto, Zarząd Develii zarekomendował przeznaczenie na wypłatę dywidendy 179 mln zł. Dywidenda miałaby zostać wypłacona w dwóch transzach - 21 lipca (107,4 mln zł) i 13 października (71,6 mln zł).

ZMIANA NR 3 - PKT. 6.1.2. SEGMENT MIESZKANIOWY (STR. 53) DODAJE SIĘ:

Grupa w 1Q 2023 r. sprzedała 533 mieszkań i lokali usługowych (umowy przedsprzedaży: po uwzględnieniu odstąpień, bez umów rezerwacyjnych) – co stanowiło spadek o 12% w stosunku do 1Q 2022 r., a przekazano aktami notarialnymi 441 mieszkania i lokale usługowe – wzrost o 137% w stosunku do 1Q 2022 r.

SPRZEDAŻ Miasto	2022				2023
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q
Warszawa	113	67	44	128	166
Wrocław	12	26	42	47	75
Kraków	197	111	90	136	180
Gdańsk	220	117	63	28	63
Łódź	0	0	0	0	0
Katowice	61	38	22	27	25
SUMA	603	359	261	366	509
SUMA JV	0	2	0	45	24

Źródło: Emitent

PRZEKAZANIA Miasto	2022				2023
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q
Warszawa	60	13	2	152	11
Wrocław	3	0	190	49	74
Kraków	101	7	75	574	140
Gdańsk	21	0	1	525	122
Łódź	0	0	0	0	0
Katowice	1	0	152	90	94
SUMA	186	20	420	1390	441

Źródło: Emitent

Na dzień 31 marca 2023 r. w ofercie znajdowało się 2663 mieszkań i lokali usługowych (w tym 329 w JV):

OFERTA Miasto	Zrealizowane		z rozpoczętą budową		bez rozpoczętej budowy		bank gruntów do wprowadzenia
	w sprzedane	w ofercie	w sprzedane	w ofercie	w sprzedane	w ofercie	
Warszawa	5949	2	540	377	1	321	2557
Wrocław	3801	21	103	281	1	76	1072
Kraków	3951	10	672	473	0	0	2347
Gdańsk	2500	28	233	266	3	375	1037
Łódź	60	0	0	0	0	0	275
Katowice	435	25	116	82	0	0	562
SUMA DEVELIA	16696	86	1664	1479	5	772	7850
SUMA JV	0	0	68	145	3	181	0

Źródło: Emitent

W 1Q 2023 r. Grupa uzyskała 244,8 mln zł przychodów w segmencie mieszkaniowym (+219% r/r), a co złożyło się przekazanie 441 lokali (+137% r/r). Zysk brutto ze sprzedaży wyniósł 83,1 mln zł (+311% r/r), a marża brutto wzrosła do 34,0% (z 26,3% przed rokiem).

ZMIANA NR 4 - PKT. 6.1.3. SEGMENT KOMERCYJNY (STR. 67) DODAJE SIĘ:

Poniższa tabela przedstawia NOI dla nieruchomości komercyjnych Spółki w 1Q 2022 oraz 1Q 2023 r. oraz WALT na dzień 31.03.2023 r.:

NOI dla nieruchomości komercyjnych (mln EUR)	1Q 2022	1Q 2023	WALT 1Q 2023
Arkady Wrocławskie	0,21	0,67	Powierzchnia biurowa – 0,8 Powierzchnia handlowa – 1,2
Wola Retro*	0,9	1,09	Powierzchnia biurowa – 6,3 Powierzchnia handlowa – 7,7

Źródło: Emitent; *nieruchomość Wola Retro sprzedana po dniu bilansowym

Poniższa tabela przedstawia wartości godziwe obiektów komercyjnych na dzień 31 marca 2023 r. odpowiadające wartościom z wycen wykonanych przez rzeczoznawców, a w przypadku budynku Wola Retro wartość zgodną z ceną sprzedaży nieruchomości wynikającej z zawartej umowy przedwstępnej:

Nieruchomość	31.12.2022		31.03.2023	
	Yield	Wycena EUR	Yield	Wycena EUR
Arkady Wrocławskie	8,30%	38 220 000	8,30%	38 220 000
Wola Retro*	5,55%	69 790 713	5,62%	69 285 919

*Źródło: Emitent; *nieruchomość Wola Retro sprzedana po dniu bilansowym*

W 1Q 2023 r. osiągnięte przychody w segmencie komercyjnym wyniosły 12,1 mln zł, o 8,8 mln zł mniej niż w 1Q 2022 r. Zysk brutto na sprzedaży wyniósł 6,8 mln zł (vs 9,1 mln zł w 1Q 2022 r.), a marża wzrosła do 56,5%.

Po dniu bilansowym, Grupa sfinalizowała sprzedaż biurowca Wola Retro za kwotę 69,3 mln EUR do spółki zależnej od funduszu nieruchomości zarządzanego przez Adventum Fund Management Ltd. Z ceny transakcji został spłacony w całości tj. w łącznej kwocie 27,7 mln EUR kredyt bankowy. Wpływy z transakcji po spłacie kredytu to ponad 170 mln PLN.

ZMIANA NR 5 – PKT. 12.2, ŚRÓDROCZNE I INNE INFORMACJE FINANSOWE (STR. 112) DODAJE SIĘ:

Po dacie ostatnich rocznych skonsolidowanych danych finansowych za rok 2022 zbadanych przez biegłego rewidenta, Emitent opublikował dnia 17 maja 2023 r. skonsolidowany raport okresowy za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 r.

Do Prospektu zostało włączone przez odniesienie następujące Sprawozdanie Finansowe:

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej Develia S.A za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 r. zostało zamieszczone na Stronie Internetowej Emitenta:

<https://develia.pl/wp-content/uploads/2023/05/Develia-S.A.-Qsr-za-I-kwartal-2023-roku.pdf>

ZMIANA NR 6 – PKT. 22, W WYKAZIE ODESŁAŃ (STR. 177) DODAJE SIĘ:

Do skonsolidowanych danych finansowych Grupy Kapitałowej Emitenta za okres od 1 stycznia 2023 r. do 31 marca 2023 r., które zostały przekazane do publicznej wiadomości w dniu 17 maja 2023 r. i są dostępne na stronie internetowej Emitenta:

<https://develia.pl/wp-content/uploads/2023/05/Develia-S.A.-Qsr-za-I-kwartal-2023-roku.pdf>

W imieniu Emitenta:

Podpis:

Imię i nazwisko:

Paweł Ruszczak, Wiceprezes Zarządu

Podpis:

Imię i nazwisko:

Piotr Jelonek, Prokurent
