



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 2

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 2 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:

- zawarciem przez Emitenta w dniu 26 stycznia 2023 r. przedwstępnej umowy sprzedaży budynku biurowego Wola Retro zlokalizowanego w Warszawie.

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 27 stycznia 2023 r.

Suplement został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 01 lutego 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. 14.2. UMOWY ZBYCIA I NABYCIA NIERUCHOMOŚCI (STR. 129), DODAJE SIĘ:

Przedwstępna umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Skierniewickiej i Siedmiogrodzkiej w Warszawie

W dniu 26 stycznia 2023 r. spółka zależna od Emitenta – LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 22 spółka komandytowa, działająca jako sprzedający, zawarła z WR Office spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie jako kupującym – spółką powiązaną z Adventum Fund Management Ltd. z siedzibą w Budapeszcie, przedwstępną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Skierniewickiej i Siedmiogrodzkiej, wraz z prawem własności budynków i budowli, składających się na kompleks biurowy Wola Retro oraz prawa własności materialnych i niematerialnych składników związanych z nieruchomością.

Strony ustaliły orientacyjną łączną cenę sprzedaży na 69.790.713,34 EUR netto, powiększoną o należny podatek od towarów i usług VAT, która może zostać skorygowana o (i) wartość netto kontrybucji dla najemców na wykonanie prac wykończeniowych lub pokrycie kosztów prac wykończeniowych zgodnie z umowami najmu zawartymi na dzień zawarcia umowy przedwstępnej, (ii) wartość netto niezapłaconych rabatów czynszowych udzielonych w związku z umowami najmu zawartymi na dzień zawarcia umowy przedwstępnej oraz (iii) wartość kosztów powiązanych z ustaleniami wynikającymi z badania due dilligence. Cena zostanie zapłacona w całości w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej. Cena sprzedaży wskazana orientacyjnie w liście intencyjnym zawartym przez strony w dniu 13 października 2022 r. została zgodnie z ustaleniami skorygowana m.in. o koszty przedłużenia umów najmu z kluczowymi najemcami, które miały miejsce pomiędzy podpisaniem listu intencyjnego a podpisaniem umowy przedwstępnej, które zobowiązał się ponieść kupujący i pomniejszyły one cenę sprzedaży.

Oczekuje się, że zawarcie umowy przyrzeczonej powinno nastąpić do 30 kwietnia 2023 r., przy czym termin ten może zostać przedłużony. Zawarcie umowy przyrzeczonej uzależnione jest od spełnienia warunków zawieszających, standardowych dla tego typu transakcji, do których należy:

- a) uzyskanie pisma dotyczącego spłaty kredytu od banku kredytującego sprzedającego,
- b) wydanie interpretacji podatkowych dotyczących opodatkowania transakcji podatkiem o towarów i usług (VAT),

oraz uzyskanie wymaganych przez kupującego standardowych przy tego typu transakcjach dodatkowych dokumentów (oświadczeń):

- c) uzyskanie potwierdzenia generalnego wykonawcy budynku w zakresie cesji praw z gwarancji i rękojmi wynikających z umowy na generalne wykonawstwo oraz oświadczenie generalnego wykonawcy dotyczące przeniesienia praw z licencji,
- d) uzyskanie zgody ubezpieczyciela na cesję gwarancji ubezpieczeniowej, zabezpieczającej umowę o generalne wykonawstwo budynku,

- e) zawarcie porozumienia z projektantem budynku dotyczącego m.in. potwierdzenia przeniesienia praw autorskich.

W umowie przedwstępnej sprzedający złożył kupującemu standardowe oświadczenia i zapewnienia oraz zwolnił i zabezpieczył kupującego przed odpowiedzialnością na zasadach zwyczajowo przyjętych przy tego rodzaju transakcjach.

Strony mogą odstąpić od umowy przedwstępnej w przypadkach w niej określonych, związanych z brakiem realizacji określonych w niej postanowień. Umowa przedwstępna przewiduje możliwość zapłaty kar umownych zarówno przez kupującego, jak i sprzedającego w przypadku niespełnienia warunków zawieszających odpowiednio z winy sprzedającego lub kupującego.

W ramach transakcji planowane jest także zawarcie umowy gwarancji czynszowych. Podstawowe postanowienia umowy gwarancji czynszowych przewidują gwarancję na rzecz kupującego pokrycia przez sprzedającego kosztów prac wykończeniowych w niewynajętych lokalach do kwoty będącej iloczynem liczby metrów kwadratowych wynajmowanego lokalu i kwoty 600 EUR oraz gwarancję na rzecz kupującego przez sprzedającego określonego dochodu operacyjnego netto z tytułu najmu nieruchomości. Okres gwarancji zgodnie z umową gwarancji czynszowej to 3 lata (nie dłużej niż do 30 kwietnia 2026 r.), przy czym powyższe koszty będą należne kupującemu, o ile w okresie 3 lat od zawarcia umowy przyrzeczonej takie powierzchnie dla nowych najemców będą wymagać przygotowania.

Zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej oraz umowy gwarancji czynszowej wraz z zawarciem umowy przyrzeczonej Emitent udzieli kupującemu gwarancji korporacyjnej do kwoty 6.000.000 EUR. Zabezpieczeniem umowy gwarancji czynszowych będzie płatny z ceny depozyt w kwocie 4.000.000 EUR, zwalniany sprzedającemu w trzech ratach w rocznych okresach.

W imieniu Emitenta:

Podpis:

Imię i nazwisko:

Andrzej Oślizło, Prezes Zarządu

Podpis:

Imię i nazwisko:

Paweł Ruszczak, Wiceprezes Zarządu
