



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 5

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 5 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 uchylenia dyrektywy 2003/71/WE („**Rozporządzenie Prospektowe**”) w związku z:

- zawarciem przez Emitenta w dniu 1 czerwca 2023 r. przedwstępnej umowy sprzedaży dotyczącej nabycia 100% udziałów w kapitale zakładowym polskich spółek zależnych od Nexity S.A. z siedzibą w Paryżu.

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

Suplement został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 21 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 – NA STR. 26 PO PKT. 4.1.13. RYZYKO ZWIĄZANE Z PŁYNNOCIĄ PRZEZ NIEDOPASOWANIE TERMINÓW ZAPADALNOŚCI AKTYWÓW I PASYWÓW, DODAJE SIĘ:

4.1.14. Ryzyko związane z przedwstępną umową sprzedaży dotyczącą nabycia 100% udziałów w kapitale zakładowym polskich spółek zależnych od Nexity S.A. z siedzibą w Paryżu

Emitent dnia 1 czerwca 2023 r., działający jako kupujący zawarł z Nexity S.A., spółką akcyjną, założoną i istniejącą zgodnie z prawem francuskim, z siedzibą w Paryżu przedwstępną umowę sprzedaży dotyczącą nabycia przez Emitenta 100% udziałów w kapitale zakładowym 19 polskich spółek z ograniczoną odpowiedzialnością zależnych od Nexity S.A: Nexity Polska sp. z o.o., Nexity Polska 303 sp. z o.o., NP7 sp. z o.o., NP 8 sp. z o.o., NP 9 sp. z o.o., NP 10 sp. z o.o., NP 15 sp. z o.o., NP 16 sp. z o.o., NP 11 sp. z o.o., NP 12 sp. z o.o., NP 14 sp. z o.o., NP 17 sp. z o.o., NP 18 sp. z o.o., NP 19 sp. z o.o., NP 20 sp. z o.o., NP 21 sp. z o.o., NP 22 sp. z o.o., NP 23 sp. z o.o., oraz NP 24 sp. z o.o., wszystkie z siedzibą w Warszawie, oraz uzyska kontrolę nad 10 spółkami komandytowymi (których komandytariuszami i komplementariuszami są opisane wyżej spółki, które nabędzie Emitent), prowadzącymi działalność deweloperską w Polsce: NP 11 sp. z o.o. sp. k. (realizująca projekt Next Ursus przy ul. Posąg 7 Panien w Warszawie), NP 12 sp. z o.o. sp. k. (która zrealizowała projekt Golden Space przy ul. Budki Szczęśliwickie w Warszawie), NP 14 sp. z o.o. sp. k. (realizująca projekt Bemowo Line przy ul. Szeligowskiej w Warszawie), NP 18 sp. z o.o. sp. k. (obecnie nierealizująca żadnego projektu), NP 19 sp. z o.o. sp. k. (realizująca projekt Malta Point przy ul. Brneńskiej w Poznaniu), NP 20 sp. z o.o. sp. k. (realizująca projekt City Vibe przy ul. Myśliwskiej w Krakowie), NP 21 sp. z o.o. sp. k. (która zrealizowała projekt La Praga przy ul. Radzymińskiej w Warszawie), NP 23 sp. z o.o. sp. k. (która zrealizowała projekt Bliski Marcelin przy ul. Jeleniogórskiej w Poznaniu), NP 8 sp. z o.o. sp. k. (realizująca projekt Bemosphere przy ul. Szeligowskiej w Warszawie) oraz NP 8 Bogucicka sp. z o.o. sp. k. (obecnie nierealizująca żadnego projektu), wszystkie z siedzibą w Warszawie. Łączna cena wyżej opisanej transakcji wynosić będzie 100.000.000 EUR. Planowaną datą zawarcia umowy przyrzeczonej w związku z wyżej opisaną umową przedwstępną jest 30 września 2023 r. Zawarcie umowy przyrzeczonej uzależnione jest od spełnienia warunku zawieszającego w postaci uzyskania zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na dokonanie koncentracji. Emitent planuje sfinansować opisaną wyżej transakcję częściowo kredytem bankowym.

Emitent wskazuje na ryzyko niedojścia transakcji do skutku ze względu na brak zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Efektem jego zmaterializowania się będzie ograniczenie możliwości rozwojowych Emitenta. W przypadku uzyskania zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zawarcie przez Emitenta umowy przyrzeczonej może skutkować przejściowym zmniejszeniem płynności finansowej Grupy oraz zwiększeniem wskaźnika dźwigni finansowej Emitenta co może bezpośrednio przełożyć się na zdolność Emitenta do obsługi zadłużenia i możliwość spełnienia świadczeń z Obligacji.

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. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

ZMIANA NR 2 – NA STR.130 PO PKT. 14.3. LISTY INTENCYJNE, DODAJE SIĘ:

14.4. PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY DOTYCZĄCA NABYCIA 100% UDZIAŁÓW W KAPITALE ZAKŁADOWYM POLSKICH SPÓŁEK ZALEŻNYCH OD NEXITY S.A. Z SIEDZIBĄ W PARYŻU

W dniu 1 czerwca 2023 r., Spółka, działająca jako kupujący zawarła z Nexity S.A., spółką akcyjną, założoną i istniejącą zgodnie z prawem francuskim, z siedzibą w Paryżu przedwstępną umowę sprzedaży dotyczącą nabycia przez Emitenta 100% udziałów w kapitale zakładowym 19 polskich spółek z ograniczoną odpowiedzialnością, zależnych od Sprzedającego: (i) Nexity Polska sp. z o.o., (ii) Nexity Polska 303 sp. z o.o., (iii) NP7 sp. z o.o., (iv) NP 8 sp. z o.o., (v) NP 9 sp. z o.o., (vi) NP 10 sp. z o.o., (vii) NP 15 sp. z o.o., (viii) NP 16 sp. z o.o. (ix) NP 11 sp. z o.o., (x) NP 12 sp. z o.o., (xi) NP 14 sp. z o.o., (xii) NP 17 sp. z o.o., (xiii) NP 18 sp. z o.o., (xiv) NP 19 sp. z o.o., (xv) NP 20 sp. z o.o., (xvi) NP 21 sp. z o.o., (xvii) NP 22 sp. z o.o., (xviii) NP 23 sp. z o.o., oraz (xix) NP 24 sp. z o.o., wszystkie z siedzibą w Warszawie.

W ramach powyższej transakcji, Emitent uzyska również dodatkowo kontrolę nad 10 spółkami komandytowymi (których komandytariuszami i komplementariuszami są Nabywane Spółki), prowadzącymi działalność deweloperską w Polsce: (i) NP 11 sp. z o.o. sp. k. (realizująca projekt Next Ursus przy ul. Posag 7 Panien w Warszawie), (ii) NP 12 sp. z o.o. sp. k. (która zrealizowała projekt Golden Space przy ul. Budki Szczeńliwickie w Warszawie), (iii) NP 14 sp. z o.o. sp. k. (realizująca projekt Bemowo Line przy ul. Szeligowskiej w Warszawie), (iv) NP 18 sp. z o.o. sp. k. (obecnie nierealizująca żadnego projektu), (v) NP 19 sp. z o.o. sp. k. (realizująca projekt Malta Point przy ul. Brzeńskiej w Poznaniu), (vi) NP 20 sp. z o.o. sp. k. (realizująca projekt City Vibe przy ul. Myśliwskiej w Krakowie), (vii) NP 21 sp. z o.o. sp. k. (która zrealizowała projekt La Praga przy ul. Radzymińskiej w Warszawie), (viii) NP 23 sp. z o.o. sp. k. (która zrealizowała projekt Bliski Marcelin przy ul. Jeleniogórskiej w Poznaniu), (ix) NP 8 sp. z o.o. sp. k. (realizująca projekt Bemosphere przy ul. Szeligowskiej w Warszawie) oraz (x) NP 8 Bogucicka sp. z o.o. sp. k. (obecnie nierealizująca żadnego projektu), wszystkie z siedzibą w Warszawie.

Wyżej wymieniona grupa spółek według stanu na dzień 31 grudnia 2022 r. posiada potencjał inwestycyjny obejmujący: (i) około 69,000 m kw. PUM i PUU (tj. 1,413 jednostek) na różnych etapach realizacji, (ii) bank ziemi - projekty w przygotowaniu 115,000 m kw. PUM i PUU (tj. około 2,200 jednostek). Opisane inwestycje zlokalizowane są na terenie Warszawy (około 65% całkowitego PUM), Krakowa (25%) i Poznania (10%).

Dodatkowo nabywane spółki zabezpieczyły umowami przedwstępnymi grunty umożliwiające realizację około 109,500 m kw. PUM i PUU (tj. około 2,300 jednostek).

Strony ustaliły łączną cenę sprzedaży udziałów wszystkich nabywanych spółek na 100,0 mln EUR („Cena”), która uwzględnia dodatnią wartość długu netto (gotówka netto) w wysokości 42,0 mln zł czyli około 9 mln EUR. Struktura transakcji zakłada, że bieżące przepływy pieniężne oraz zyski wygenerowane w 2023 roku

przypadają Emitentowi. W przypadku pojawienia się niedozwolonych przepływów finansowych pomiędzy grupą nabywanych spółek a Sprzedającym i jego podmiotami powiązаныmi w roku 2023, wycena będzie pomniejszona o wartość takich przepływów.

Cena zostanie zapłacona w całości w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej.

Oczekuje się, że zawarcie umowy przyrzeczonej powinno nastąpić do dnia 30 września 2023 r. Zawarcie umowy przyrzeczonej uzależnione jest od spełnienia warunku zawieszającego w postaci uzyskania zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na dokonanie koncentracji w ramach opisywanej transakcji.

Umowa przedwstępna przewiduje następujące istotne, typowe dla tego rodzaju transakcji postanowienia:

(i) zakaz prowadzenia przez sprzedającego działalności konkurencyjnej na terenie Polski po zamknięciu transakcji, podlegający pewnym wyjątkom oraz ograniczeniom, w tym czasowym;

(ii) zobowiązania Sprzedającego dotyczące okresu przejściowego do dnia zamknięcia transakcji.

Umowa przedwstępna zawiera standardowe dla tego typu transakcji postanowienia dotyczące oświadczeń i zapewnień Sprzedającego i Emitenta oraz zasady dotyczące odpowiedzialności Stron i zabezpieczenia ryzyk. W związku z opisywaną transakcją, w celu zabezpieczenia odpowiedzialności Sprzedającego za naruszenia oświadczeń i zapewnień, Emitent uzyska polisę ubezpieczeniową pokrywającą odpowiedzialność Sprzedającego z tytułu złożonych oświadczeń i zapewnień.

Strony mogą odstąpić od umowy przedwstępnej w przypadkach określonych w umowie przedwstępnej, związanych z brakiem realizacji określonych w niej postanowień.

W imieniu Emitenta:

Podpis:

Imię i nazwisko:

Paweł Ruszczak, Wiceprezes Zarządu

Podpis:

Imię i nazwisko:

Piotr Jelonek, Prokurent
