

## (Raport bieżący nr 70/2023)

19.12.2023

### Zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości Arkady Wrocławskie

Zarząd Develia S.A. („**Emitent**” lub „**Spółka**”), w nawiązaniu do raportów bieżących nr 9/2022 z dnia 4 lutego 2022 r., nr 52/2022 z dnia 3 października 2022 r., nr 71/2022 z dnia 29 grudnia 2022 r., nr 14/2023 z dnia 29 marca 2023 r., nr 34/2023 z dnia 28 czerwca 2023 r. oraz nr 46/2023 z dnia 28 września 2023 r. informuje, że w dniu 19 grudnia 2023 r., Spółka, oraz spółka zależna od Emitenta – Arkady Wrocławskie S.A. („**AW**” lub „**Sprzedający**”) – w której Emitent posiada 100% akcji uprawniających do 100% głosów na walnym zgromadzeniu, zawarła z Vastint Poland spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie („**Kupujący**”) przedwstępną umowę sprzedaży („**Umowa Przedwstępna**”) dotycząca sprzedaży przez (i) Sprzedającego prawa użytkownika wieczystego i prawa własności nieruchomości zabudowanej budynkiem wielofunkcyjnym o nazwie „Arkady Wrocławskie” położonym we Wrocławiu przy ul. Swobodnej numer 31-33 / Powstańców Śląskich 2-4 („**Nieruchomość 1**”) oraz sprzedaży przez (ii) Spółkę prawa własności nieruchomości zabudowanej budynkiem handlowo-usługowym położonym we Wrocławiu przy ul. Komandorskiej 7-11 („**Nieruchomość 2**”).

Cena za Nieruchomość 1 została ustalona na 38.690.409 EUR, a za Nieruchomość 2 na kwotę 4.209.591 EUR, które to ceny zostaną powiększone o należny podatek VAT („**Cena**”). Kupujący, po spełnieniu określonych warunków i ustanowieniu określonych zabezpieczeń ich zwrotu, zobowiązany będzie do wypłaty AW i Spółce zaliczek na poczet Ceny w łącznej wysokości 6.000.000 EUR powiększonej o należny podatek VAT.

Oczekuje się, że zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży powinno nastąpić do 30 sierpnia 2025 r. przy czym termin ten może zostać przedłużony („**Umowa Przyrzeczona**”). Zawarcie Umowy Przyrzeczonej poprzedzone będzie koniecznością wystąpienia szeregu okoliczności oraz zdarzeń, w tym uzależnionych od spełnienia warunków zawieszających, do których należy między innymi: uzyskanie pisma dotyczącego spłaty kredytu od banku kredytującego AW, jak również uzyskanie interpretacji podatkowej dotyczącej opodatkowania VAT, a także podjęcie szeregu czynności, m.in. związanych z przygotowaniem sprzedawanych Nieruchomości 1 i Nieruchomości 2 do sprzedaży.

Strony mogą odstąpić od Umowy Przedwstępnej w przypadkach określonych w Umowie Przedwstępnej, związanych z brakiem realizacji określonych w niej postanowień. Umowa Przedwstępna przewiduje możliwość zapłaty kar umownych w wysokości do 6.000.000 EUR w przypadku niespełnienia warunków zawieszających odpowiednio z winy Sprzedającego lub Kupującego.

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 Transakcją, w celu zabezpieczenia odpowiedzialności Emitenta oraz Sprzedającego za naruszenia oświadczeń i zapewnień, Emitent uzyska polisę ubezpieczeniową pokrywającą odpowiedzialność Emitenta oraz Sprzedającego z tytułu złożonych oświadczeń i zapewnień.

Emitent udzieli gwarancji korporacyjnej do kwoty 12.000.000 EUR na zabezpieczenie roszczeń Kupującego względem AW o zwrot kwot wypłaconych zaliczek oraz zapłatę kar umownych.

W skonsolidowanym raporcie kwartalnym na 30 września 2023 roku, Nieruchomość 1 i Nieruchomość 2 były prezentowane jako aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, a ich wycena bilansowa wynosiła łącznie 42.400.000 EUR. Z uwagi na fakt, iż ostateczna wysokość Ceny uzależniona jest od zmiennych, Emitent odrębnie poinformuje o wpływie sprzedaży Nieruchomości na skonsolidowany wynik finansowy grupy Emitenta.

Podstawą przekazania niniejszego raportu jest istotność zdarzenia ze względu na działalność Emitenta.

Niniejszy raport bieżący w ocenie Zarządu Emitenta stanowi informację poufną w rozumieniu art. 7 MAR.

Podstawa prawna: Art. 17 ust. 1 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) Nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE („MAR”).