



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 3

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 3 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:

- publikacją w dniu 30 marca 2023 roku Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej Develia S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku.

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 31 marca 2023 r.

Suplement został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 12 kwietnia 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 grudnia 2022 r. (w tys. zł):

Zobowiązania (według umownych terminów wymagalności) na dzień 31.12.2022 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	55 913	5 414	5 550	5 691	109 822			182 390
Zobowiązania z tytułu obligacji	136 691	249 015	15 144					400 850
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	0							0
Zobowiązania z tytułu leasingu	4 289	4 277	3 945	3 633	3 333	49 313		68 790
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	160 287	40 000						200 287
Rezerwy oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego	9 579						85 132	94 711
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	508 408	25 775	4 900					539 083
Zobowiązania dotyczące aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	27 898							27 898
Zobowiązania razem	903 065	324 481	29 539	9 324	113 155	49 313	85 132	1 514 009
Aktywa (według oczekiwanych terminów wymagalności) na dzień 31.12.2022 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	1 780 033	209 297	308 854	119 415	48 623	236 025	246 685	2 948 932
Luka płynności netto	876 968	-115 184	279 315	110 091	-64 532	186 712	161 553	1 434 923
Skumulowana luka płynności netto	876 968	761 784	1 041 099	1 151 190	1 086 657	1 273 370	1 434 923	1 434 923

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 grudnia 2021 r., 31 grudnia 2022 r.:

Kapitał własny i zobowiązania	31.12.2021	struktura	31.12.2022	struktura
Kapitał własny	1 400 409	43,1%	1 434 923	48,6%
Zobowiązania długoterminowe	574 475	17,7%	480 656	16,3%
Długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	497 850	15,3%	390 636	13,2%
Długoterminowe zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	0	0,0%	0	0,0%
Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	17 618	0,5%	4 888	0,2%
Rezerwy	6 217	0,2%	14 592	0,5%
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	4 856	0,1%	0	0,0%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	47 934	1,5%	70 540	2,4%
Zobowiązania krótkoterminowe	1 260 673	38,8%	1 005 455	34,1%

Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	350 759	10,8%	192 604	6,5%
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	736	0,0%	0	0,0%
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	75 150	2,3%	63 902	2,2%
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	245 829	7,6%	194 668	6,6%
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	4 092	0,1%	5 619	0,2%
Rezerwy	6 007	0,2%	9 579	0,3%
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	578 100	17,8%	539 083	18,3%
Zobowiązania dotyczące aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	14 283	0,4%	27 898	0,9%
Kapitał własny i zobowiązania razem	3 249 840	100,0%	2 948 932	100,0%
Dług netto:	371 630		102 322	
Dług netto / Kapitały własne:	0,27		0,07	
Wskaźnik Kapitałów Własnych*	43,1%		48,7%	

Źródło: Emitent; dane w tys. zł; *APM

Na dzień 31 grudnia 2022 r. udział kapitału własnego w strukturze pasywów Grupy Emitenta wyniósł 48,6% i był wyższy o 5,5 p.p. w porównaniu do dnia 31 grudnia 2022 r. Głównym wyjaśnieniem spadku udziału kapitału własnego w finansowaniu działalności Grupy Emitenta jest:

- wzrost kapitałów własnych o 34 161 tys. zł w wyniku osiągniętego zysku netto w 2022 r., pomimo wypłaty dywidendy;
- spadek salda kredytów o 198 278 tys. zł, głównie w wyniku spłacenia kredytu inwestycyjnego na projekt Sky Tower;
- spadek salda obligacji o 67 091 tys. zł, w wyniku wykupu dłużnych papierów wartościowych;
- spadek salda wpłat klientów na mieszkania w budowie (o 35 979 tys. zł), co wiązało się z wysokim poziomem przekazania lokali w 2022 r.

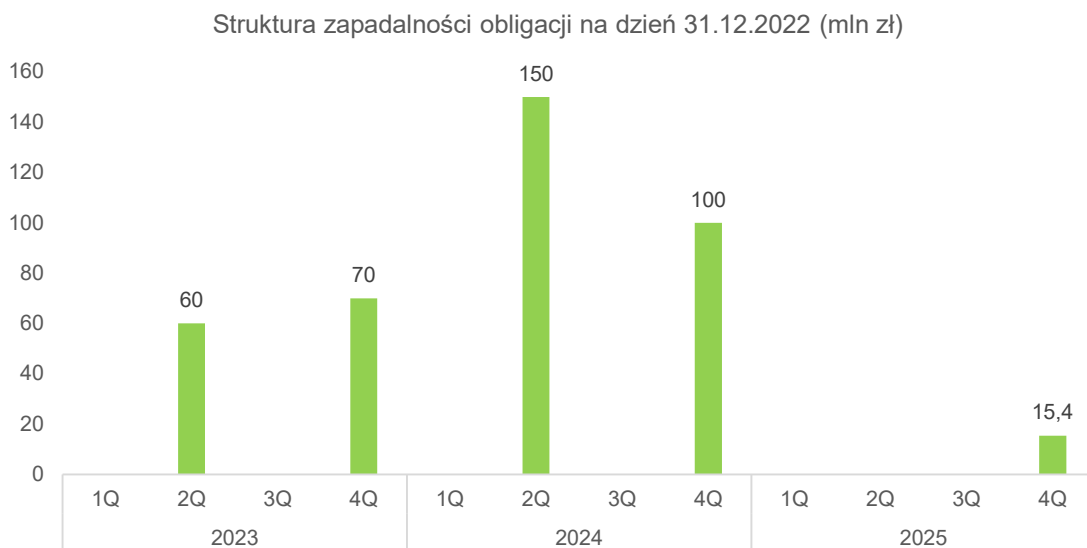
Na dzień 31 grudnia 2022 r. wartość kapitału własnego wynosiła 1 434 923 tys. zł. Wskaźnik Kapitałów Własnych wyniósł 48,7%.

Na koniec grudnia 2022 r. Grupa finansowała się kredytami bankowymi, których łączne saldo na dzień 31.12.2022 r. wynosiło 182 390 tys. zł, z czego 55 913 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 31.12.2022 (tys. zł)	GAV (tys. zł)	LTV
Arkady Wrocławskie	31.12.2023	50 634	198 851	25,5%
Wola Retro	19.11.2027	131 756	327 313	40,3%

Źródło: Emitent

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2022 r. istniało pięć serii obligacji Spółki o łącznej wartości 400 850 tys. zł, z czego 136 691 tys. zł stanowiły obligacje zapadające w ciągu następnego roku. Wartość nominalna wszystkich obligacji do wykupu to 395 442 tys. zł.



Źródło: Emitent

Ponadto, Grupa posiada zadłużenie z tyt. leasingu, którego wartość wyniosła 68 790 tys. zł (zdecydowana większość tj. 68 120 tys. zł dotyczy opłat za użytkowanie wieczyste).

Na dzień 31 grudnia 2022 r. Grupa miała 525 472 tys. zł przedpłat na mieszkania od klientów (przychody przyszłych okresów).

Dług netto wynosił na dzień 31.12.2022 r. 102 322 tys. zł. Wskaźnik Długu netto do kapitałów własnych na koniec grudnia 2022 roku równał się 0,07.

Po dniu bilansowym 31.12.2022 r. Grupa wyemitowała 180 mln zł 3-letnich obligacji serii DVL0326OZ7 (data emisji 27.03.2023 r.). Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej wynoszącej WIBOR 3M powiększony o marżę w wysokości 4,1% w skali roku.

Emisja obligacji serii DVL0326OZ7 nastąpiła w trybie oferty prowadzonej na podstawie z art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach w związku z art. 1 ust. 4 lit. a) 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 Rozporządzenia Prospektowego, skierowaną wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego, dla której nie ma obowiązku sporządzenia prospektu ani memorandum informacyjnego.

W ramach rozliczenia emisji serii DVL0326OZ7 Emitent nabył papiery LCC1023OZ4 i DVL0524OZ5 o łącznej wartości nominalnej 37,9 mln zł. Develia umorzyła obligacje LCC1023OZ4 za 8,2 mln zł oraz DVL0524OZ5 za 29,69 mln zł. Wynikające z nich zadłużenie spadło więc odpowiednio do 61,8 mln zł oraz 120,31 mln zł.

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

Grupa w 2022 r. sprzedała 1636 mieszkań i lokali usługowych (umowy przedsprzedaży: po uwzględnieniu odstąpień, bez umów rezerwacyjnych) – co stanowiło spadek o 15% w stosunku do 2021 r., a przekazano aktami notarialnymi 2016 mieszkania i lokale usługowe – wzrost o 6% w stosunku do 2021 r.

SPRZEDAŻ Miasto	2021				2022			
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
Warszawa	131	53	35	91	113	67	44	128
Wrocław	106	59	34	62	12	26	42	47
Kraków	153	241	144	136	197	111	90	136
Gdańsk	125	89	135	99	220	117	63	28
Łódź	0	0	0	0	0	0	0	0
Katowice	65	40	90	33	61	38	22	27
SUMA	580	482	438	421	603	359	261	366
SUMA JV	0	0	0	0	0	2	0	45

Źródło: Emitent

PRZEKAZANIA Miasto	2021				2022			
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
Warszawa	216	60	16	284	60	13	2	152
Wrocław	0	204	430	25	3	0	190	49
Kraków	98	55	13	118	101	7	75	574
Gdańsk	63	39	60	196	21	0	1	525
Łódź	0	0	0	0	0	0	0	0
Katowice	16	7	2	1	1	0	152	90
SUMA	393	365	521	624	186	20	420	1390

Źródło: Emitent

Na dzień 31 grudnia 2022 r. w ofercie znajdowało się 3116 mieszkań i lokali usługowych (w tym 350 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	373	387	2	477	2557
Wrocław	3733	43	95	126	2	284	1072
Kraków	3945	16	497	423	1	144	2429
Gdańsk	2410	35	260	322	3	375	1037
Łódź	60	0	0	0	0	0	275
Katowice	429	31	97	101	0	0	562
SUMA DEVELIA	16526	127	1322	1359	8	1280	7932
SUMA JV	0	0	44	169	3	181	0

Źródło: Emitent

Cel Zarządu na 2023 r. to liczba sprzedanych lokali (umowy deweloperskie lub przedwstępne) w przedziale 1450-1650, wprowadzenie do oferty w 2023 roku 1850-2050 nowych lokali oraz przekazania na poziomie 1900-2050.

W 2022 r. Grupa uzyskała 1013,6 mln zł przychodów w segmencie mieszkaniowym (+23% r/r), a co złożyło się przekazanie 2016 lokali (+6% r/r). Zysk brutto ze sprzedaży wyniósł 334 mln zł (+41% r/r), a marża brutto wzrosła do 33,0% (z 28,8% przed rokiem).

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

Poniższa tabela przedstawia NOI dla nieruchomości komercyjnych Spółki w 2021 oraz 2022 r. oraz WALT na dzień 31.12.2022 r.:

NOI dla nieruchomości komercyjnych (mln EUR)	2021	2022	WALT 2022
Arkady Wrocławskie	2,93	2,04	Powierzchnia biurowa – 1,5 Powierzchnia handlowa – 1,4
Wola Retro	2,54	3,65	Powierzchnia biurowa – 6,6 Powierzchnia handlowa – 7,9

Źródło: Emitent

Poniższa tabela przedstawia wartości godziwe obiektów komercyjnych na dzień 31 grudnia 2022 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	31.12.2021		31.12.2022	
	Yield	Wycena EUR	Yield	Wycena EUR
Arkady Wrocławskie	8,75%	37 600 000	8,30%	38 220 000
Wola Retro	6,00%	71 830 000	5,55%	69 790 713

Źródło: Emitent

Cel Zarządu na 2023 r. to sprzedaż budynku Wola Retro (do końca drugiego kwartału 2023 r.) oraz podpisanie przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży Arkady Wrocławskie (do końca drugiego kwartału 2023 r.).

W 2022 r. osiągnięte przychody w segmencie komercyjnym wyniosły 53,9 mln zł, o 34,9 mln zł mniej niż w 2021 r. Wpływ na zmianę przychodów miała głównie sprzedaż w marcu 2022 roku budynku Sky Tower. Zysk brutto na sprzedaży wyniósł 27,0 mln zł (vs 44,6 mln zł w 2021 r.), a marża spadła o 0,1% do 50,1%.

ZMIANA NR 5 - PKT. 12.1.1. HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE, ZBADANE PRZEZ BIEGŁEGO REWIDENTA, OBEJMUJĄCE OSTATNIE DWA LATA OBROTOWE, JAK RÓWNIEŻ SPRAWOZDANIE Z BADANIA ZA KAŻDY ROK (STR. 112) DODAJE SIĘ:

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Develia S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2022 r., które zostało przekazane do publicznej wiadomości w dniu 30 marca 2023 r.

<https://develia.pl/wp-content/uploads/2023/03/skonsolidowane-sprawozdanie-2022.zip>

ZMIANA NR 6 – PKT. 12.3. BADANIE HISTORYCZNYCH ROCZNYCH INFORMACJI FINANSOWYCH (STR. 113) DODAJE SIĘ:

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Develia S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2022 r. zostało zbadane przez biegłego rewidenta, a sprawozdanie biegłego rewidenta z badania zostało przekazane do publicznej wiadomości w dniu 30 marca 2023 r. Sprawozdanie z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2022 rok dostępne jest na Stronie Internetowej Emitenta jako część raportu rocznego Grupy:

<https://develia.pl/wp-content/uploads/2023/03/skonsolidowane-sprawozdanie-2022.zip>

ZMIANA NR 7 – PKT. 12.5. ZNACZĄCE ZMIANY W SYTUACJI FINANSOWEJ EMITENTA (STR. 113)

DODAJE SIĘ:

Po dniu bilansowym 31.12.2022 r. Grupa wyemitowała 180 mln zł 3-letnich obligacji serii DVL0326OZ7 (data emisji 27.03.2023 r.). Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej wynoszącej WIBOR 3M powiększony o marżę w wysokości 4,1% w skali roku.

W ramach rozliczenia emisji serii DVL0326OZ7 Emitent nabył papiery LCC1023OZ4 i DVL0524OZ5 o łącznej wartości nominalnej 37,9 mln zł. Develia umorzyła obligacje LCC1023OZ4 za 8,2 mln zł oraz DVL0524OZ5 za 29,69 mln zł. Wynikające z nich zadłużenie spadło więc odpowiednio do 61,8 mln zł oraz 120,31 mln zł.

ZMIANA NR 8 – PKT. 22, W WYKAZIE ODESŁAŃ (STR. 177) DODAJE SIĘ:

Do skonsolidowanych danych finansowych Grupy Kapitałowej Emitenta za okres od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r., które zostały przekazane do publicznej wiadomości w dniu 30 marca 2023 roku i są dostępne na stronie internetowej Emitenta:

<https://develia.pl/wp-content/uploads/2023/03/skonsolidowane-sprawozdanie-2022.zip>

W imieniu Emitenta:

Podpis:

Imię i nazwisko:

Paweł Ruszczak, Wiceprezes Zarządu

Podpis:

Imię i nazwisko:

Piotr Jelonek, Prokurent
