

Dokument Informacyjny

Developres Spółka z o.o.

z siedzibą w Rzeszowie

developres.pl



Sporządzony na potrzeby wprowadzenia 15.000 sztuk obligacji serii A o wartości nominalnej 1.000,00 PLN każda do Alternatywnego Systemu Obrotu na rynek Catalyst

Niniejszy Dokument Informacyjny został sporządzony w związku z ubieganiem się o wprowadzenie instrumentów finansowych objętych tym dokumentem do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot S.A.

Wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu nie stanowi dopuszczenia, ani wprowadzenia tych instrumentów do obrotu na regulowanym rynku pozagiełdowym prowadzonym przez BondSpot S.A.

Inwestorzy powinni być świadomi ryzyka jakie niesie ze sobą inwestowanie w instrumenty finansowe notowane w alternatywnym systemie obrotu, a ich decyzje inwestycyjne powinny być poprzedzone właściwą analizą, a także, jeżeli wymaga tego sytuacja, konsultacją z doradcą inwestycyjnym.

Treść niniejszego dokumentu informacyjnego nie była zatwierdzana przez BondSpot S.A. pod względem zgodności informacji w nim zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

Data sporządzenia Dokumentu Informacyjnego: 13 maja 2015 r.

1. Wstęp

1.1. Informacje o Emitencie

Pełna nazwa: Developres Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
 Adres siedziby: ul. Architektów 1 lok. 45, 35-082 Rzeszów
 Kraj siedziby: Rzeczpospolita Polska
 Forma prawna: Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
 Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy w Rzeszowie,
 XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
 KRS: 0000252339
 REGON: 180108657
 NIP: 8133446489
 Tel.: (48) 17 860 03 65
 Fax: (48) 17 863 63 42
 Strona www: developres.pl
 e-mail: biuro@developres.pl

1.2. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji dłużnych instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu

Na podstawie niniejszego Dokumentu Informacyjnego wprowadza się do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku Catalyst prowadzonym przez BondSpot S.A. 15.000 (słownie: piętnaście tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) PLN każda, o łącznej wartości nominalnej 15.000.000,00 (słownie: piętnaście milionów) PLN.

Spis treści

1. Wstęp	2
1.1. Informacje o Emitencie	2
1.2. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji dłużnych instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu	2
2. Czynniki ryzyka	4
2.1. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Emitent prowadzi działalność	4
2.1.1. Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną Polski	4
2.1.2. Ryzyko związane z otoczeniem prawnym	4
2.1.3. Ryzyko związane ze zmianami w systemie podatkowym i interpretacją przepisów podatkowych	5
2.1.4. Ryzyko stóp procentowych	5
2.2. Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta	5
2.2.1. Ryzyko działania w warunkach silnej konkurencji ze strony innych podmiotów	5
2.2.2. Ryzyko związane z koncentracją działalności deweloperskiej Emitenta na rynku rzeszowskim	5
2.2.3. Ryzyko związane z Inwestycją SkyRes Warszawska	5
2.2.4. Ryzyko uzależnienia Emitenta od obecnej kadry kierowniczej	5
2.2.5. Ryzyko związane z wynajmowaniem, zarządzaniem i utrzymaniem nieruchomości	6
2.2.6. Ryzyko związane ze sprzedażą mieszkań przez Emitenta	6
2.2.7. Ryzyko związane z nabywaniem nowych działek po konkurencyjnej cenie	6
2.2.8. Ryzyko związane z warunkami gruntowymi	6
2.2.9. Ryzyko wad prawnych nieruchomości	6
2.2.10. Ryzyko odpowiedzialności z tytułu ochrony środowiska	6
2.2.11. Ryzyko związane ze specyfiką działalności deweloperskiej	7
2.2.12. Ryzyko związane z koniunkturalnością branży	7
2.2.13. Ryzyko związane z obecnością w umowach niedozwolonych postanowień umownych oraz norm wynikających z „ustawy deweloperskiej”	7
2.2.14. Ryzyko związane z infrastrukturą	8
2.2.15. Ryzyko zastosowania nieodpowiedniej technologii budowlanej lub wykorzystania nieprawidłowej dokumentacji architektonicznej projektu	8
2.2.16. Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich	8
2.2.17. Ryzyko wypadków przy pracy oraz spowodowanie innych szkód	8
2.2.18. Ryzyko związane z panującymi warunkami atmosferycznymi	8
2.2.19. Ryzyko dostępności finansowania	8
2.2.20. Ryzyko związane z wpływem udziałowców na Emitenta	9
2.3. Czynniki ryzyka związane z Obligacjami oraz notowaniem Obligacji w ASO Catalyst	9
2.3.1. Ryzyko braku spłaty zobowiązań wobec Obligatariuszy	9
2.3.2. Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji	9
2.3.3. Ryzyko związane z przedterminowym wykupem Obligacji na żądanie Emitenta	9
2.3.4. Ryzyko związane z przedterminowym wykupem Obligacji na żądanie Obligatariusza	9
2.3.5. Ryzyko niedostatecznej płynności i wahań kursu rynkowego Obligacji.	10
2.3.6. Ryzyko związane z nałożeniem kary pieniężnej na Emitenta	10
2.3.7. Ryzyko związane z zawieszeniem notowań Obligacji	10
2.3.8. Ryzyko związane z wykluczeniem Obligacji z obrotu	10

2.3.9.	Ryzyko związane z możliwością nałożenia na Emitenta kar administracyjnych	11	5.4.	Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru, a w przypadku gdy emitent jest podmiotem, którego utworzenie wymagało uzyskania zezwolenia – przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał	19
2.3.10.	Ryzyko związane ze zmianą prawa	11	5.5.	Krótki opis historii Emitenta	20
3.	Osoby odpowiedzialne za informacje zawarte w Dokumencie Informacyjnym	11	5.6.	Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych emitenta oraz zasad ich tworzenia	20
3.1.	Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w Dokumencie Informacyjnym	11	5.7.	Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego	20
3.2.	Oświadczenie Emitenta	11	5.8.	Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub z obligacji dających pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz termin wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji	21
4.	Dane o instrumentach finansowych wprowadzanych do alternatywnego systemu obrotu	12	5.9.	Wskazanie, na jakich rynkach instrumentów finansowych są lub były notowane instrumenty finansowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe	21
4.1.	Cel Emisji Obligacji	12	5.10.	Podstawowe informacje na temat powiązań organizacyjnych lub kapitałowych Emitenta, mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego grupy kapitałowej, z podaniem w stosunku do każdej z nich co najmniej nazwy (firmy), formy prawnej, siedziby, przedmiotu działalności i udziału Emitenta, w podziale na segmenty działalności.	21
4.2.	Wielkość emisji	12	5.11.	Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne	21
4.3.	Wartość nominalna i cena emisyjna Obligacji	12	5.11.1.	Powiązania pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta	21
4.3a.	Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów finansowych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w par. 10 Załącznika Nr 3 do Regulaminu ASO BondSpot	12	5.11.2.	Powiązania pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi akcjonariuszami Emitenta	21
4.4.	Warunki wykupu Obligacji	12	5.11.3.	Powiązania pomiędzy Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami Emitenta a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych)	21
4.4.1.	Opcja przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza	12	5.12.	Podstawowe informacje o podstawowych produktach, towarach lub usługach, wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów, towarów i usług albo, jeżeli jest to istotne, poszczególnych produktów, towarów i usług w przychodach ze sprzedaży ogółem dla grupy kapitałowej i emitenta, w podziale na segmenty działalności	22
4.4.2.	Opcja przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta	14	5.12.1.	Opis działalności prowadzonej przez Emitenta	22
4.5.	Warunki wypłaty oprocentowania	15	5.12.2.	Proces realizacji projektów deweloperskich Emitenta	22
4.6.	Wysokość i formy zabezpieczenia Obligacji oraz oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia	15	5.12.3.	Projekty deweloperskie Emitenta	23
4.7.	Szacunkowe dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia oraz perspektywy kształtowania zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji	16	5.12.4.	Strategia Emitenta	24
4.8.	Ogólne informacje o ratingu przyznanym Emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny, oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych	17	5.12.5.	Mocne strony Emitenta	25
4.9.	Wskazanie oraz szczegółowe opisanie dodatkowych praw z tytułu posiadania dłużnych instrumentów finansowych	17	5.12.6.	Sprzedaż mieszkań przez Developres	26
4.10.	Ogólne informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem dłużnymi instrumentami finansowymi objętymi Dokumentem Informacyjnym	17	5.12.7.	Wybrane dane finansowe	27
4.10.1.	Podatek od osób prawnych	17	5.13.	Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych Emitenta, w tym inwestycji kapitałowych za okres objęty sprawozdaniem finansowym zamieszczonym w Dokumencie Informacyjnym,	27
4.10.2.	Opodatkowanie osób prawnych w związku z dochodem uzyskanym ze zbycia papierów wartościowych	17	5.14.	Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym lub likwidacyjnym	27
4.10.3.	Podatek od osób fizycznych	17	5.15.	Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: ugodowym, arbitrażowym lub egzekucyjnym, jeżeli wynik tych postępowania ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta	28
4.10.4.	Opodatkowanie osób fizycznych w związku z dochodem uzyskanym ze zbycia papierów wartościowych	17	5.16.	Informacja na temat wszystkich innych postępowania przed organami rządowymi, postępowania sądowych lub arbitrażowych, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta, albo zamieszczenie stosownej informacji o braku takich postępowania	28
4.10.5.	Podatek dochodowy zagranicznych osób fizycznych i prawnych	18			
4.10.6.	Podatek od spadków i darowizn	18			
4.10.7.	Podatek od czynności cywilnoprawnych	19			
4.10.8.	Odpowiedzialność płatnika podatku	19			
5.	Dane o Emitencie	19			
5.1.	Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z danymi teleadresowymi, identyfikatorem właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer właściwej identyfikacji podatkowej	19			
5.2.	Wskazanie czasu trwania Emitenta, jeżeli jest oznaczony	19			
5.3.	Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony Emitent	19			

5.17.	Zobowiązania Emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które związane są w szczególności z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej	28
5.18.	Zobowiązania pozabilansowe Emitenta oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym	28
5.19.	Informacja o nietypowych okolicznościach lub zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym	28
5.20.	Informacja o wszelkich istotnych zmianach w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta i jego Grupy Kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu zamieszczonych w Dokumencie Informacyjnym sprawozdań finansowych	28
5.21.	Zarząd i Rada Nadzorcza Emitenta	28
5.21.1.	Zarząd Emitenta	28
5.21.2.	Rada Nadzorcza Emitenta	30
5.22.	Dane o strukturze własnościowej Emitenta, ze wskazaniem udziałowców posiadających co najmniej 5% udziałów w Spółce.	31
6.	Sprawozdania finansowe	31
6.1.	Opinia biegłego rewidenta wraz z raportem z badania sprawozdania finansowego za 2014 rok Developres Sp. z o.o.	31
6.2.	Sprawozdanie finansowe za 2014 rok Developres Sp. z o.o.	33
7.	Informacje dodatkowe	43
8.	Załączniki	43
8.1.	Aktualny odpis Emitenta z KRS	43
8.2.	Umowa Spółki	47
8.3.	Pełny tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji	49
8.4.	Dokument określający warunki Emisji Obligacji	49
8.5.	Wycena przedmiotu zabezpieczenia	55
8.6.	Umowa z Administratorem Hipoteki	72
8.7.	Umowa cesji	76
8.8.	Definicje i objaśnienia skrótów	78

2. Czynniki ryzyka

Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących instrumentów finansowych Emitenta zaleca się potencjalnym inwestorom dokładną analizę przedstawionych poniżej czynników ryzyka oraz pozostałych informacji zawartych w niniejszym Dokumencie. Ryzyko, jako zdarzenie niepewne, wpisane jest w każdą prowadzoną działalność gospodarczą. Każde z omówionych poniżej ryzyk może mieć, w przypadku zaistnienia, istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i perspektywy rozwoju Emitenta, a także wyniki prowadzonej działalności. W efekcie powyższych zdarzeń inwestorzy mogą nie osiągnąć założonej stopy zwrotu z inwestycji i stracić część lub całość zainwestowanych środków finansowych.

Opisane poniżej czynniki ryzyka - wskazane według najlepszej aktualnej wiedzy Emitenta - mogą nie być jedynymi, które dotyczą Emitenta i prowadzonej przez niego działalności. W przyszłości istnieje możliwość pojawienia się niezależnych od Emitenta zdarzeń losowych, w chwili obecnej trudnych do przewidzenia, co również powinno zostać uwzględnione podczas podejmowania decyzji inwestycyjnych. Wystąpienie któregośkolwiek z wymienionych poniżej czynników ryzyka może mieć istotny negatywny wpływ na prowadzoną działalność oraz sytuację finansową Emitenta.

Poniższa kolejność opisanych czynników ryzyka nie jest związana z oceną prawdopodobieństwa zaistnienia negatywnych dla Emitenta zdarzeń, bądź oceną ich istotności.

2.1. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Emitent prowadzi działalność

2.1.1. Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną Polski

Działalność Emitenta jest uzależniona od sytuacji makroekonomicznej Polski. Bezpośredni i pośredni wpływ na wyniki finansowe uzyskane przez Emitenta, mają m.in.: dynamika wzrostu PKB, inflacja, polityka monetarna i fiskalna państwa, popyt konsumpcyjny, poziom bezrobocia, charakterystyka demograficzna populacji, nastroje konsumenckie społeczeństwa, poziom dochodów rozporządzalnych gospodarstw domowych w Polsce, dostępność kredytów. Zarówno wyżej wymienione czynniki, jak i kierunek oraz poziom ich zmian, mają wpływ na realizację założonych przez Emitenta celów. Istnieje ryzyko niekorzystnych zmian sytuacji makroekonomicznej Polski, m.in. na skutek zmian jednego lub kilku z powyższych czynników, które mogą negatywnie wpłynąć na działalność, pozycję rynkową, sprzedaż, wyniki finansowe i perspektywy rozwoju Emitenta.

2.1.2. Ryzyko związane z otoczeniem prawnym

Dla polskiego systemu prawnego w ostatnich latach, a także obecnie, charakterystyczne są częste zmiany przepisów oraz niejednolite orzecznictwo sądowe. Należy też zwrócić uwagę na proces dostosowywania polskiego prawa do wymogów Unii Europejskiej oraz oddziaływanie orzecznictwa europejskiego na rozstrzygnięcia w indywidualnych sprawach. Nie sposób przewidzieć, jaki wpływ na działalność Emitenta będą miały wprowadzane i mające nastąpić w przyszłości zmiany prawa. Niewątpliwie wskazane czynniki stanowią potencjalny element ryzyka i mogą mieć poważny wpływ na otoczenie prawne działalności gospodarczej, w tym działalności Emitenta. Dotyczy to w szczególności przepisów regulujących rynek deweloperski, rynek papierów wartościowych, stosunki pracy, ubezpieczenia społeczne, a także szeroko rozumiany system prawa cywilnego. Możliwe jest też, że zostanie rozszerzony katalog rodzajów działalności wymagającej uzyskania stosownych zezwoleń lub koncesji. Istnieje ryzyko niekorzystnych zmian przepisów lub ich interpretacji w

przyszłości. Może to negatywnie wpłynąć na działalność, pozycję rynkową, sprzedaż, wyniki finansowe i perspektywy rozwoju Emitenta.

2.1.3. Ryzyko związane ze zmianami w systemie podatkowym i interpretacją przepisów podatkowych

Jednym z istotniejszych czynników, mającym wpływ na działalność Emitenta, są zmiany systemu podatkowego oraz zmiany przepisów podatkowych, zmierzające do dostosowania prawa do wymogów prawa Unii Europejskiej. Ponadto wiele z obecnie obowiązujących przepisów podatkowych nie zostało sformułowanych w sposób dostatecznie precyzyjny i brak jest ich jednoznacznej wykładni, co może powodować sytuacje odmiennej ich interpretacji przez Emitenta oraz przez organy skarbowe. W związku z rozbieżnymi interpretacjami przepisów podatkowych w przypadku podmiotu z obszaru Polski, zachodzi większe ryzyko niż w przypadku podmiotów działających w bardziej stabilnych systemach podatkowych. Działalność Emitenta oraz jej ujęcie podatkowe w deklaracjach i zeznaniach podatkowych mogą zostać uznane przez organy podatkowe za niezgodne z przepisami podatkowymi. Istnieje ryzyko zmian przepisów podatkowych oraz przyjęcia przez organy podatkowe interpretacji przepisów podatkowych odmiennej od będącej podstawą wyliczenia zobowiązania podatkowego przez Emitenta. Może to negatywnie wpłynąć na działalność, pozycję rynkową, sprzedaż, wyniki finansowe i perspektywy rozwoju Emitenta.

2.1.4. Ryzyko stóp procentowych

Emitent posiadał i będzie posiadał zobowiązania finansowe uzależnione od bieżących stóp procentowych. Wobec powyższego Emitent narażony jest na ryzyko stopy procentowej z tytułu zmiany wyceny zaciągniętych zobowiązań, szczególnie istotne w przypadku dużej zmienności rynkowych stóp procentowych (np. w warunkach znacznej niepewności czy kryzysu na rynkach finansowych). Wzrost poziomu stóp procentowych może również zwiększyć koszt finansowania, a tym samym obniżyć rentowność Emitenta. Wymieniony powyżej czynnik może mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągane wyniki i zdolność do obsługi zadłużenia Emitenta.

2.2. Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta

2.2.1. Ryzyko działania w warunkach silnej konkurencji ze strony innych podmiotów

Emitent działa na mocno konkurencyjnym rynku jakim jest rynek deweloperski w Polsce. Konkurencja może wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy działalności Emitenta, w tym w szczególności może prowadzić do nadpodaży nieruchomości mieszkaniowych, jeżeli zostanie zrealizowanych zbyt wiele projektów nieruchomościowych lub może doprowadzić do wzrostu cen gruntów co wpłynie na rentowność realizowanych projektów deweloperskich.

Emitent posiada wieloletnie doświadczenie w realizowaniu projektów deweloperskich i z sukcesem zakończył dotychczas wiele takich projektów. Od początku prowadzenia działalności Emitent koncentruje swoją działalność deweloperską na rynku rzeszowskim co przekłada się na bardzo dobrą znajomość tego rynku, której efektem jest dostosowanie aktualnej oferty mieszkaniowej Emitenta do oczekiwań rynku. Ewentualne pogorszenie koniunktury na rynku rzeszowskim lub nasilenie się

działań konkurencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta, jednakże bardzo dobra znajomość rynku oraz działań konkurencji na tym rynku wydaje się obecnie w ocenie Zarządu ograniczać wskazane ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich Emitenta.

2.2.2. Ryzyko związane z koncentracją działalności deweloperskiej Emitenta na rynku rzeszowskim

Obecnie wszystkie projekty deweloperskie Emitenta realizowane są w Rzeszowie. Przychody i zyski generowane przez Emitenta są obecnie uzależnione od sytuacji panującej na tym rynku. Ewentualne pogorszenie koniunktury na tym rynku może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, perspektywy Emitenta. Powyższe ryzyko jest ograniczane dzięki wieloletniej obecności na rynku, jego bardzo dobrej znajomości oraz możliwości szybkiego, elastycznego dostosowania cen i oferty do oczekiwań rynku..

2.2.3. Ryzyko związane z inwestycją SkyRes Warszawska

W 2013 roku Emitent rozpoczął budowę swojej pierwszej inwestycji deweloperskiej w segmencie biurowym – SkyRes Warszawska. SkyRes Warszawska jest projektem nowoczesnego biurowca w klasie A o powierzchni do wynajęcia niemal 20 tys. m². Jest to pierwsza inwestycja biurowa tej wielkości oraz klasy powstająca w Rzeszowie co może wpływać na szacowanie: czasu realizacji projektu, uzyskiwania niezbędnych zgód oraz pozwoleń niezbędnych do oddania budynku do użytku, popytu na powierzchnię biurową w Rzeszowie, efektywnych stawek najmu dla potencjalnych najemców, średniego okresu najmu powierzchni, kosztów eksploatacyjnych generowanych przez biurowiec. Brak doświadczenia Emitenta w zakresie realizacji biurowych projektów deweloperskich może wiązać się z ewentualnym niedoszacowaniem lub przeszacowaniem kosztów oraz potencjalnych przychodów związanych z prowadzoną inwestycją, niedotrzymaniem planowanego terminu oddania jej do użytkowania, co może mieć istotny wpływ na działalność, sytuację finansową, perspektywy Emitenta.

Powyższe ryzyko zostało ograniczone przez Emitenta poprzez konsultację projektu SkyRes Warszawska począwszy od etapu projektowania z największymi firmami pośredniczącymi w komercjalizacji powierzchni biurowych tj.: CBRE, Cushman & Wakefield, JLL, Knight Frank, DTZ, Savills, Colliers. Dodatkowo powyższe ryzyko jest ograniczane poprzez zatrudnianie przez Emitenta osób posiadających doświadczenie w prowadzeniu oraz komercjalizacji projektów biurowych. Zarząd Emitenta prowadzi również intensywne rozmowy z potencjalnymi najemcami powierzchni, co umożliwia rozpoznanie rynku pod względem potencjalnym stawek najmu oraz komercjalizacji inwestycji.

2.2.4. Ryzyko uzależnienia Emitenta od obecnej kadry kierowniczej

Działalność Emitenta jest w znacznym stopniu zależna od osób pełniących funkcje kierownicze w strukturze Emitenta. Odejście którejkolwiek osoby pełniącej funkcje kierownicze może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy działalności Emitenta.

2.2.5. Ryzyko związane z wynajmowaniem, zarządzaniem i utrzymaniem nieruchomości

W ramach realizowanych przez Emitenta projektów deweloperskich powstają również powierzchnie użytkowe na cele komercyjne, które częściowo nie są przeznaczone na sprzedaż i pozostają własnością Emitenta. Działalność polegająca na wynajmie pomieszczeń niesie ze sobą konieczność znalezienia podmiotów zainteresowanych najmem powierzchni, jak również ryzyko niewypłacalności najemców bądź też braku z ich strony woli do przedłużenia umów najmu. Jeśli Emitent nie zdoła pozyskać najemców, bądź też przedłużyć zawartych umów najmu na korzystnych dla niego warunkach może to mieć niekorzystny wpływ na sytuację finansową Emitenta. Dodatkowo jeżeli zdolność finansowa najemców pogorszy się w sposób uniemożliwiający terminowe spłaty zobowiązań wobec wynajmującego, wówczas przychody Emitenta z tytułu najmu mogą ulec istotnemu zmniejszeniu.

Z działalnością polegającą na wynajmowaniu powierzchni użytkowych wiąże się również konieczność należytego ich utrzymania. Aby utrzymywać atrakcyjność i dochodowość nieruchomości w długim terminie, nieruchomość musi być utrzymywana w dobrym stanie, a w niektórych przypadkach może wymagać ulepszeń. Przewiduje się, że zdecydowana większość nieruchomości wznoszonych w ramach projektów deweloperskich Emitenta oraz przeznaczonych pod wynajem będzie wymagała w ciągu pierwszych lat eksploatacji jedynie standardowej konserwacji. W późniejszym okresie konserwacja lub podniesienie standardu nieruchomości może wiązać się z istotnymi kosztami, jakie ponieść będzie musiał Emitent, jeśli nadal będzie właścicielem nieruchomości.

Wszystkie wymienione powyżej okoliczności mogą mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta. Należy jednakże podkreślić, że obecnie wynajem powierzchni użytkowych stanowi niewielką część prowadzonej przez Emitenta działalności lecz wraz z komercjalizacją Inwestycji SkyRes Warszawska udział najmu w przychodach Emitenta znacząco wzrośnie. Ponadto Emitent ogranicza powyższe ryzyko poprzez wdrażanie swojego modelu współpracy z najemcami i proponowanie własnych, korzystnych biznesowo, rozwiązań kontraktowych.

2.2.6. Ryzyko związane ze sprzedażą mieszkań przez Emitenta

Wartość nieruchomości mieszkalnej oraz związana z nią możliwa do uzyskania cena sprzedaży nieruchomości zależy przede wszystkim od: lokalizacji, projektu architektonicznego oraz standardu wykonania. W przypadku błędnej oceny atrakcyjności lokalizacji nieruchomości lub projektu Emitent może nie być w stanie sprzedawać nieruchomości po założonych wcześniej cenach lub w ogóle. Konieczność obniżenia ceny sprzedaży w celu pozyskania nabywców oznacza spadek marży realizowanej przez Emitenta, niższe przepływy pieniężne oraz negatywny wpływ na sytuację finansową oraz perspektywę działalności Emitenta. Emitent ogranicza powyższe ryzyko dzięki świetnej znajomości rynku rzeszowskiego, co pozwala na dostosowanie projektów deweloperskich do potrzeb klientów, natomiast nowe projekty Emitenta przygotowywane są w taki sposób aby oferowane ceny mieszkań były konkurencyjne na rynku.

2.2.7. Ryzyko związane z nabywaniem nowych działek po konkurencyjnej cenie

Dalszy rozwój działalności Emitenta zależy w dużym stopniu od zdolności do pozyskiwania dobrych terenów pod nowe projekty deweloperskie po konkurencyjnych cenach umożliwiających uzyskiwanie zadowalających marż. Pozyskiwanie terenów pod nowe projekty deweloperskie może być utrudnione z przyczyn takich jak: wzmożona konkurencja na rynku nieruchomości, czasochłonny proces

uzyskiwania niezbędnych pozwoleń, brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ograniczona liczba terenów z odpowiednią infrastrukturą. Czynniki wskazane powyżej mogą mieć negatywny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową, wyniki lub perspektywę działalności Emitenta.

Emitent ogranicza powyższe ryzyko dzięki wieloletniej obecności, zdobytemu na rynku rzeszowskim doświadczeniu oraz wypracowaniu pozycji i renomy na tym rynku, która pozwala na zakup nowych gruntów po atrakcyjnych cenach umożliwiających realizowanie zadowalających marż. Ponadto Emitent dąży do nabywania gruntów pod inwestycje mające wystarczające uregulowania planistyczne oraz posiadające ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę.

2.2.8. Ryzyko związane z warunkami gruntowymi

Przed nabyciem gruntu przez Emitenta przeprowadzana jest analiza techniczna pozyskiwanego gruntu. Z uwagi na fizyczne ograniczenia przeprowadzanej analizy uniemożliwiające zbadanie wszystkich technicznych aspektów nabywanego gruntu, istnieje ryzyko że w trakcie realizacji projektu deweloperskiego wystąpią nieprzewidziane czynniki, które mogą spowodować opóźnienie lub zwiększyć koszt przygotowania gruntu pod budowę jak np.: poziom wód gruntowych, niestabilność warunków gruntowych oraz znaleziska archeologiczne. Czynniki takie mogą mieć istotny wpływ na koszty realizacji danego projektu deweloperskiego lub wręcz uniemożliwić jego realizację w planowanym kształcie.

Emitent ogranicza wystąpienie powyższego ryzyka dzięki świetnej znajomości gruntów oferowanych w ramach rynku rzeszowskiego oraz przeprowadzaniu dokładnej analizy technicznej przed nabyciem gruntu.

2.2.9. Ryzyko wad prawnych nieruchomości

W wyniku prowadzonej w Polsce w latach powojennych nacjonalizacji wiele nieruchomości znajdujących się w rękach prywatnych zostało przejętych na rzecz Skarbu Państwa, w niektórych przypadkach z naruszeniem obowiązującego wówczas prawa. Pomimo, iż dotychczas nie uchwalono ustawy regulującej proces reparytacji w Polsce, byli właściciele nieruchomości lub ich następcy prawni mogą obecnie występować do organów administracji z wnioskami o stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnych, na mocy których nieruchomości zostały im odebrane. Istnieje ryzyko, że byli właściciele nieruchomości wystąpią z roszczeniami reparytacyjnymi dotyczącymi nieruchomości będących własnością Emitenta. Pomimo, iż przed nabyciem nieruchomości Emitent bada kwestie związane z możliwością wystąpienia roszczenia o zwrot majątku to nie można wykluczyć, że w przyszłości zostaną wniesione roszczenia reparytacyjne dotyczące nieruchomości posiadanych przez Emitenta, co może się przełożyć na wzrost kosztów realizacji projektów deweloperskich, opóźnić lub uniemożliwić ich realizację oraz negatywnie wpłynąć na działalność, wyniki, sytuację finansową Emitenta.

Należy jednakże podkreślić, że ryzyko wad prawnych nieruchomości dotyczy w małym zakresie rynku rzeszowskiego, a skupia się bardziej na rynku warszawskim i krakowskim.

2.2.10. Ryzyko odpowiedzialności z tytułu ochrony środowiska

Zgodnie z literą prawa podmioty użytkujące grunty, na których znajdują się niebezpieczne substancje lub zanieczyszczenia mogą być zobowiązane do ich usunięcia, ponoszenia kosztów rekultywacji lub zapłaty kar administracyjnych. W przypadku Emitenta ocena ryzyka powstania roszczeń

odszkodowawczych, obowiązku ponoszenia kosztów rekultywacji i zapłaty kar administracyjnych z tytułu zanieczyszczenia środowiska stanowi ważny element analizy prawnej i technicznej przeprowadzanej w ramach procesu pozyskiwania gruntów pod przyszłe projekty deweloperskie. Niemniej jednak nie można obecnie wykluczyć możliwości, że w przyszłości Emitent będzie zobowiązany do zapłaty odszkodowań, kar administracyjnych czy ponoszenia kosztów rekultywacji terenu wynikających z zanieczyszczenia środowiska na posiadanych przez Emitenta gruntach. Powyższe może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową oraz działalność Emitenta.

2.2.11. Ryzyko związane ze specyfiką działalności deweloperskiej

Działalność deweloperska cechuje się koniecznością prowadzenia działalności w oparciu o długoterminowe projekty (trwające od kilkunastu do kilkudziesięciu miesięcy), natomiast zaksięgowanie faktycznej sprzedaży nieruchomości mieszkalnych odbywa się dopiero w ostatnim etapie projektu deweloperskiego tj. w momencie podpisania aktu notarialnego sprzedaży mieszkania. Z uwagi na czas trwania projektu, a także poziom jego skomplikowania inwestor musi liczyć się z możliwością wystąpienia opóźnień w realizacji projektów - np. na skutek wydłużenia się terminów administracyjno-prawnych uzyskiwania odpowiednich decyzji i zezwoleń, niekorzystnych warunków atmosferycznych, niewypłacalności podwykonawców, wzrostu cen lub niedoboru materiałów. Projekty realizowane przez Emitenta wymagają znacznych nakładów kapitałowych w fazie przygotowania, a następnie w fazie budowy.

Wszelkie powstałe opóźnienia mogą stanowić utrudnienie dla organizacji procesów technologicznych oraz mogą stanowić dodatkowe koszty lub utratę przychodów przez Emitenta. Czynniki te mogą mieć również istotny negatywny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy działalności Emitenta.

Emitent ogranicza powyższe ryzyko dzięki korzystaniu wyłącznie z usług Rywal Sp. z o.o. Sp. K., spółki kontrolowanej przez głównego udziałowca Developres Sp. z o.o. Pana Ryszarda Walasa, jako generalnego wykonawcy w prowadzonych projektach, co przekłada się na większą kontrolę prowadzonych projektów oraz możliwość szybkiego reagowania w sytuacjach kryzysowych. Ponadto Emitent ogranicza powyższe ryzyko zwłaszcza przy dużych projektach deweloperskich poprzez ich etapowanie w ramach poszczególnych zadań inwestycyjnych, gdzie zaksięgowania faktycznej sprzedaży nieruchomości mieszkalnej możliwe jest w ramach poszczególnego etapu niezależnie od zakończenia całego procesu inwestycyjnego.

2.2.12. Ryzyko związane z koniunkturalnością branży

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce charakteryzuje się koniunkturalnością, w związku z którą liczba oddawanych nowych mieszkań zmienia się z roku na rok w zależności m.in. od: ogólnych czynników makroekonomicznych w Polsce, zmian demograficznych w danych obszarach miejskich, dostępności finansowania oraz cen mieszkań już istniejących. Zwiększony popyt na nieruchomości mieszkaniowe powoduje zwykle wzrost marży realizowanej przez deweloperów oraz zwiększenie liczby prowadzonych, nowych projektów deweloperskich. W związku ze znaczącym odstępem czasu pomiędzy decyzją o rozpoczęciu projektu deweloperskiego oraz zakończeniem projektu uzależnionym częściowo od często przeciągającego się procesu uzyskiwania wymaganych zezwoleń administracyjnych oraz czasem faktycznej budowy nieruchomości, istnieje ryzyko, że po ukończeniu projektu rynek będzie nasycony i deweloper nie będzie w stanie sprzedać mieszkań bez obniżenia

ceny sprzedaży, co powodować będzie obniżenie realizowanej marży lub wręcz poniesienie straty przez Emitenta. Po okresie dobrej koniunktury pojawiają się zwykle na rynku tendencje zniżkowe spowodowane niechęcią deweloperów do rozpoczynania nowych projektów ze względu na niższe możliwe do osiągnięcia marże. Powyższe okoliczności mogą mieć istotny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy działalności Emitenta.

2.2.13. Ryzyko związane z obecnością w umowach niedozwolonych postanowień umownych oraz norm wynikających z „ustawy deweloperskiej”

Polski Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów prowadzi listę niedozwolonych postanowień umownych, które nie mogą być włączane do umów sprzedaży zawieranych pomiędzy deweloperami a nabywcami lokali mieszkalnych. Niedozwolone zapisy obejmują m.in.: postanowienia dotyczące waloryzacji cen przenoszące na nabywcę ryzyko wzrostu kosztów i materiałów budowlanych oraz usług lub zmian w zakresie obowiązującego opodatkowania, klauzule ograniczające prawo klienta do złożenia reklamacji w przypadku wykrycia wad nieruchomości po dokonaniu jej odbioru, a także postanowienia pozwalające deweloperom na przesunięcie daty zakończenia projektu bez ponoszenia odpowiedzialności względem nabywców. W przypadku gdyby niektóre postanowienia umowne między Emitentem a nabywcami mieszkań zostały uznane za niedozwolone, Emitent może być narażony na ryzyko konieczności usunięcia takich klauzul ze swoich umów sprzedaży, a w razie niedokonania takich zmian może być narażony na kary w wysokości nie przekraczającej 10% przychodów za rok poprzedni. 29 kwietnia 2012 roku weszła w życie Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (zwana ustawą deweloperską), która umożliwia lepsze egzekwowanie zakazu dotyczącego umieszczania niedozwolonych klauzul w umowach sprzedaży oraz chroni prawa nabywców. Ustawa deweloperska wprowadza m.in. obowiązek stosowania przez dewelopera rachunku powierniczego, na który następują wpłaty nabywców związane z konkretnym projektem deweloperskim, a wpłaty dla dewelopera mogą być realizowane wyłącznie w celu realizacji danego projektu deweloperskiego, zgodnie z jego harmonogramem, po stwierdzeniu przez bank prowadzący rachunek powierniczy zakończenia danego etapu projektu deweloperskiego. Oznacza to, że w określonych sytuacjach deweloper w trakcie budowy nie będzie mógł korzystać ze środków uzyskanych od nabywców lokali mieszkalnych. W takiej sytuacji deweloper zmuszony jest do korzystania ze środków własnych lub innych źródeł finansowania, co może mieć istotny negatywny wpływ na realizację projektu deweloperskiego.

Ponadto ustawa deweloperska nakłada na dewelopera obowiązek przygotowania prospektu informacyjnego dla potencjalnych nabywców celem umożliwienia zapoznania się z istotnymi informacjami dotyczącymi wybranej nieruchomości oraz inwestycji planowanych w najbliższej okolicy. Ważnym podkreślenia jest, że jeżeli informacje zamieszczone w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu jej podpisania nabywcy przysługuje uprawnienie do odstąpienia od umowy deweloperskiej oraz rodzi zapłatę kary umownej przez Emitenta.

Powyższe czynniki mogą mieć negatywny wpływ na sytuację finansową, przepływy pieniężne, wyniki lub perspektywy Emitenta.

Emitent ogranicza powyższe ryzyko poprzez stały monitoring orzecznictwa UOKiK oraz natychmiastowe dostosowywanie swoich zapisów kontraktowych do aktualnych tendencji orzeczniczych.

2.2.14. Ryzyko związane z infrastrukturą

Projekty deweloperskie mogą być realizowane wyłącznie przy zapewnieniu odpowiedniej infrastruktury technicznej wymaganej prawem (drogi wewnętrzne, przyłącza mediów, urządzenia utylizacyjne). Konieczność budowy odpowiedniej infrastruktury narzuconej przez odpowiednie władze w ramach danego projektu deweloperskiego może mieć istotny wpływ na koszt prac budowlanych. Z uwagi na opóźnienia związane z zapewnieniem odpowiedniej infrastruktury w projektach realizowanych przez Emitenta mogą wystąpić również opóźnienia w ukończeniu projektów deweloperskich oraz niespodziewany wzrost kosztów. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta oraz rentowności prowadzonych projektów deweloperskich.

2.2.15. Ryzyko zastosowania nieodpowiedniej technologii budowlanej lub wykorzystania nieprawidłowej dokumentacji architektonicznej projektu

Rozwiązania technologiczne i techniczne na rynku deweloperskim charakteryzują się względną stabilnością, a ich rozwój przebiega w sposób ewolucyjny. Nie można jednakże wykluczyć zmiany stosowanych technologii np. w zakresie materiałów i komponentów czy też nowych rozwiązań konstrukcyjnych lub wprowadzenia efektywniejszych metod realizacji projektów. Zastosowanie nieprawidłowej technologii budowlanej oraz możliwość popełnienia przez projektantów błędów w dokumentacji architektonicznej projektu mogą doprowadzić do realizacji projektów zawierających istotne wady konstrukcyjne, a ich usunięcie będzie wymagało zaangażowania dodatkowych nakładów inwestycyjnych oraz wydłużenia terminu realizacji danego projektu, co może powodować wzrost kosztów wykonania projektu zwłaszcza w przypadku niewykrucia błędów na wczesnym etapie projektu. Istnieje ryzyko, że zaakceptowane projekty architektoniczne zawierają uchybienia techniczne lub też, że zastosowana technologia budowlana okaże się nieprawidłowa dla danego projektu. Emitent ogranicza powyższe ryzyko poprzez dokładną i bieżącą kontrolę doboru odpowiednich materiałów przez architektów do zakładanego standardu projektu, jednakże uchybienia projektów architektonicznych oraz nieprawidłowości w technologii budowlanej mogą negatywnie wpłynąć na wynik finansowy, przepływy pieniężne, reputację Emitenta. Powyższe ryzyko jest ograniczane również poprzez odbieranie od projektantów polis ubezpieczeniowych chroniących Emitenta przed ewentualnymi odszkodowaniami ze strony klientów z tytułu błędów projektowych.

2.2.16. Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich

Emitent narażony jest na ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich w zakresie cen usług świadczonych przez podwykonawców oraz cen materiałów budowlanych. Model biznesowy Emitenta zakłada pełnienie we wszystkich realizowanych projektach funkcji inwestora jak oraz powierzenie funkcji generalnego wykonawcy spółce Rywal Sp. z o.o. Sp. K, spółce kontrolowanej przez większościowego udziałowca Emitenta – Pana Ryszarda Walasa. Skokowy wzrost cen materiałów budowlanych może pojawić się w przypadku znaczącego wzrostu popytu na materiały budowlane lub usługi podwykonawców znacznie przewyższającego ich możliwą podaż, a sytuacja taka miała miejsce np. w okresie przedkryzysowym w Polsce. Długotrwały proces inwestycyjny związany z prowadzonymi projektami powoduje, iż Emitent może nie być w stanie przewidzieć zmiany cen materiałów oraz usług świadczonych przez podwykonawców ustalając cenę mieszkania w ofercie przedsprzedażowej.

Emitent ogranicza ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich poprzez długotrwałą współpracę z podwykonawcami oraz dobrze zdywersyfikowaną bazę dostawców wraz z monitorowaniem cen materiałów budowlanych na rynku. Ze względu na swoją pozycję rynkową

Emitent jest w stanie negocjować ceny z dostawcami, co umożliwia osiągnięcie zadowalających marż. W przypadku zmaterializowania się powyższego ryzyka może ono negatywnie wpłynąć na sytuację finansową, przepływy pieniężne, wysokość realizowanej marży przez Emitenta.

2.2.17. Ryzyko wypadków przy pracy oraz spowodowanie innych szkód

W trakcie realizacji projektu deweloperskiego Emitent jest odpowiedzialny za właściwe przygotowanie i utrzymanie terenu, na którym prowadzone są prace, przy jednoczesnym zapewnieniu bezpieczeństwa warunków pracy. Emitent ponosi odpowiedzialność za bezpieczeństwo własnych pracowników oraz do momentu przekazania budowy wykonawcy osób trzecich przebywających na terenie budowy. Ewentualne roszczenie związane z odszkodowaniami za wypadki na terenie, na którym Emitenta realizuje projekty deweloperskie wnoszone przez pracowników lub osoby trzecie mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową oraz wyniki Emitenta.

2.2.18. Ryzyko związane z panującymi warunkami atmosferycznymi

Działalność w branży deweloperskiej charakteryzuje się zauważalną wrażliwością na panujące warunki pogodowe. Emitent przy opracowywaniu harmonogramu realizacji projektów deweloperskich i budżetowaniu wyników finansowych zakłada typowe warunki atmosferyczne dla danych pór roku. Zazwyczaj lepsze warunki do prowadzenia prac budowlanych istnieją w miesiącach letnich, natomiast znacznie pogarszają się w miesiącach zimowych, szczególnie podczas zalegania pokrywy śnieżnej i występowania mrozu (prowadzenie prac budowlanych przy projekcie deweloperskim zazwyczaj nie jest możliwe w okresie od grudnia do lutego). Również niestandardowe w danych okresach zjawiska pogodowe, w tym okresy ulewnych deszczy latem lub bardzo niskie temperatury ujemne w miesiącach zimowych mogą utrudnić prace wykończeniowe.

Nie można wykluczyć ryzyka, że nietypowe lub skrajnie niekorzystne warunki pogodowe przedłużą proces budowy i opóźnią termin przekazania mieszkań klientom, a w efekcie opóźnią termin księgowania przychodów Emitenta, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, wyniki finansowe oraz przepływy pieniężne Emitenta.

2.2.19. Ryzyko dostępności finansowania

Pomimo, że w ocenie Emitenta przy uwzględnieniu środków uzyskanych z emisji Obligacji Emitent będzie posiadała wystarczające środki na sfinansowanie obecnie prowadzonej działalności, w przyszłości może się okazać konieczne pozyskanie przez Emitenta dodatkowych środków finansowych. Istnieje jednakże ryzyko, że pozyskanie finansowania będzie możliwe na warunkach nieakceptowalnych dla Emitenta, lub że Emitent nie będzie mógł pozyskać dodatkowego finansowania. Rozwój działalności Emitenta może ulec ograniczeniu, jeżeli pozyskiwanie przez niego środków finansowych będzie nieskuteczne lub jeśli środki finansowe będą pozyskiwane na niekorzystnych warunkach, co może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową, przepływy pieniężne oraz perspektywy Emitenta.

Emitenta ogranicza powyższe ryzyko dzięki utrzymywaniu poziomu zadłużenia na bezpiecznym poziomie, co pozwala na elastyczne pozyskiwanie finansowania na zadowalających Emitenta warunkach.

2.2.20. Ryzyko związane z wpływem udziałowców na Emitenta

Na Dzień Emisji udziałowcami Emitenta reprezentującymi łącznie 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników Emitenta są Pan Ryszard Walas (58,6%), Pani Alina Walas (35,8%), Pani Ewa Walas-Kaźmierczak (2,8%) oraz Pan Radosław Walas (2,8%). Wszyscy udziałowcy są ze sobą powiązani - Pan Ryszard Walas jest mężem Pani Aliny Walas, natomiast Pani Ewa Walas-Kaźmierczak oraz Pan Radosław Walas są dziećmi Pana Ryszarda Walasa oraz Pani Aliny Walas. W związku z powyższym powiązani ze sobą udziałowcy posiadają uprawnienia w zakresie powoływania i odwoływania członków organów Emitenta. Istnieje ryzyko, że zakres uprawnień powiązanych ze sobą udziałowców Emitenta negatywnie wpłynie na funkcjonowanie organów Emitenta, sytuację finansową, działalność oraz przepływy pieniężne Emitenta..

2.3. Czynniki ryzyka związane z Obligacjami oraz notowaniem Obligacji w ASO Catalyst

2.3.1. Ryzyko braku spłaty zobowiązań wobec Obligatariuszy

Zdolność Emitenta do spłaty zadłużenia zależy w dużej mierze od powodzenia realizacji założonej strategii rozwoju, a także od czynników związanych z konkurencją Emitenta, czynników prawnych, regulacyjnych i technicznych, w tym także czynników znajdujących się poza kontrolą Emitenta. Jeżeli Emitent nie będzie zdolny do wygenerowania wystarczających przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej w celu dokonania spłaty kwoty głównej i oprocentowania swojego zadłużenia, Emitent może być zmuszony do refinansowania całości lub części swojego zadłużenia. Zdolność Emitenta do refinansowania swojego zadłużenia, z Obligacjami łącznie, zależała będzie w dużej mierze od sytuacji finansowej Emitenta oraz warunków rynkowych w danym czasie. Emitent nie może zapewnić, że wspomniane refinansowanie będzie możliwe na warunkach, jakie będą dla niego do zaakceptowania lub że Emitent będzie mógł pozyskać dodatkowe finansowanie. Jeżeli refinansowanie nie będzie możliwe lub dodatkowe finansowanie nie będzie dostępne, Emitent może być zobowiązany do sprzedaży swoich aktywów w okolicznościach, które mogą nie pozwolić na uzyskanie ich godziwej ceny. W sytuacji nie wygenerowania wystarczających przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej, braku możliwości refinansowania zobowiązań lub braku możliwości pozyskania kapitału z innego źródła, istnieje ryzyko, że Obligacje mogą zostać wykupione w terminie późniejszym niż Dzień Wykupu lub w ogóle niewykupione i inwestor będzie musiał dochodzić swoich roszczeń wobec Spółki na drodze postępowania sądowego. W celu minimalizowania tego ryzyka Emitent, do czasu całkowitego wykupu Obligacji, zamierza utrzymywać zadłużenie Spółki na poziomie bezpiecznym, adekwatnym do profilu prowadzonej działalności. Dodatkowo, przy podejmowaniu decyzji o zaciąganiu kolejnych zobowiązań finansowych Spółka będzie brała pod uwagę przede wszystkim możliwość obsłużenia swojego zadłużenia, tak by poziom zobowiązań odpowiadał wynikom osiąganym przez Spółkę.

2.3.2. Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji

Zabezpieczenie roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji nastąpiło m.in. poprzez ustanowienie hipoteki na pierwszym miejscu na rzecz Administratora Hipoteki, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu lecz na rzecz Obligatariuszy, do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 150% (słownie: sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji na nieruchomości, składającej się z działki gruntu oznaczonej

numerem ewidencyjnym: 54/18 o łącznej powierzchni 0,4163 ha wraz z zabudową tj. budynkiem biurowo-handlowo-usługowym w trakcie realizacji, nieruchomości położonej w Rzeszowie, dla której Sąd Rejonowy w Rzeszowie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze RZ1Z/00202311/5. Oświadczenie o ustanowieniu powyższej hipoteki zostało złożone w dniu 17 marca 2015 roku, natomiast w dniu 7 kwietnia 2015 r. właściwy sąd wpisał ją do księgi wieczystej. Biegły dokonał oszacowania wartości wymienionej wyżej nieruchomości na dzień 12 grudnia 2014 roku, w formie operatu szacunkowego z dnia 12 grudnia 2014 roku na 23.536.290,00 PLN (słownie: dwadzieścia trzy miliony pięćset trzydzieści sześć tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt złotych). 27 lutego 2015 roku Emitent zawarł umowę cesji wierzytelności z tytułu ubezpieczeniowej polisy AE na ubezpieczenie ryzyk budowlanych/montażowych CAR/EAR, nr 002845, zawartej z InterRisk Towarzystwem Ubezpieczeń S.A., Vienna Insurance Group z siedzibą w Warszawie, która weszła w życie w Dniu Emisji. Dodatkowo, 17 marca 2015 roku Emitent złożył oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego. Ze względu na zmienność rynku nieruchomości w Polsce oraz fakt ponoszenia dalszych nakładów w związku z budową biurowca SkyRes Warszawska, wartość przedmiotu zabezpieczenia może ulec zmianie. Istnieje ryzyko, że wartość, za którą możliwa będzie sprzedaż przedmiotu zabezpieczenia, w związku z zaspokojeniem roszczeń Obligatariuszy w przypadku niewykupienia Obligacji przez Spółkę, okaże się niższa od wyceny sporządzonej przez biegłego, a również, że będzie ona niewystarczająca na pokrycie całości zobowiązań z Obligacji, co oznacza możliwość poniesienia strat przez inwestora.

2.3.3. Ryzyko związane z przedterminowym wykupem Obligacji na żądanie Emitenta

Zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji Obligacji Emitentowi przysługuje Opcja przedterminowego wykupu całości lub części Obligacji na żądanie własne. Dzień Przedterminowego Wykupu Obligacji na Żądanie Emitenta nie może przypadać wcześniej niż po upływie sześciu miesięcy od Dnia Emisji. W przypadku skorzystania przez Emitenta z przysługującej mu opcji Obligatariusze pozbawieni zostaną prawa do części odsetek, jakie przysługiwałyby im, gdyby Emitent nie dokonał przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie własne.

2.3.4. Ryzyko związane z przedterminowym wykupem Obligacji na żądanie Obligatariusza

Zgodnie z Zapisami pkt 12 Warunków Emisji Obligacji Obligatariuszom przysługuje Opcja Przedterminowego Wykupu Żądanie Obligatariusza w przypadku wystąpienia jakiegokolwiek zdarzenia opisanego w pkt 12 Warunków Emisji Obligacji. W związku z powyższym istnieje ryzyko, że w przypadku żądania przez Obligatariusza przedterminowego wykupu Obligacji Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków pieniężnych na zaspokojenie roszczeń wynikających z powstałych zobowiązań związanych z emisją Obligacji, co oznacza możliwość poniesienia strat przez inwestora.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego nie wystąpiły żadne zdarzenia uprawniające Obligatariuszy do żądania przedterminowego wykupu Obligacji zgodnie z zapisami pkt 12 Warunków Emisji Obligacji. Zdarzenia uprawniające Obligatariuszy do żądania przedterminowego wykupu zostały również wymienione w pkt 4.4.1 niniejszego Dokumentu Informacyjnego.

2.3.5. Ryzyko niedostatecznej płynności i wahań kursu rynkowego Obligacji.

Istnieje ryzyko, że Obligacje serii A Emitenta nie będą przedmiotem aktywnego obrotu po ich wprowadzeniu do Alternatywnego Systemu Obrotu na Catalyst. Istnieje ryzyko, że obrót Obligacjami serii A na tym rynku będzie się charakteryzował niską płynnością, co może utrudnić lub wręcz uniemożliwić inwestorom sprzedaż bądź kupno Obligacji w dowolnym terminie po satysfakcjonującej cenie. Czynnikiem mogącym wpływać na płynność obrotu Obligacjami jest również fakt, że Obligacje wprowadzone zostaną wyłącznie do ASO BondSpot, którego regulacje na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu przewidują minimalną wartość transakcji na poziomie 100.000,00 zł.

Ponadto, z wprowadzeniem Obligacji serii A Emitenta do alternatywnego systemu obrotu na rynek Catalyst wiąże się także ryzyko wahań kursu rynkowego tych Obligacji. Kurs ten jest wypadkową kształtowania się popytu oraz podaży na rynku, które uzależnione są od wielu czynników i trudno przewidywalnych zachowań inwestorów. Na takie zachowania wpływ mają różnego rodzaju czynniki o charakterze zewnętrznym (nie związane bezpośrednio z działalnością Emitenta oraz jego sytuacją finansową czy operacyjną), takie jak ogólna koniunktura na światowych giełdach, czy zmiany czynników makroekonomicznych m.in. stopy wolnej od ryzyka oraz politycznych, a także czynniki o charakterze wewnętrznym (związane bezpośrednio z działalnością Emitenta oraz jego sytuacją finansową czy operacyjną), takie jak okresowe zmiany wyników finansowych. W przypadku znacznego wahania kursu Obligacji, ich posiadacze mogą być narażeni na ryzyko niezrealizowania zakładanego zysku.

2.3.6. Ryzyko związane z nałożeniem kary pieniężnej na Emitenta

Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu zgodnie z § 20b Regulaminu ASO BondSpot może nałożyć karę finansową (do wysokości 50.000 zł) na Emitenta jeżeli ten nie wykonuje obowiązków ciążących na emitentach obligacji notowanych na rynku Catalyst. Obowiązki, o których mowa w przytoczonym przepisie to w szczególności obowiązki informacyjne. Obecnie nie ma podstaw do przypuszczeń, że taka sytuacja może zdarzyć się w przyszłości w odniesieniu do Emitenta, a ryzyko to dotyczy wszystkich emitentów obligacji notowanych na Catalyst.

2.3.7. Ryzyko związane z zawieszeniem notowań Obligacji

Zgodnie z § 13 Regulaminu ASO BondSpot, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 3 miesiące, z zastrzeżeniem § 14 ust. 3 i § 20b ust. 5 Regulaminu ASO BondSpot :

- na wniosek Emitenta,
- jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników.

W przypadkach określonych przepisami prawa Organizator Alternatywnego Systemu zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc.

Zgodnie z § 20b Regulaminu ASO BondSpot, Organizator ASO może zawiesić obrót notowaniami instrumentów finansowych Emitenta, jeżeli ten nie wykonuje obowiązków ciążących na emitentach notowanych na rynku Catalyst. Obowiązki, o których mowa w przytoczonym przepisie. to w szczególności obowiązki informacyjne. Nie ma podstaw do przypuszczeń, że taka sytuacja może

zdarzyć się w przyszłości w odniesieniu do Emitenta a ryzyko to dotyczy wszystkich obligacji notowanych na rynku Catalyst.

Zgodnie z art. 78 ust. 2-3 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi organizator ASO, na żądanie Komisji, wstrzymuje wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w tym alternatywnym systemie obrotu lub wstrzymuje rozpoczęcie obrotu wskazanymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 10 dni. W przypadku gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, na żądanie Komisji, Organizator ASO zawiesza obrót tymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc.

2.3.8. Ryzyko związane z wykluczeniem Obligacji z obrotu

Zgodnie z § 14 Regulaminu ASO BondSpot, Organizator ASO może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

- na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków,
- jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,
- wskutek ogłoszenia upadłości emitenta albo w przypadku oddalenia przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania,
- wskutek otwarcia likwidacji emitenta,

Organizator Alternatywnego Systemu wyklucza instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie:

- w przypadkach określonych przepisami prawa,
- jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona,
- w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów,
- po upływie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta, obejmującej likwidację jego majątku lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie tej upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania.

Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi.

Zgodnie z § 20b Regulaminu ASO BondSpot, Organizator ASO może wykluczyć z obrotu instrumenty finansowe Emitenta, jeżeli ten nie wykonuje obowiązków ciążących na emitentach notowanych na rynku Catalyst. Obowiązki, o których mowa w przytoczonym przepisie to w szczególności obowiązki informacyjne. Obecnie nie ma podstaw do przypuszczeń, że taka sytuacja może zdarzyć się w przyszłości w odniesieniu do Emitenta, a ryzyko to dotyczy wszystkich obligacji notowanych na Catalyst.

Zgodnie z art. 78 ust. 4 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, na żądanie Komisji, Organizator ASO wyklucza z obrotu wskazane przez Komisję instrumenty finansowe, w przypadku gdy obrót nimi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub powoduje naruszenie interesów inwestorów.

2.3.9. Ryzyko związane z możliwością nałożenia na Emitenta kar administracyjnych

Zgodnie art. 96 ust 13 Ustawy o Ofercie w przypadku gdy Emitent nie wykonuje albo wykonuje nienależycie obowiązki, o których mowa w art. 10 ust. 5 polegające na obowiązku informowania KNF przez Emitenta o wprowadzeniu do alternatywnego systemu obrotu papierów wartościowych Emitenta, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości 100.000,00 (słownie: stu tysięcy) PLN. Obecnie nie ma podstaw do przypuszczeń, że taka sytuacja może zdarzyć się w odniesieniu do Emitenta, a ryzyko to dotyczy wszystkich obligacji wprowadzanych do obrotu na ASO Catalyst.

2.3.10. Ryzyko związane ze zmianą prawa

Warunki Emisji Obligacji podlegają przepisom prawa polskiego obowiązującego w Dacie Emisji. Nie ma pewności, co do wpływu jakichkolwiek ewentualnych postanowień sądowych lub zmiany przepisów polskiego prawa lub praktyki administracyjnej po Dacie Emisji na prawa i obowiązki Emitenta oraz Obligatariuszy.

3. Osoby odpowiedzialne za informacje zawarte w Dokumencie Informacyjnym

3.1. Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w Dokumencie Informacyjnym

Za informacje zamieszczone w Dokumencie odpowiedzialny jest Emitent – Developres Sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie, reprezentowany przez Zarząd.

Emitent ponosi pełną odpowiedzialność za wszystkie informacje zamieszczone w niniejszym Dokumencie.

3.2. Oświadczenie Emitenta

Emitent:	Developres Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Adres siedziby:	ul. Architektów 1 lok. 45, 35-082 Rzeszów
Kraj siedziby:	Rzeczpospolita Polska
KRS:	0000252339
REGON:	180108657
NIP:	8133446489

Oświadczenie Emitenta

Oświadczam, że według mojej najlepszej wiedzy i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Dokumencie Informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz że nie pominęto w nim żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje ona rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami

 **Developres** Sp. z o.o.
35-082 Rzeszów, ul. Architektów 1/45
NIP 813-34-46-489
tel. 17/ 86 00 365, fax 17/ 863 63 42

Ryszard Walas – Prezes Zarządu

Developres Sp. z o.o.
Prezes Zarządu

Ryszard Walas

4. Dane o instrumentach finansowych wprowadzanych do alternatywnego systemu obrotu

4.1. Cel Emisji Obligacji

Celem Emisji Obligacji jest finansowanie realizowanej przez Emitenta Inwestycji SkyRes Warszawska.

4.2. Wielkość emisji

W ramach serii A Emitent wyemitował 15.000 (słownie: piętnaście tysięcy) sztuk Obligacji o wartości nominalnej 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) PLN każda, o łącznej wartości nominalnej 15.000.000,00 (słownie: piętnaście milionów) PLN.

4.3. Wartość nominalna i cena emisyjna Obligacji

Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) PLN.

Cena emisyjna jednej Obligacji równa była jej wartości nominalnej i wyniosła 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) PLN.

4.3a. Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów finansowych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w par. 10 Załącznika Nr 3 do Regulaminu ASO BondSpot

Poniżej zamieszczono podstawowe informacje dotyczące przebiegu przeprowadzanej oferty Obligacji.

Daty rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji lub sprzedaży:	02.03-05.03.2015 r.
Daty przydziału instrumentów finansowych:	06.03.2015 r.
Liczba instrumentów finansowych objętych subskrypcją lub sprzedażą:	15.000 obligacji serii A Emitenta
Stopa redukcji:	2,80 %
Liczby instrumentów finansowych, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży:	15.000 obligacji serii A Emitenta
Ceny, po jakiej instrumenty finansowe były nabywane (obejmowane):	1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) PLN
Liczba osób, które złożyły zapisy na instrumenty finansowe objęte subskrypcją lub sprzedażą w poszczególnych transzach:	8 (łącznie z subfunduszami)
Liczba osób, którym przydzielono instrumenty finansowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży w poszczególnych transzach:	8 (łącznie z subfunduszami)
Subemitenci:	Brak

Koszty, które zostały zaliczone do kosztów emisji

Rozliczenie tych kosztów w księgach rachunkowych i sposób ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym Emitenta

Łącznie: 311.250,00 PLN netto, w tym:

- przygotowanie i przeprowadzenie oferty: 291.250,00 PLN netto,
- wynagrodzenie subemitentów: 0 PLN
- przygotowanie Dokumentu Informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa: 20.000,00 PLN,
- promocja oferty: 0 PLN.

Koszty emisji zwiększają wartość środka trwałego (obecnie ujęte w pozycji „Środki trwałe w budowie”.

4.4. Warunki wykupu Obligacji

Wykup Obligacji zostanie przeprowadzony w Dniu Wykupu, tj. dniu 6 marca 2018 roku, poprzez wypłatę Obligatariuszom kwoty w wysokości równej wartości nominalnej jednej Obligacji za każdą Obligację.

Uprawnionymi do otrzymania środków z tytułu wykupu Obligacji będą Obligatariusze posiadający Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw, tj. szóstego Dnia Roboczego przed Dniem Wykupu – 26 lutego 2018 roku.

4.4.1. Opcja przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza

Każdy Obligatariusz może zażądać przedterminowego wykupu posiadanych Obligacji, jeżeli od Dnia Emisji do momentu ostatecznej spłaty wszystkich świadczeń pieniężnych wynikających z Obligacji wystąpi którekolwiek z poniższych zdarzeń:

Naruszenie warunków Zadłużenia Finansowego

Jakiegokolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta lub jakiegokolwiek podmiotu zależnego Emitenta zostanie w sposób prawnie skuteczny postawione w stan wymagalności przed umownie uzgodnionym dniem wymagalności z powodu wystąpienia przypadku naruszenia warunków takiego Zadłużenia Finansowego lub Emitent, lub jakiegokolwiek podmiot zależny Emitenta nie wykona zobowiązania do zapłaty jakiegokolwiek Zadłużenia Finansowego w terminie jego wymagalności, przedłużonym o ewentualny okres karencji, lub zobowiązanie z jakiegokolwiek gwarancji lub poręczenia na zabezpieczenie Zadłużenia Finansowego osoby trzeciej nie zostanie wykonane w terminie jego wymagalności, przedłużonym o ewentualny okres karencji oraz po otrzymaniu wezwania do zapłaty,

przy czym w odniesieniu do Emitenta i podmiotów zależnych Emitenta łączna wartość Zadłużenia Finansowego, w stosunku do których zaszło powyższe zdarzenie przekroczy 1.000.000,00 (słownie: jeden milion) PLN.

Naruszenie zobowiązań związanych z obligacjami Emitenta

Emitent nie wykona w terminie, w całości lub części jakichkolwiek zobowiązań wynikających z Obligacji, w tym w szczególności zobowiązań Emitenta wskazanych w pkt 11 Warunków Emisji Obligacji, lub zobowiązań z jakichkolwiek innych dłużnych papierów wartościowych wyemitowanych przez Emitenta.

Egzekucja

Dokonano jakiegokolwiek zajęcia, zabezpieczenia sądowego lub egzekucji w stosunku do składnika lub składników majątku Emitenta na łączną kwotę przekraczającą 500.000,00 (słownie: pięćset tysięcy) PLN.

Zabezpieczenie

Brak ustanowienia zabezpieczenia Obligacji, o którym mowa w pkt 14.2 Warunków Emisji, w terminie 4 miesięcy od Dnia Emisji.

Umowa z Administratorem Hipoteki

Umowa o ustanowienie Administratora Hipoteki:

- a) okaże się nieważna lub bezskuteczna oraz w ciągu 30 dni od wystąpienia takiego naruszenia nie zostanie zawarta nowa umowa,
- b) zostanie rozwiązana i w ciągu 30 dni od jej rozwiązania nie zostanie zawarta nowa umowa niezawierająca niekorzystnych dla Obligatariuszy zmian w odniesieniu do rozwiązywanej umowy,
- c) zostanie zmieniona na niekorzyść Obligatariuszy.

Niewypłacalność

- a) Dowolny wierzyciel złoży wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta, chyba że wniosek taki zostanie zwrócony, odrzucony lub oddalony w ciągu 90 dni od dnia uzyskania przez Emitenta informacji o takim wniosku.
- b) Emitent złoży wniosek o ogłoszenie swojej upadłości.
- c) Emitent oświadczy, że w stosunku do niego wszczęte zostało Postępowanie Naprawcze lub inne równorzędne postępowanie.
- d) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu zagrożenia niewypłacalnością rozpocznie negocjacje z ogółem lub określoną grupą swoich wierzycieli w celu zmiany zasad spłaty swojego Zadłużenia Finansowego.

Zmiana kontroli

Pan Ryszard Walas, kontrolujący w Dniu Emisji Emitenta, przestanie bezpośrednio lub pośrednio posiadać lub kontrolować łącznie co najmniej 51% (słownie: pięćdziesiąt jeden procent) głosów w kapitale Emitenta, chyba że nastąpi to na skutek dziedziczenia.

Spadek wartości nieruchomości Inwestycja SkyRes Warszawska

Wartość Inwestycji SkyRes Warszawska wykazana w aktualizacji operatu szacunkowego przekazanego Obligatariuszom zgodnie z pkt 11.2.6.2 Warunków Emisji Obligacji spadnie poniżej łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.

Nieterminowe ukończenie Inwestycja SkyRes Warszawska

Emitent nie uzyska pozwolenia na użytkowanie budynku biurowo-handlowo-usługowego realizowanego w ramach Inwestycji SkyRes Warszawska do dnia 31 grudnia 2015 roku.

Zobowiązania Emitenta wskazane w Warunkach Emisji Obligacji

W pkt 11 Warunków Emisji Obligacji Emitent zobowiązał się do:

Przeznaczenie środków z emisji Obligacji zgodnie z Celem Emisji

Emitent zobowiązał się do przeznaczenia środków netto uzyskanych z emisji Obligacji, tj. po uwzględnieniu wszystkich kosztów i opłat związanych z przygotowaniem i przeprowadzeniem emisji Obligacji, zgodnie z Celem Emisji Obligacji.

Zobowiązanie do terminowego regulowania Zadłużenia Finansowego

Emitent zobowiązał się do terminowego, zgodnego z harmonogramem, regulowania jakichkolwiek zobowiązań z tytułu Zadłużenia Finansowego.

Wypłata dywidendy

Emitent zobowiązał się do niewypłacania dywidendy.

Udzielanie pożyczek

Emitent zobowiązał się do nieudzielania pożyczek ani nabywania, posiadania obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych emitowanych przez inne spółki (z wyłączeniem spółek zależnych wobec Emitenta), o łącznej wartości przekraczającej 1.000.000,00 (słownie: jeden milion) PLN.

Zbywanie aktywów

Emitent zobowiązał się do niezbywania, w ramach pojedynczej lub serii transakcji, powiązanych lub niepowiązanych, jakiejkolwiek części swoich aktywów, chyba że sprzedaż przeprowadzona zostanie na warunkach rynkowych albo jej łączna wartość w roku obrotowym nie przekroczy 500.000,00 (słownie: pięćset tysięcy) PLN.

Obowiązki informacyjne

Emitent zobowiązał się do przekazywania Obligatariuszom w trybie zgodnym z pkt. 15 Warunków Emisji Obligacji:

- a) rocznych Sprawozdań Finansowych Spółki wraz z opinią biegłego rewidenta w terminie 6 miesięcy od zakończenia danego roku obrotowego
- b) półrocznych Sprawozdań Finansowych Spółki, składających się z co najmniej pełnego bilansu, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych, w terminie 3 miesięcy od zakończenia pierwszych 6 miesięcy danego roku obrotowego,
- c) jednostkowych kwartalnych sprawozdań finansowych Spółki, składających się z co najmniej pełnego bilansu, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych, w terminie 45 dni od zakończenia odpowiedniego kwartału roku obrotowego,
- d) wartości Wskaźnika Dźwignia Finansowej wraz z rocznymi Sprawozdaniami Finansowymi Emitenta,

Emitent zobowiązał się do aktualizacji operatu szacunkowego Inwestycji SkyRes Warszawska dokonywanej na zlecenie Emitenta poczynając od roku 2016 raz w roku kalendarzowym oraz umieszczania zaktualizowanego operatu w nieprzekraczalnym terminie do 31 marca danego roku kalendarzowego na stronie internetowej Emitenta: www.developres.pl.

Rejestracja Obligacji w KDPW

Niezwłocznie po dojściu emisji Obligacji do skutku Emitent zobowiązał się do złożenia odpowiednich dokumentów i wniosków celem rejestracji Obligacji w KDPW oraz dołożenia należytej staranności w celu niezwłocznego doprowadzenia do zapisania Obligacji w Ewidencji.

Zabezpieczenie

Niezwłocznie po dojściu emisji Obligacji do skutku, jednakże nie później niż w przeciągu 10 (słownie: dziesięciu) Dni Roboczych od Dnia Emisji, Emitent zobowiązał się do złożenia odpowiednich dokumentów oraz wniosków celem ustanowienia zabezpieczenia, o którym mowa w pkt 14.2 niniejszych Warunków Emisji Obligacji.

Wskaźniki finansowe

Emitent zobowiązał się, że Wskaźnik Dźwignia Finansowej obliczany na podstawie Sprawozdań Finansowych Emitenta nie przekroczy wartości 1,5.

Profil działalności

Emitent zobowiązał się nie zmieniać znacząco przedmiotu prowadzonej działalności polegającej na budowie i sprzedaży lub wynajmie: lokali mieszkalnych, obiektów biurowych oraz innych powierzchni komercyjnych.

Inne emisje obligacji

Emitent zobowiązał się, że łączna wartość nominalna pozostałych obligacji Emitenta o wykupie przypadającym przed Dniem Wykupu nie przekroczy 25.000.000,00 (słownie: dwadzieścia pięć milionów) PLN.

Przeszacowania nieruchomości

Emitent zobowiązał się nie dokonywać przeszacowań wartości nieruchomości zwiększających ich wartość bilansową, chyba że będzie to wynikało z nakładów poniesionych na daną nieruchomość lub będzie wymuszone obowiązującym prawem lub łączna wartość takich przeszacowań nie przekroczy wartości 500.000,00 (słownie: pięćset tysięcy) PLN w przeciągu jednego roku obrotowego Emitenta.

Szczegółowe informacje na temat trybu, warunków i terminów korzystania z opcji zawarte zostały w Warunkach Emisji Obligacji.

4.4.2. Opcja przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta

Emitent ma prawo dokonać wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji na żądanie własne.

Emitent zawiadomi Obligatariuszy o zamiarze wykonania Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta w trybie przewidzianym w pkt 15 Warunków Emisji Obligacji z wyprzedzeniem co najmniej 15 Dni Roboczych przed planowanym Dniem Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta. W zawiadomieniu o zamiarze wykonania Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta Emitent zobowiązany jest wskazać co najmniej:

- a) Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta,
- b) liczbę Obligacji podlegających przedterminowemu wykupowi,
- c) Dzień Ustalenia Praw.

Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta nie może nastąpić wcześniej niż po upływie sześciu miesięcy od Dnia Emisji.

Kwota na jedną Obligację, w jakiej Obligacje podlegają spłacie w wyniku realizacji Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta, zostanie każdorazowo określona jako suma Wartości nominalnej jednej Obligacji powiększonej o dodatkową premię opisaną poniżej oraz Kuponu liczonego od dnia stanowiącego pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego (włącznie) do dnia Przedterminowego Wykupu Obligacji (włącznie).

Obligatariuszom będzie przysługiwać dodatkowa premia za skorzystanie przez Emitenta z Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta uzależniona od Liczby Dni Pozostających do Dnia Wykupu Obligacji obliczana zgodnie z poniższym wzorem:

$$\text{Wysokość premi} = \frac{\text{Liczba Dni Pozostających do Dnia Wykupu Obligacji}}{180} \times 0,20\%$$

Skorzystanie przez Emitenta z Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta będzie wymagało zawieszenia obrotu Obligacjami w ASO Catalyst. Przewidywany okres zawieszenia obrotu Obligacjami rozpocznie się na 3 dni robocze przed Dniem Ustalenia Praw i zakończy się w Dniu Przedterminowego Wykupu. Decyzję o zawieszeniu obrotu Obligacjami podejmuje Organizator ASO na wniosek Emitenta, złożony najpóźniej na cztery dni robocze przed planowanym zawieszeniem obrotu.

Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta realizowana będzie zgodnie z Regulacjami KDPW.

4.5. Warunki wypłaty oprocentowania

Obligacje są oprocentowane. Kupon od każdej Obligacji naliczany jest począwszy od Dnia Emisji (włącznie). Kupon naliczany jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego i wypłacany będzie w każdym Dniu Płatności Odsetek.

Obligatariuszom wypłacany będzie Kupon w zmiennej wysokości, stały w danym Okresie Odsetkowym. Wysokość Kuponu obliczana będzie na podstawie rzeczywistej liczby dni w danym Okresie odsetkowym i przy założeniu 365 dni w roku. Wysokość Kuponu dla jednej Obligacji dla danego Okresu Odsetkowego, będzie ustalana każdorazowo w Dniu Ustalenia Wysokości Kuponu zgodnie z poniższym wzorem (wysokość Kuponu zaokrąglana jest do drugiego miejsca po przecinku, przy czym 0,005 lub więcej zaokrągla się w górę):

$$\text{Kupon} = (\text{Stawka Referencyjna} + \text{Marża}) \times \frac{\text{liczba dni w danym Okresie Odsetkowym}}{365} \times \text{Wartość nominalna jednej Obligacji}$$

Stawka Referencyjna ustalana będzie dla każdego okresu w Dniu Ustalenia Wysokości Kuponu. Jeżeli dla danego Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Wysokości Kuponu nie jest możliwe ustalenie Stawki Referencyjnej to zostanie ona ustalona w wysokości ostatniej dostępnej Stawki Referencyjnej. Stawką Referencyjną obligacji jest WIBOR dla depozytów o długości 6 miesięcy.

Stawka Referencyjna dla pierwszego Okresu Odsetkowego wynosi 1,81 % (słownie: jeden i osiemdziesiąt jeden setnych procenta) w skali roku, natomiast Marża jest stała i wynosi 5,00 % (słownie: pięć procent) w skali roku.

W przypadku opóźnienia w płatności Kuponu lub płatności z tytułu wykupu Obligacji, wysokość odsetek narastających od dnia następującego po Dniu Płatności Odsetek lub Dniu Wykupu, zostanie ustalona według obowiązującej w tym czasie stopy odsetek ustawowych, na co Emitent niniejszym wyraża zgodę.

Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek

Numer Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Wysokości Kuponu	Pierwszy Dzień Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Praw	Ostatni dzień Okresu Odsetkowego/Dzień Płatności Odsetek	Liczba dni w danym Okresie Odsetkowym
1	2015-02-25	2015-03-06	2015-08-28	2015-09-07	186
2	2015-08-28	2015-09-08	2016-02-26	2016-03-07	182
3	2016-02-26	2016-03-08	2016-08-29	2016-09-06	183
4	2016-08-29	2016-09-07	2017-02-24	2017-03-06	181
5	2017-02-24	2017-03-07	2017-08-29	2017-09-06	184
6	2017-08-29	2017-09-07	2018-02-26	2018-03-06	181

Płatności z Obligacji

Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą na rzecz Obligatariuszy za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki.

Jeżeli dzień płatności z tytułu Obligacji przypada na dzień niebędący Dniem Roboczym, płatność na rzecz Obligatariuszy nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym dniu. W takim przypadku Obligatariuszom nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie w dokonaniu płatności.

Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane na rzeczy Obligatariuszy posiadających Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw.

W przypadku opóźnienia w płatności Kuponu lub płatności z tytułu wykupu Obligacji, wysokość odsetek narastających od dnia następującego po Dniu Płatności Odsetek lub Dniu Wykupu, zostanie ustalona według obowiązującej w tym czasie stopy odsetek ustawowych.

4.6. Wysokość i formy zabezpieczenia Obligacji oraz oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Obligacje emitowane były jako niezabezpieczone.

Zabezpieczenie roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji nastąpiło poprzez ustanowienie hipoteki na pierwszym miejscu na rzecz Administratora Hipoteki, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu lecz na rzecz Obligatariuszy, do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 150% (słownie: sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji na nieruchomości, składającej się z działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym: 54/18 o łącznej powierzchni 0,4163 ha wraz z zabudową tj. budynkiem biurowo-

handlowo-usługowym w trakcie realizacji, nieruchomości położonej w Rzeszowie, dla której Sąd Rejonowy w Rzeszowie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze RZ1Z/00202311/5.

Ww. przedmiot zabezpieczenia nie jest obciążony hipoteką na rzecz osób trzecich.

Emitent zawarł z Administratorem Hipoteki w dniu 27 lutego 2015 roku umowę o ustanowienie administratora hipoteki.

Właścicielem wskazanej powyżej nieruchomości jest Emitent.

Biegły dokonał oszacowania wartości wymienionej wyżej nieruchomości na dzień 12 grudnia 2014 roku, w formie operatu szacunkowego z dnia 12 grudnia 2014 roku, na 23.536.290,00 PLN (słownie: dwadzieścia trzy miliony pięćset trzydzieści sześć tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt złotych). Wycena przedmiotu zabezpieczenia umieszczona została w pkt 8.5 niniejszego Dokumentu Informacyjnego.

Dodatkowe zabezpieczenie roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji nastąpiło poprzez dokonanie przez Emitenta na rzecz podmiotu pełniącego funkcję Administratora Hipoteki, cesji wierzytelności przysługujących Emitentowi z tytułu ubezpieczeniowej polisy AE na ubezpieczenia ryzyk budowlanych/montażowych CAR/EAR, nr 002845, zawartej z InterRisk Towarzystwem Ubezpieczeń S.A., Vienna Insurance Group z siedzibą w Warszawie, zabezpieczającej realizację inwestycji, o której mowa w pkt. 14.2 Warunków Emisji, oraz każdej kolejnej polisy będącej jej kontynuacją.

W przypadku rozwiązania umowy z Administratorem Hipoteki Emitent zobowiązany jest, w terminie nieprzekraczającym 5 (słownie: pięciu) Dni Roboczych od dnia rozwiązania umowy z Administratorem Hipoteki, dokonać cesji wierzytelności przysługujących mu z tytułu ww. polisy ubezpieczeniowej na rzecz nowego podmiotu powołanego do pełnienia funkcji administratora hipoteki.

Dodatkowo Emitent złożył w dniu 17 marca 2015 roku na rzecz Administratora Hipoteki oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego (dalej „Oświadczenie”) co do zobowiązań pieniężnych Emitenta, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty Kuponu i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich udokumentowanych kosztów i wydatków poniesionych w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta, przy czym:

- a) Oświadczenie na rzecz Administratora Hipoteki zostało złożone do wartości odpowiadającej 150% (słownie: sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji;
- b) W przypadku rozwiązania umowy z Administratorem Hipoteki Emitent zobowiązany jest, w terminie nieprzekraczającym 5 (słownie: pięciu) Dni Roboczych od dnia rozwiązania umowy z Administratorem Hipoteki, dokonać analogicznego Oświadczenia na rzecz nowego podmiotu powołanego do pełnienia funkcji administratora hipoteki.;

- c) administrator hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 grudnia 2018 roku.

4.7. Szacunkowe dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia oraz perspektywy kształtowania zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji

Na dzień 31 grudnia 2014 roku jednostkowa wartość zobowiązań Emitenta wyniosła 79.549.170,66 PLN (słownie: siedemdziesiąt dziewięć milionów pięćset czterdzieści dziewięć tysięcy sto siedemdziesiąt złotych sześćdziesiąt sześć groszy) z czego 549.849,41 PLN (słownie: pięćset czterdzieści dziewięć tysięcy osiemset czterdzieści dziewięć złotych czterdzieści jeden groszy) to zobowiązania długoterminowe, natomiast 78.827.582,25 PLN (słownie: siedemdziesiąt osiem milionów osiemset dwadzieścia siedem tysięcy pięćset osiemdziesiąt dwa złote dwadzieścia pięć groszy) to zobowiązania krótkoterminowe. Wszystkie przyznane kredyty są systematycznie spłacane, a współpraca Emitenta z bankami przebiega prawidłowo. Emitent pozyskuje finansowanie dłużne wyłącznie w celu realizacji konkretnych projektów deweloperskich, zakładając jego spłatę ze sprzedaży mieszkań w ramach danego projektu.

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	31.12.2014
Zobowiązania długoterminowe	0,5
kredyty i pożyczki	0,0
obligacje	0,0
inne zobowiązania finansowe	0,5
Zobowiązania krótkoterminowe	78,8
kredyty i pożyczki	20,2
leasing	0,0
obligacje	0,0
zobowiązania handlowe	12,9
zaliczki otrzymane	43,4
z tyt. podatków, cel	1,9
Rozliczenia międzyokresowe	0,0
Razem	79,4

Źródło: Emitent.

Ponad połowę zobowiązań, 43.379.597,99 PLN (czterdzieści trzy miliony trzysta siedemdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt siedem złotych dziewięćdziesiąt dziewięć groszy) stanowiły zaliczki otrzymane przez Emitenta od klientów na zakup mieszkań.

Ze względu na specyfikę branży deweloperskiej oraz rosnącą skalę działalności, Emitent nie ma możliwości precyzyjnego określenia przyszłych wartości zobowiązań. Poziom zobowiązań Emitenta uzależniony jest od ilości, czasu trwania i stopnia zaawansowania prowadzonych projektów deweloperskich. Emitent planuje systematycznie zwiększać skalę prowadzonej działalności, co może wymagać zwiększenia wartości zobowiązań Emitenta. Decyzje o zaciągnięciu dodatkowych zobowiązań finansowych Emitenta podejmowane będą, tak by nie zagrozić obsłudze zobowiązań przez Emitenta. Emitent utrzymywać będzie wartość zobowiązań na poziomie bezpiecznym i adekwatnym do skali prowadzonej działalności.

4.8. Ogólne informacje o ratingu przyznanym Emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny, oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych

Nie dotyczy. Emitentowi ani emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym nie został przyznany rating.

4.9. Wskazanie oraz szczegółowe opisanie dodatkowych praw z tytułu posiadania dłużnych instrumentów finansowych

Obligatariuszom przysługuje opcja przedterminowego wykupu Obligacji na ich żądanie, która została szczegółowo opisana w pkt 4.4.1 niniejszego Dokumentu Informacyjnego.

4.10. Ogólne informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem dłużnymi instrumentami finansowymi objętymi Dokumentem Informacyjnym

Zamieszczone w niniejszym Dokumencie Informacyjnym informacje mają charakter ogólny i nie stanowią pełnej, wiążącej i wystarczającej informacji o sposobie i trybie rozliczenia podatków z tytułu dochodów uzyskanych z Obligacji. Celem uzyskania bardziej szczegółowych i kompletnych informacji na temat podatków od dochodu uzyskiwanego z Obligacji należy skorzystać z porad osób i podmiotów uprawnionych do świadczenia usługi doradztwa podatkowego. Ze względu na obowiązujące uregulowania prawne, ustanawiające płatnikiem podatku domy maklerskie lub Obligatariuszy, Emitent nie bierze odpowiedzialności za pobór podatku.

4.10.1. Podatek od osób prawnych

Zasady opodatkowania dochodów osób prawnych reguluje Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz. U. z 2011 r., Nr 74, poz. 397, z późn. zm.) („Ustawa PDOPr). Dochody uzyskiwane przez osoby prawne z odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych oraz dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych podlegają opodatkowaniu na zasadach ogólnych. Zgodnie z art. 19 ust. 1 ww. ustawy stawka podatku wynosi 19% podstawy opodatkowania.

4.10.2. Opodatkowanie osób prawnych w związku z dochodem uzyskanym ze zbycia papierów wartościowych

Dochody osiągane przez osoby prawne ze sprzedaży papierów wartościowych podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Przedmiotem opodatkowania jest dochód stanowiący różnicę pomiędzy przychodem, czyli kwotą uzyskaną ze sprzedaży papierów wartościowych, a kosztami uzyskania przychodu, czyli wydatkami poniesionymi na nabycie lub objęcie papierów wartościowych. Dochód ze sprzedaży papierów wartościowych łączy się z pozostałymi dochodami i podlega opodatkowaniu na zasadach ogólnych.

Zgodnie z art. 25 Ustawy o PDOPr, osoby prawne, które dokonały sprzedaży papierów wartościowych, zobowiązane są do wpłacania na rachunek właściwego urzędu skarbowego zaliczki od sumy opodatkowanych dochodów uzyskanych od początku roku podatkowego. Zaliczka obliczana jest jako różnica pomiędzy podatkiem należnym od dochodu osiągniętego od początku roku podatkowego a sumą zaliczek zapłaconych za poprzednie miesiące tego roku. Podatnik może również wybrać uproszczony sposób deklarowania dochodu (straty), określony w art. 25 ust. 6-7 Ustawy o PDOPr.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o PDOPr zastosowanie stawki podatkowej, wynikającej z umów zapobiegających podwójnemu opodatkowaniu lub niepobranie podatku ma zastosowanie, pod warunkiem przedstawienia płatnikowi przez podatnika zaświadczenia o siedzibie za granicą dla celów podatkowych (tzw. certyfikat rezydencji), wydanego przez właściwy organ administracji podatkowej.

4.10.3. Podatek od osób fizycznych

Zasady opodatkowania dochodów osób fizycznych reguluje Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku osobowym od osób fizycznych (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 51, poz. 307, z późn. zm.) („Ustawa PODOFiz). Od uzyskanych dochodów z tytułu odsetek od Obligacji pobierany jest zryczałtowany podatek dochodowy w wysokości 19% (art. 30a ust. 1 pkt 2 ww. ustawy)

4.10.4. Opodatkowanie osób fizycznych w związku z dochodem uzyskanym ze zbycia papierów wartościowych

Od dochodów uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej z odpłatnego zbycia papierów wartościowych lub pochodnych instrumentów finansowych i z realizacji praw z nich wynikających oraz z odpłatnego zbycia udziałów w spółkach mających osobowość prawną, podatek dochodowy wynosi 19% uzyskanego dochodu (art. 30b ust. 1 Ustawy o PODOFiz). Wyjątkiem od przedstawionej zasady jest odpłatne zbywanie papierów wartościowych i pochodnych instrumentów finansowych oraz realizacja praw z nich wynikających, jeżeli czynności te wykonywane są w ramach prowadzonej

działalności gospodarczej (ust. 4). Dochodów (przychodów) z przedmiotowych tytułów nie łączy się z pozostałymi dochodami opodatkowanymi na zasadach ogólnych.

Dochodem, o którym mowa w art. 30b ust. 1 Ustawy o PDOfiz, jest:

- a) różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 22 ust. 1f lub ust. 1g, lub art. 23 ust. 1 pkt 38, z zastrzeżeniem art. 24 ust. 13 i 14,
- b) różnica między sumą przychodów uzyskanych z realizacji praw wynikających z papierów wartościowych, o których mowa w art. 3 ust. pkt 1 lit. b Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 38a,
- c) różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia pochodnych instrumentów finansowych oraz z realizacji praw z nich wynikających a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 38a,
- d) różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia udziałów (akcji) a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 22 ust. 1f pkt 1 lub art. 23 ust. 1 pkt 38,
- e) różnica pomiędzy przychodem określonym zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 9 albo 9a a kosztami uzyskania przychodów określonymi na podstawie art. 22 ust. 1e,
- f) różnica między przychodem uzyskanym z odpłatnego zbycia udziałów (akcji) spółki kapitałowej powstałej w wyniku przekształcenia przedsiębiorcy będącego osobą fizyczną w jednoosobową spółkę kapitałową a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 22 ust. 1f

- osiągnięta w roku podatkowym.

Po zakończeniu roku podatkowego podatnik jest obowiązany w zeznaniu podatkowym, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt 1 Ustawy o PDOfiz, wykazać dochody uzyskane w roku podatkowym m.in. z odpłatnego zbycia papierów wartościowych i dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych, w tym również dochody, o których mowa w art. 24 ust. 14, dochody z odpłatnego zbycia pochodnych instrumentów finansowych, a także dochody z realizacji praw z nich wynikających, z odpłatnego zbycia udziałów (akcji) oraz z tytułu objęcia udziałów (akcji) w spółce albo wkładów w spółdzielniach, w zamian za wkład niepieniężny w postaci innej niż przedsiębiorstwo lub jego zorganizowana część, i obliczyć należny podatek dochodowy (art. 30b ust. 6 Ustawy o PDOfiz).

Zgodnie z art. 30b ust. 3 Ustawy o PDOfiz, zastosowanie stawki podatkowej, wynikającej z umów zapobiegających podwójnemu opodatkowaniu, lub niepobraenie podatku ma zastosowanie, pod warunkiem przedstawienia płatnikowi przez podatnika zaświadczenia o miejscu zamieszkania za granicą dla celów podatkowych (tzw. certyfikat rezydencji), wydanego przez właściwy organ administracji podatkowej.

4.10.5. Podatek dochodowy zagranicznych osób fizycznych i prawnych

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt. 1 Ustawy o PDOPr podatek dochodowy z tytułu uzyskanych na terenie Rzeczypospolitej Polskiej przez osoby prawne, niebędące polskimi rezydentami podatkowymi, dochodów od odsetek obligacji wynosi 20% przychodów. Zasady dokonywania płatności z tytułu podatku dochodowego dla ww. podmiotów określone są w art. 26 Ustawy o PDOPr.

Zgodnie z art. 30a ust. 1 pkt 2. Ustawy o PDOfiz podatek dochodowy z tytułu uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez osoby fizyczne, niebędące polskimi rezydentami podatkowymi, dochodów z odsetek od obligacji wynosi 19% przychodów, jednakże zgodnie z art. 30a ust. 2 Ustawy o PDOfiz płatnicy pobierający podatek z tytułu odsetek od obligacji mogą zastosować stawkę podatku wynikającą z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo nie pobrać podatku w wypadku gdy zgodnie z taką umową jest to możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanych od podatnika certyfikatem rezydencji potwierdzającym, że miejsce rezydencji podatnika leży za granicą.

4.10.6. Podatek od spadków i darowizn

Zgodnie z Ustawą o podatku od spadków i darowizn, nabycie przez osoby fizyczne w drodze spadku lub darowizny, praw majątkowych, w tym również praw związanych z posiadaniem papierów wartościowych, podlega opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn, jeżeli:

- a) w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny spadkobierca lub obdarowany był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, lub
- b) prawa majątkowe dotyczące papierów wartościowych są wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Wysokość stawki podatku od spadków i darowizn jest zróżnicowana i zależy od rodzaju pokrewieństwa lub powinowactwa albo innego osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym. Stopień pokrewieństwa zostaje ustalony w oparciu o art. 14 Ustawy o podatku od spadków i darowizn. Ponadto zgodnie z art. 4a tej samej ustawy małżonek, zstępni, wstępni, pasierb, rodzeństwo, ojczym i macocha, zostali zwolnieni od przedmiotowego podatku. Zwolnienie to jest obwarowane jednak określonymi przepisami obowiązkami informacyjnymi.

Ponadto zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 105 Ustawy o PDOfiz wolny od podatku dochodowego jest dochód uzyskany ze zbycia udziałów w spółce kapitałowej, papierów wartościowych oraz tytułów uczestnictwa w funduszach kapitałowych, otrzymanych w drodze darowizny – w części odpowiadającej kwocie zapłaconego podatku od spadków i darowizn.

W celu uzyskania szczegółowych informacji akcjonariusz powinien zasięgnąć porady doradcy podatkowego.

4.10.7. Podatek od czynności cywilnoprawnych

Zgodnie z art. 9 pkt 9 Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi w rozumieniu przepisów Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi firmom inwestycyjnym i zagranicznym firmom inwestycyjnym, sprzedaż dokonywana za pośrednictwem firmy inwestycyjnej lub zagranicznej firmy inwestycyjnej, sprzedaż tych praw dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego, czyli dokonywanego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na rynku regulowanym albo w alternatywnym systemie np. w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku Catalyst (art. 3 pkt 9 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi) oraz sprzedaż poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego, zwolniona jest od podatku od czynności cywilnoprawnych.

W innych przypadkach zbycie praw z papierów wartościowych podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1% wartości rynkowej zbywanych papierów wartościowych (art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. b Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych). W takiej sytuacji, zgodnie z art. 4 pkt 1 w zw. z art. 10 wskazanej Ustawy, kupujący zobowiązany jest do uiszczenia podatku od czynności cywilnoprawnych w terminie 14 dni od dokonania transakcji.

4.10.8. Odpowiedzialność płatnika podatku

Zgodnie z brzmieniem art. 30 § 1 Ordynacji podatkowej płatnik, który nie wykonał ciężącego na nim obowiązku obliczenia i pobrania od podatnika podatku i wpłacenia go we właściwym terminie organowi podatkowemu - odpowiada za podatek niepobrany lub podatek pobrany a niewpłacony. Płatnik odpowiada za te należności całym swoim majątkiem. Odpowiedzialność ta jest niezależna od woli płatnika.

Przepisów o odpowiedzialności płatnika nie stosuje się wyłącznie w przypadku, jeżeli odrębne przepisy stanowią inaczej albo jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika.

5. Dane o Emitencie

5.1. Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z danymi teleadresowymi, identyfikatorem właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer właściwej identyfikacji podatkowej

Pełna nazwa:	Developres Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Adres siedziby:	ul. Architektów 1 lok. 45, 35-082 Rzeszów
Kraj siedziby:	Rzeczpospolita Polska
Forma prawna:	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Sąd rejestrowy:	Sąd Rejonowy w Rzeszowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
KRS:	0000252339
REGON:	180108657
NIP:	8133446489
Tel.:	(48) 17 860 03 65
Fax:	(48) 17 863 63 42
Strona www:	developres.pl
e-mail:	biuro@developres.pl

5.2. Wskazanie czasu trwania Emitenta, jeżeli jest oznaczony

Czas trwania Emitenta nie jest oznaczony.

5.3. Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony Emitent

Emitent został utworzony na podstawie przepisów prawa powszechnie obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej, w szczególności na podstawie Kodeksu spółek handlowych i innych właściwych przepisów.

5.4. Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru, a w przypadku gdy emitent jest podmiotem, którego utworzenie wymagało uzyskania zezwolenia – przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał

Developres Sp. z o.o. został zarejestrowany w KRS w dniu 10 marca 2006 r. Sądem, który wydał postanowienie o wpisie do KRS był Sąd Rejonowy w Rzeszowie, XII Wydział Gospodarczy KRS.

Utworzenie Emitenta nie wymagało uzyskania zezwolenia jakiegokolwiek organu.

5.4.1. Informacja czy działalność prowadzona przez Emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody

Działalność prowadzona przez Emitenta nie wymaga posiadania żadnego zezwolenia, licencji lub zgody.

5.5. Krótki opis historii Emitenta

- 2006
 - Rejestracja spółki Developres Sp. z o. o., która otrzymała nr KRS 0000252339.
 - Nabycie gruntów umożliwiających przeprowadzenie pierwszej inwestycji
- 2007
 - Projektowanie inwestycji oraz udział w przygotowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru inwestycji
- 2009
 - Rozpoczęcie budowy pierwszego projektu deweloperskiego – Osiedle Zawiszy
- 2010
 - Rozpoczęcie budowy kolejnej inwestycji mieszkaniowej – Osiedle Zawiszy II
- 2011
 - Zakończenie projektu Osiedle Zawiszy I
 - Rozpoczęcie inwestycji Osiedle Zawiszy III
 - Przekazanie w formie aktu notarialnego 192 mieszkań
 - Osiągnięcie ponad 45 mln PLN przychodów ze sprzedaży
- 2012
 - Zakończenie inwestycji Osiedle Zawiszy II
 - Rozpoczęcie projektów Osiedle Zawiszy IV oraz V
 - Zakup gruntu pod inwestycje Skyres
 - Przekazanie w formie aktu notarialnego 142 mieszkań
- 2013
 - Zakończenie inwestycji Osiedle Zawiszy III oraz IV
 - Rozpoczęcie inwestycji Osiedle Skyres oraz Skyres Warszawska
 - Przekazanie w formie aktu notarialnego 177 mieszkań
- 2014
 - Dalsze zwiększanie skali prowadzonej działalności
 - Rekordowy rok pod względem sprzedaży (251) oraz przedsprzedaży (333) lokali
 - Nabycie gruntów umożliwiających dalsze kontynuowanie flagowej inwestycji Emitenta – Osiedla Zawiszy
- 2015
 - Emisja obligacji serii B o łącznej wartości nominalnej 25 mln PLN
 - Emisja obligacji serii A o łącznej wartości nominalnej 15 mln PLN
 - Planowane zakończenie oraz komercjalizacja inwestycji biurowej Skyres Warszawska
 - Planowane zakończenie 3 prowadzonych deweloperskich projektów mieszkaniowych

5.6. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych emitenta oraz zasad ich tworzenia

Na dzień sporządzenia Dokumentu kapitał zakładowy Emitenta wynosi 24.534.000,00 PLN. Kapitał zakładowy tworzą udziały o wartości 500,00 PLN każdy:

- Ryszard Walas posiada 28.768 udziałów po 500 PLN każdy o łącznej wartości 14.384.000,00 PLN,
 - Alina Walas posiada 17.566 udziałów po 500 PLN każdy o łącznej wartości 8.783.000,00 PLN,
 - Radosław Walas posiada 1.367 udziałów po 500 PLN każdy o łącznej wartości 683.500,00 PLN,
 - Ewa Walas-Kaźmierczak posiada 1.367 udziałów po 500 PLN każdy o łącznej wartości 683.500,00 PLN.

Zgodnie ze wstępnym bilansem Emitenta na dzień 31.12.2014 r. wartość kapitałów własnych Emitenta wynosiła ogółem 45.192 tys. PLN.

Tab. Kapitały własne Emitenta (tys. PLN)

Kapitał własny	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
Kapitał podstawowy	24 534	24 534	24 534
Kapitał zapasowy	2 707	5 788	10 536
Zysk / strata netto	3 081	4 749	10 182
Razem	30 322	35 070	45 152

Źródło: Emitent.

5.7. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego w Spółce nie występuje nieopłacony kapitał zakładowy.

5.8. Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub z obligacji dających pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz termin wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji

Emitent nie emitował obligacji zamiennych ani obligacji dających prawo pierwszeństwa do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji.

5.9. Wskazanie, na jakich rynkach instrumentów finansowych są lub były notowane instrumenty finansowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe

Żadne instrumenty finansowe Emitenta nie były i nie są notowane na rynkach zorganizowanych.

W związku z instrumentami finansowymi Spółki nie były nigdy wystawiane kwity depozytowe.

5.10. Podstawowe informacje na temat powiązań organizacyjnych lub kapitałowych Emitenta, mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego grupy kapitałowej, z podaniem w stosunku do każdej z nich co najmniej nazwy (firmy), formy prawnej, siedziby, przedmiotu działalności i udziału Emitenta, w podziale na segmenty działalności.

Rys. Schemat Grupy Kapitałowej Developres



Źródło: Emitent.

W skład Grupy Kapitałowej Developres wchodzi następujące spółki:

1. Developres Sp. z o.o. (Emitent) – podmiot dominujący Grupy. Zajmuje się wznoszeniem kompletnych budynków i budowli w celu dalszej odsprzedaży.
2. Developres Zarządzanie i Administracja Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Architektów 1 lok. 45, 35-082 Rzeszów – jednostka zależna Developres Sp. z o.o. Zajmuje się zarządzaniem nieruchomościami oddanymi do użytku przez Developres Sp. z o.o. Emitent posiada 100% udziałów w kapitale i w prawach głosu.
3. Klub Sportowy Developres Rzeszów S.A. z siedzibą przy ul. Architektów 1 lok. 45, 35-082 Rzeszów – jednostka zależna Developres Sp. z o.o. Klub ekstraklasy piłki siatkowej kobiet – DevelopRes SkyRes Rzeszów, będący elementem promocji i zwiększenia rozpoznawalności Spółki. Emitent posiada 90% udziałów w kapitale i w prawach głosu.

Emitent nie posiada innych podmiotów zależnych.

5.11. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne

5.11.1. Powiązania pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta

Ryszard Walas pełni funkcję Prezesa Zarządu Spółki Emitenta oraz posiada 58,6% udziałów w kapitale spółki. Pan Radosław Walas, będący Członkiem Zarządu Spółki Emitenta posiada 2,8% udziałów w kapitale spółki.

5.11.2. Powiązania pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi akcjonariuszami Emitenta

100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników Emitenta posiadają: Pan Ryszard Walas (58,6%), Pani Alina Walas (35,8%), Pani Ewa Walas-Kaźmierczak (2,8%) oraz Pan Radosław Walas (2,8%). Wszyscy udziałowcy są ze sobą powiązani - Pan Ryszard Walas jest mężem Pani Aliny Walas, natomiast Pani Ewa Walas-Kaźmierczak oraz Pan Radosław Walas są dziećmi Pana Ryszarda Walasa oraz Pani Aliny Walas. Ryszard Walas pełni funkcję Prezesa Zarządu Spółki natomiast Pan Radosław Walas jest Członkiem Zarządu.

5.11.3. Powiązania pomiędzy Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami Emitenta a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych)

Nie dotyczy.

5.12. Podstawowe informacje o podstawowych produktach, towarach lub usługach, wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów, towarów i usług albo, jeżeli jest to istotne, poszczególnych produktów, towarów i usług w przychodach ze sprzedaży ogółem dla grupy kapitałowej i emitenta, w podziale na segmenty działalności

5.12.1. Opis działalności prowadzonej przez Emitenta

Developres jest rodzinnym przedsiębiorstwem działającym na polskim rynku od 2006 roku. Spółka jest największym deweloperem mieszkaniowym działającym na rynku rzeszowskim z udziałem przekraczającym 20% rynku. Podstawowym profilem funkcjonowania firmy jest opracowywanie rozmaitych koncepcji inwestycyjnych z zakresu branży mieszkaniowej. Spółka zajmuje się tworzeniem kompleksowo wykończonych obiektów wielorodzinnych. Działalność obejmuje zarówno przejmowanie niezbędnych pod realizację projektu obszarów jak także załatwianie wszelkiego typu formalności wymagających ścisłej współpracy z Miejscowym Planem Zagospodarowania Terenu oraz biurem architektonicznym. Developres załatwia pozwolenia na zrealizowanie inwestycji oraz kontroluje proces wdrażania koncepcji na każdym jej etapie. Developres jest również zainteresowany projektami komercyjnymi i obecnie jest w trakcie realizacji swojego pierwszego projektu biurowego.

Spółka kieruje się wysokim standardem wykańczania naszych lokali oraz najlepszą jakością wykorzystywanych surowców. Realizowane projekty oparte są zwłaszcza o obowiązujące obecnie trendy budowlane. Do dyspozycji klientów spółka przygotowuje cztery standardy wykończeń: "deweloperskie", "economic", „pod klucz” oraz gotowe „do zamieszkania”, które wyposażone są w zabudowaną kuchnię, nowoczesne zestawy meblowe oraz solidny sprzęt RTV i AGD.

5.12.2. Proces realizacji projektów deweloperskich Emitenta

Przy realizacji projektów deweloperskich Emitent korzysta z usług generalnego wykonawcy.

Rolą Emitenta jest:

- wyszukiwanie nieruchomości gruntowych, kontakty z firmami pośredniczącymi w obrocie nieruchomościami, przeprowadzanie analiz dotyczących nabywanej nieruchomości, prowadzenie negocjacji dotyczących zakupu nieruchomości;
- wybór koncepcji architektonicznej projektów deweloperskich, współpraca z urzędami administracji publicznej i samorządowej w celu uzyskania niezbędnych pozwoleń i zgód administracyjnych;
- prowadzenie negocjacji w zakresie pozyskania finansowania;
- pozyskiwanie alternatywnych źródeł finansowania do finansowania bankowego;
- prowadzenie działań marketingowych oraz organizacja sprzedaży wybudowanych mieszkań i domów oraz sprzedaż i wynajem lokali użytkowych;
- kontakty z klientami i kontrahentami.

Rolą generalnego wykonawcy jest podzlecenie wybranych prac zewnętrznym podwykonawcom

Pozyskiwanie gruntów pod projekty deweloperskie

Kluczowym czynnikiem wpływającym na udane przeprowadzenie projektu deweloperskiego i wygenerowanie wysokiej marży jest umiejętność wyszukiwania i identyfikowania atrakcyjnych lokalizacyjnie i cenowo nieruchomości gruntowych o odpowiednich charakterystykach. Emitent przeprowadza szczegółowe analizy interesujących nieruchomości gruntowych, w ramach których weryfikowane są kluczowe parametry nieruchomości, w tym: analiza gruntu, plany zabudowy, możliwy do osiągnięcia poziom PUM, analiza opłacalności potencjalnej inwestycji. Po uzyskaniu pozytywnych wyników analiz rozpoczynane są negocjacje cenowe.

Ocena wykonalności projektu

Podczas dokonywania analizy projektów, Emitent w szczególności ocenia możliwości wykonalności projektu deweloperskiego. Na analizy te składają się m.in.: analiza geotechniczno-geologiczna, analiza środowiskowa, analiza infrastruktury (media, drogi itp.), analiza otoczenia gruntu i jego wpływ na atrakcyjność nieruchomości (istnienie zakładów przemysłowych, natężenie hałasu itp.), analiza formalno-prawna nieruchomości, analiza dostępności źródeł finansowania, analiza efektywności ekonomicznej inwestycji. Wyniki analiz są podstawą do podjęcia przez Zarząd Emitenta decyzji odnośnie nabycia danego gruntu i realizacji projektu deweloperskiego.

Projekt architektoniczny, pozwolenia budowlane

Emitent jest odpowiedzialny za zapewnienie projektu architektonicznego. W tym celu Emitent współpracuje z zewnętrznymi architektami, którym zlecane jest przygotowanie odpowiednich projektów. Projekty architektoniczne przygotowywane są w oparciu o założenia przedstawione przez Emitenta. Przygotowanie projektu architektonicznego trwa zazwyczaj kilka miesięcy. Emitent współpracuje również z urzędami administracji publicznej i samorządowej w celu uzyskania niezbędnych pozwoleń i zgód administracyjnych na realizację projektów deweloperskich.

Finansowanie

Emitent współpracuje z bankami, w celu pozyskania finansowania dla projektów deweloperskich. Jako podmiot zajmujący się kontaktem z bankami, przedstawia im biznesplany, projekcje finansowe i inne dokumenty oraz analizy odnoszące się do poszczególnych projektów deweloperskich. Emitent uczestniczy również w negocjacjach z bankami dotyczących zasad i warunków zaciągnięcia finansowania dłużnego. Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Emitent ma podpisane umowy kredytowe dotyczące finansowania prowadzonych projektów deweloperskich.

Poza instytucjami bankowymi Emitent finansuje projekty deweloperskie również za pomocą obligacji, zatrzymanych zysków netto, a także częściowo z wpłat klientów.

Budowa

Przy realizacji projektów Developres korzysta z usług generalnego wykonawcy.

Sprzedaż i marketing

Emitent jest odpowiedzialny za działania marketingowe i sprzedaż wybudowanych mieszkań oraz sprzedaż i wynajem lokali użytkowych. Działania w tym zakresie obejmują głównie przeprowadzanie kampanii reklamowych, informowanie klientów o danym projekcie deweloperskim, prowadzenie biura sprzedaży, prowadzenie negocjacji z klientami, zawieranie umów sprzedaży lokali z klientami i inne związane z tym czynności.

Proces promocji projektu deweloperskiego rozpoczyna się w momencie uzyskania pozwolenia na budowę i po zatwierdzeniu dokumentacji technicznej. W zależności od sytuacji rynkowej i szybkości sprzedaży mieszkań w ramach danego projektu deweloperskiego, nakłady na promocję są stopniowo zwiększane lub zmniejszane i spadają do minimalnych wartości po sprzedaży ostatniego lokalu w ramach danego projektu. Do promocji Emitent wykorzystuje głównie działania reklamowe i PRowe – witrynę internetową, reklamę zewnętrzną, reklamę prasową, reklamę internetową, social media, media relations, katalogi i foldery, makiety inwestycji czy udział w targach nieruchomości.

5.12.3. Projekty deweloperskie Emitenta

Do dnia sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Spółka zrealizowała 5 deweloperskich projektów mieszkaniowych, przede wszystkim w segmencie mieszkań popularnych i o podwyższonym standardzie. W ramach zrealizowanych projektów mieszkaniowych Spółka oddała do użytku niemal 800 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni PUM przekraczającej 44 tys. m².

Obecnie Developres realizuje 3 deweloperskie projekty mieszkaniowe, w ramach których oddane do użytku zostaną 562 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni PUM przekraczającej 31,5 tys. m². Spółka realizuje obecnie również inwestycję biurową w Rzeszowie – Skyres Warszawska. Inwestycja zakłada powstanie niemal 20 tys. m² GLA powierzchni biurowej klasy A co jest pierwszym projektem biurowym o takich parametrach w Rzeszowie.

Flagową inwestycją spółki pozostaje Osiedle Zawiszy, zlokalizowane w Rzeszowie przy ul. Architektów. Do dnia dzisiejszego Developres zakończył 5 etapów tej inwestycji, oddając do użytku 790 lokali o łącznej PUM przekraczającej 44 tys. m². Wartym podkreślenia jest uzyskiwanie wysokiej rentowności na realizowanych projektach – łączna nadwyżka wyniosła ponad 47 mln PLN. Dobra sprzedaż inwestycji oraz osiągane wyniki finansowe skłoniły Spółkę do zakupu okolicznych gruntów, które umożliwiają przeprowadzenie kolejnych etapów Osiedla Zawiszy – obecnie DevelopRes realizuje VI i VII etap inwestycji, a kolejne 4 etapy są w trakcie przygotowania.

Rysunek 1 Zrealizowane projekty mieszkaniowe – Osiedle Zawiszy



Nazwa projektu	Osiedle Zawiszy I-V
Lokalizacja	Rzeszów, ul. Architektów
Opis projektu	Projekt deweloperski zakładający budowę mieszkań w segmencie popularnym
Liczba etapów	5
Rozpoczęcie projektu	Marzec 2009
Zakończenie projektu	Listopad 2014
Liczba lokali	790
Liczba lokali sprzedanych (akty)	...
Łączna PUM	44 087

Źródło: Emitent.

Projekty mieszkaniowe realizowane obecnie przez Developres

Nazwa projektu	Osiedle Zawiszy VI-VII
Lokalizacja	Rzeszów, ul. Architektów
Opis projektu	Projekt deweloperski zakładający budowę mieszkań w segmencie popularnym
Liczba etapów	2
Rozpoczęcie projektu	Listopad 2013
Planowane zakończenie projektu	Grudzień 2015
Liczba lokali	378
Łączna PUM	21 570

Źródło: Emitent.

Nazwa projektu	Osiedle Skyres
Lokalizacja	Rzeszów, ul. Warszawska
Opis projektu	Projekt deweloperski zakładający budowę mieszkań w segmencie popularnym w atrakcyjnej lokalizacji
Liczba etapów	1
Rozpoczęcie projektu	Wrzesień 2013
Planowane zakończenie projektu	Czerwiec 2015
Liczba lokali	184
Łączna PUM	9 940

*Źródło: Emitent.***Projekty komercyjne realizowane obecnie przez Developres**

Projekt Skyres Warszawska jest pierwszym projektem biurowym jaki realizuje spółka. Będzie to również pierwszy budynek biurowy o takiej powierzchni i standardzie w Rzeszowie, aspirujący do certyfikatów LEED i BREEAM. Warto podkreślić, że inwestycja jest świetnie zlokalizowana – w odległości około 1 km od centrum miasta, przy drogach wylotowych na Lublin i Warszawę (5 min samochodem od autostrady A4).

Zgodnie z harmonogramem budowa powinna zakończyć się do końca czerwca 2015 roku, natomiast druga połowa roku jest przeznaczona na etap wykończenia dla najemców. Do końca marca 2015 roku poniesione koszty związane z inwestycją wyniosły ponad 28,5 mln złotych netto. Z kolei do całkowitego zakończenia inwestycji konieczne jest poniesienie dodatkowo ok. 25,2 mln złotych netto kosztów, przy czym 10 mln złotych netto stanowią koszty wykończenia powierzchni pod najemców, które będą ponoszone dopiero po podpisaniu umów najmu.

Emitent jest w trakcie negocjacji dotyczących rozszerzenia Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Rzeszowie o powierzchnię biurowca, co znacznie zwiększyłoby jego atrakcyjność i pozwoliło osiągnąć lepsze ceny transakcyjne najmu. Jeżeli biurowiec po zakończeniu komercjalizacji nie zostanie sprzedany będzie generował stabilny cash-flow dla Spółki umożliwiającą prowadzenie

innych inwestycji. W przypadku powodzenia tego projektu Developres rozważa przeprowadzenie kolejnych projektów komercyjnych w Rzeszowie (w ramach posiadanego banku ziemi).

Nazwa projektu	Skyres Warszawska
Lokalizacja	Rzeszów, ul. Warszawska
Opis projektu	Nowoczesny biurowiec w klasie A w atrakcyjnej lokalizacji
Powierzchnia GLA	19 988 m ²
Ilość kondygnacji	14
Ilość miejsc w parkingu podziemnym	211
Minimalna powierzchnia najmu	250 m ²
Minimalny okres najmu	5 lat
Współczynnik powierzchni wspólnych	4,9%
Rozpoczęcie projektu	Wrzesień 2013
Planowane zakończenie projektu	Czerwiec 2015

*Źródło: Emitent.***Projekty deweloperskie planowane przez Emitenta**

Nazwa projektu	Osiedle Zawiszy VIII-XI
Lokalizacja	Rzeszów, ul. Architektów
Opis projektu	Projekt deweloperski zakładający budowę mieszkań w segmencie popularnym
Liczba etapów	4
Planowane rozpoczęcie projektu	Kwiecień 2015
Planowane zakończenie projektu	Grudzień 2017
Liczba lokali	744
Łączna PUM	37 800

*Źródło: Emitent.***5.12.4. Strategia Emitenta**

Celem strategicznym w długim okresie jest wzrost wartości Emitenta, który jest realizowany poprzez zwiększanie rozmiaru prowadzonej działalności oraz podejmowania projektów o zadowalającej stopie zwrotu. Warto podkreślić, że rentowności osiągane przez Emitenta, są znacząco wyższe od średnich rentowności osiąganych przez deweloperów giełdowych. Emitent zamierza dalej rozwijać się na rynku rzeszowskim, na którym planuje utrzymać pozycję lidera.

Oferta produktowa

Emitent oferuje swoim klientom wysokiej jakości lokale po relatywnie korzystnych cenach. Co więcej, realizowane projekty, cechuje atrakcyjny program zagospodarowania przestrzennego przestrzeni wspólnej w obrębie osiedli, głównie w obszarze terenów rekreacyjnych dla lokatorów oraz placów zabaw dla dzieci.

Rentowności projektów, ceny mieszkań

Emitent regularnie dokonuje analizy zmian na rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz rynku nieruchomości gruntowych. Planuje także skupić się na realizacji wysokomarżowych projektów i konkurencyjnych w stosunku innych projektów deweloperskich, co ma być efektem wczesnej identyfikacji oraz nabycia atrakcyjnych cenowo nieruchomości gruntowych położonych w dobrych lokalizacjach. Emitent przyjmuje założenie, że oferowane ceny mieszkań zależą od cech charakterystycznych poszczególnych projektów oraz zidentyfikowanych trendów rynkowych w obszarze cen podobnych nieruchomości, zrealizowanych przez inne konkurencyjne firmy. Jednocześnie, zaoferowany klientom standard mieszkań odznaczać się będzie nieco wyższym poziomem w porównaniu do konkurencyjnych nieruchomości oferowanych w danym segmencie cenowym.

Pozyskiwanie nowych gruntów

Emitent planuje zakupy atrakcyjnych cenowo nieruchomości gruntowych zlokalizowanych w dobrych lokalizacjach na terenie Rzeszowa. Budowa banku ziemi o odpowiednich cechach charakterystycznych umożliwi Emitentowi realizację projektów deweloperskich o zakładanej marży. Tym samym Emitent we własnym zakresie dokonuje regularnej analizy rynku nieruchomości gruntowych czy też współpracuje ze spółkami pośredniczącymi obrotem nieruchomościami.

Działania marketingowe

Emitent, kontynuując dotychczasową działalność prowadził będzie działania marketingowe, których celem ma być zwiększenie wolumenu sprzedaży mieszkań oraz wzrost rozpoznawalności marki Developres. Elementem promocji i zwiększenia rozpoznawalności spółki jest również klub ekstraklasy piłki siatkowej kobiet – DevelopRes SkyRes Rzeszów.

Główne realizowane działania będą obejmowały:

- prezentowanie mieszkań wzorcowych;
- doradztwo dla klientów w zakresie kredytowania hipotecznego;
- oferowanie klientom usług aranżacji wnętrz i serwisu gwarancyjnego;
- współpraca z agencjami reklamowymi i public relations;
- kampanie reklamowe w Internecie, prasie i przestrzeni miejskiej dotyczące realizowanych inwestycji;
- prowadzenie strony internetowej zawierającej informacje dotyczące realizowanych inwestycji deweloperskich;
- uczestnictwo w targach mieszkaniowych;
- dystrybucja materiałów reklamowych.

Dywersyfikacja źródeł finansowania

Celem sfinansowania realizowanych projektów deweloperskich, Emitent wykorzystuje kapitał własny, zyski zatrzymane, wpłaty od klientów oraz kapitał obcy, w formie kredytów bankowych oraz obligacji.

Wyemitowanie obligacji serii A oraz B było krokiem w kierunku dywersyfikacji źródeł finansowania, którą Emitent uznaje za bardzo ważną. Struktura finansowania zależą będzie od możliwości jego pozyskania na rynku oraz kosztu poszczególnych rodzajów finansowania.

5.12.5. Mocne strony Emitenta

Doświadczenie i znajomość rynku

Emitent prowadzi działalność od 2006 roku wyłącznie na terenie Rzeszowa, dzięki czemu jest zaznajomiony z lokalnym rynkiem, co w zestawieniu z wieloletnim doświadczeniem, wiedzą i kwalifikacjami osób piastujących kierownicze stanowiska sprawia, że Developres ma przewagę nad innymi podmiotami traktującymi Rzeszów jest jedynie jeden z rynków prowadzonej działalności. Developres jest liderem rynku rzeszowskiego.

Dywersyfikacja działalności

Emitent, obok mieszkaniowych, rozpoczął również realizację komercyjnych projektów deweloperskie, co powinno wpłynąć na dywersyfikację oraz stabilność uzyskiwanych przychodów.

Dobrze wyselekcjonowane lokalizacje

Kierując się doświadczeniem i nabytą wiedzą w zakresie potencjału rozwojowego oraz konkurencji innych projektów deweloperskich Emitent potrafi odpowiednio dobrać lokalizacje dla prowadzonych projektów uwzględniając potencjalny popyt w danej lokalizacji.

Niskie ceny pozyskiwanych gruntów

Nabyte dotąd przez Emitenta nieruchomości gruntowe, dzięki korzystnej cenie zakupu w odniesieniu do planowanej wielkości i jakości PUM, umożliwiały uzyskanie wysokich rentowności podejmowanych projektów.

Zlecanie funkcji Generalnego Wykonawcy wyłącznie zaufanym podmiotom

Emitent przy prowadzeniu projektów korzysta z wyłącznie z usług zaufanych, sprawdzonych podmiotów jako generalnych wykonawców, co pozwala mu na większą kontrolę przebiegu całości procesu budowlanego.

Klarowna struktura

Ogół projektów deweloperskich Emitenta realizowanych jest przez jedną spółkę – Developres Sp. z o.o. Przejrzysta struktura umożliwia łatwiejsze oraz mniej kosztowne zarządzanie niż w przypadku innych deweloperów.

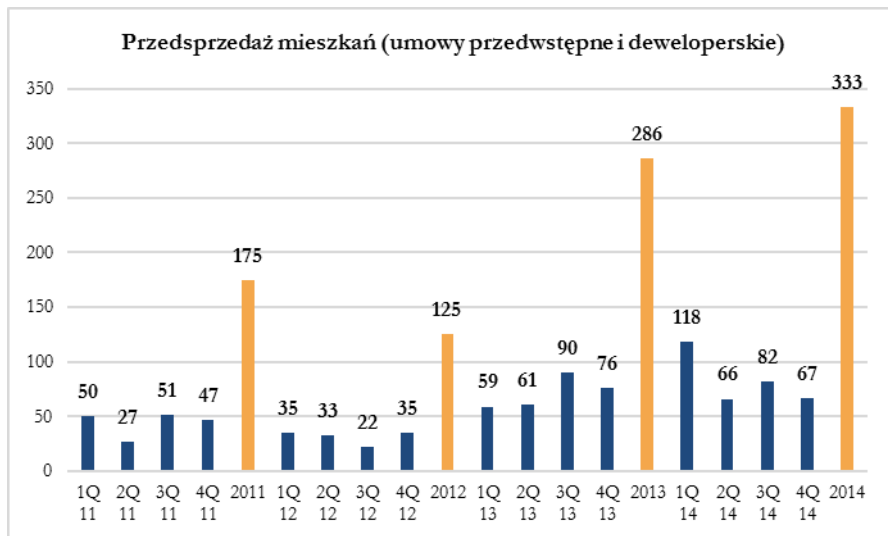
Jakość obsługi klientów

Spółka przywiązuje szczególną wagę do jakości obsługi klienta. Poza standardowym zakresem usług z obszaru sprzedaży, klienci mogą również skorzystać z doradztwa w zakresie kredytowania hipotecznego oraz usług wykańczania wnętrz i serwisu gwarancyjnego.

5.12.6. Sprzedaż mieszkań przez Developres

Poniżej zaprezentowano dane dotyczące przedsprzedaży lokali mieszkalny przez Developres w latach 2011-2014.

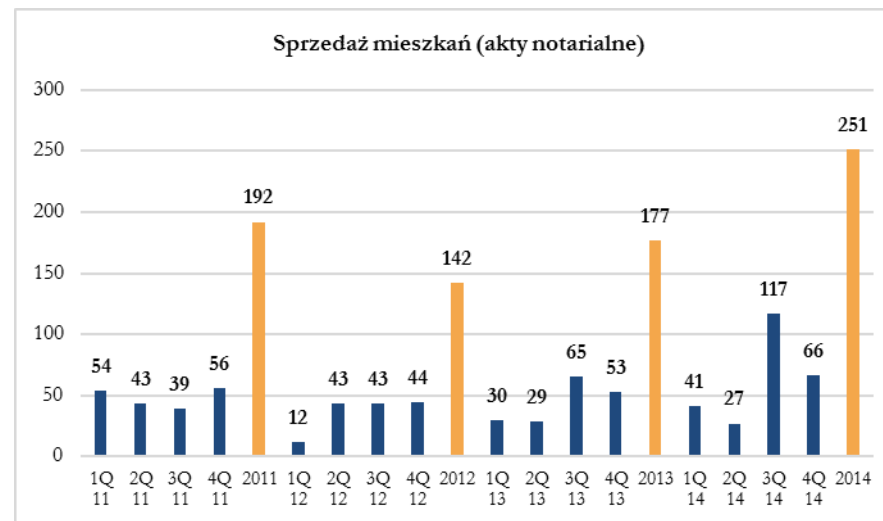
Wyk. Przedsprzedaż lokali netto w latach 2011-2014



Źródło: Emitent

Lata 2013-2014 to okres zdecydowanego wzrostu liczby zawieranych przez Emitenta umów przedwstępnych. W roku 2013 Developres zawarł ponad dwukrotnie, więcej umów niż w roku wcześniej, natomiast w 2014 roku nastąpiło przekroczenie liczby 300 zawartych umów.

Wyk. Sprzedaż lokali w latach 2011-2014



Źródło: Emitent

Od 2012 roku Emitent notuje wzrost przekazania mieszkań w formie aktów notarialnych. Szczególnie spektakularny okazał się trzeci kwartał 2014 roku, w którym liczba sprzedanych mieszkań wyniosła niemal tyle, ile w poprzednich trzech kwartałach.

Tab. Sprzedaż lokali (akty notarialne) w rozbiu na poszczególne inwestycje

Lp.	Nazwa inwestycji	2011	2012	2013	2014	RAZEM
1	Osiedle Zawiszy I	158	16	4	0	178
2	Osiedle Zawiszy II	34	102	7	1	144
3	Osiedle Zawiszy III	0	24	131	16	171
4	Osiedle Zawiszy IV	0	0	35	55	90
5	Osiedle Zawiszy V	0	0	0	179	179
RAZEM		192	142	177	251	762

Źródło: Emitent

5.12.7. Wybrane dane finansowe

Tab. Bilans Emitenta w okresie 2011-2014 r.

[w mln PLN]	2011	2012	2013	2014
Suma bilansowa	61,5	68,9	79,9	124,7
Aktywa trwałe	1,0	1,6	1,5	23,9
Wartości niematerialne i prawne	0,0	0,3	0,1	0,0
Rzeczowe aktywa trwałe	1,0	1,2	1,2	23,4
grunty	0,0	0,0	0,0	0,1
budynki	0,8	0,9	0,9	2,4
środki transportu	0,1	0,2	0,2	0,2
Nieruchomości inwestycyjne	0,0	0,0	0,0	0,0
Należności długoterminowe	0,0	0,0	0,0	0,0
Inwestycje długoterminowe	0,0	0,0	0,0	0,1
Rozliczenia międzyokresowe	0,0	0,1	0,2	0,3
Aktywa obrotowe	60,5	67,3	78,4	100,8
Zapasy	52,8	65,1	75,9	92,0
półprodukty i produkcja w toku	23,3	23,7	33,2	61,1
produkty gotowe	10,3	14,5	19,9	10,1
towary	18,2	27,0	22,9	20,8
Należności krótkoterminowe	0,3	0,3	0,9	2,6
handlowe	0,3	0,1	0,1	0,4
z tyt. podatków, cel	0,0	0,2	0,8	2,2
Środki pieniężne	7,3	1,8	1,5	5,3
Czynne Rozliczenia Międzyokresowe	0,1	0,0	0,1	0,5
Kapitał własny	27,2	30,3	35,1	45,2
kapitał zakładowy	24,5	24,5	24,5	24,5
kapitał zapasowy	0,5	2,7	5,8	10,5
zysk netto	2,2	3,1	4,7	10,2
Zobowiązania i rezerwy	34,3	38,6	44,9	79,5
Zobowiązania długoterminowe	4,3	5,3	1,4	0,5
kredyty i pożyczki	4,3	5,2	1,4	0,0
obligacje	0,0	0,0	0,0	0,0
inne zobowiązania finansowe	0,0	0,1	0,1	0,5
Zobowiązania krótkoterminowe	30,0	33,0	43,3	78,8
kredyty i pożyczki	7,7	17,9	12,0	20,2
obligacje	0,0	0,0	0,0	0,0
zobowiązania handlowe	4,1	4,4	9,9	12,9
zaliczki otrzymane	17,6	9,8	20,5	43,4
z tyt. podatków, cel	0,6	0,8	0,7	1,9
Rozliczenia międzyokresowe	0,0	0,2	0,1	0,0

Źródło: Emitent

Tab. Rachunek Zysków i Strat i Rachunek Przepływów Pieniężnych Emitenta w okresie 2011-2014 r

[w mln PLN]	2011	2012	2013	2014
Przychody ze sprzedaży	45,7	34,5	44,6	58,2
ze sprzedaży produktów	45,2	33,7	43,9	57,8
ze sprzedaży towarów	0,6	0,9	0,7	0,4
Koszty sprzedanych produktów	39,8	27,4	34,1	39,4
koszty wytworzenia sprzedanych produktów	39,2	25,9	32,4	38,7
wartość sprzedanych towarów	0,6	1,6	1,7	0,7
Zysk ze sprzedaży brutto	5,9	7,1	10,5	18,8
koszty sprzedaży	0,4	0,8	1,5	2,4
koszty ogólnego zarządu	1,7	2,0	2,7	3,5
Zysk ze sprzedaży	3,8	4,2	6,3	12,9
pozostałe przychody operacyjne	0,1	0,2	0,4	0,9
pozostałe koszty operacyjne	0,1	0,5	0,8	1,4
EBITDA	3,9	4,0	6,0	12,8
EBIT	3,9	4,0	6,0	12,4
przychody finansowe	0,0	0,1	0,0	0,0
koszty finansowe	1,0	0,3	0,2	0,0
Zysk brutto	2,9	3,8	5,9	12,4
podatek dochodowy	0,7	0,7	1,1	2,4
Zysk netto	2,2	3,1	4,7	10,1
Cash flow				
Przepływy operacyjne netto	5,9	-16,2	9,7	14,5
Przepływy inwestycyjne netto	-1,0	-0,4	0,0	-17,3
Przepływy finansowe netto	0,5	11,1	-10,0	6,7
saldo spłat kredytów i pożyczek	1,5	11,2	-9,7	6,9
Razem przepływy netto	5,4	-5,5	-0,3	3,9

Źródło: Emitent

5.13. Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych Emitenta, w tym inwestycji kapitałowych za okres objęty sprawozdaniem finansowym zamieszczonym w Dokumencie Informacyjnym,

Inwestycje Emitenta za okres objęty sprawozdaniem finansowym zostały opisane w pkt 5.12.3 niniejszego Dokumentu Informacyjnego.

5.14. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym lub likwidacyjnym

Wedle posiadanej wiedzy, wobec Emitenta nie były wszczęte postępowania upadłościowe, układowe ani likwidacyjne.

5.15. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: ugodowym, arbitrażowym lub egzekucyjnym, jeżeli wynik tych postępowania ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta

Wedle posiadanej wiedzy, nie były wszczęte wobec Emitenta postępowania ugodowe i arbitrażowe. Nie były również wszczęte wobec Emitenta postępowania egzekucyjne, które miały bądź będą miały istotne znaczenie dla jego działalności.

5.16. Informacja na temat wszystkich innych postępowania przed organami rządowymi, postępowania sądowych lub arbitrażowych, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta, albo zamieszczenie stosownej informacji o braku takich postępowania

W terminie ostatnich 12 miesięcy nie toczyły się i nie toczą żadne postępowanie wobec/z udziałem Emitenta, o których mowa powyżej. Emitent nie przewiduje, iż mogą wystąpić postępowania, które miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na jego sytuację finansową.

5.17. Zobowiązania Emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które związane są w szczególności z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej

Poniższa tabela przedstawia zobowiązania Emitenta w okresie 2011-2014 r.:

Tab. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania Emitenta (mln PLN)

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	2011	2012	2013	2014
Zobowiązania długoterminowe	4,3	5,3	1,4	0,5
kredyty i pożyczki	4,3	5,2	1,4	0,0
obligacje	0,0	0,0	0,0	0,0
inne zobowiązania finansowe	0,0	0,0	0,0	0,5
Zobowiązania krótkoterminowe	30,0	33,0	43,3	78,8
kredyty i pożyczki	7,7	17,9	12,0	20,2
leasing	0,0	0,0	0,0	0,0
obligacje	0,0	0,0	0,0	0,0
zobowiązania handlowe	4,1	4,4	9,9	12,9
zaliczki otrzymane	17,6	9,8	20,5	43,4
z tyt. podatków, ceł	0,6	0,8	0,7	1,9
Rozliczenia międzyokresowe	0,0	0,2	0,1	0,0
Razem	34,3	38,6	44,9	79,4

Źródło: Emitent.

Wartość zobowiązań oraz rezerw na zobowiązania Emitenta wyniosła na dzień 31 grudnia 2014 roku 79,5 mln PLN, z czego aż 43,4 mln PLN stanowiły otrzymane zaliczki, w ramach których prezentowane są wpłaty od klientów tytułem umów przedwstępnych sprzedaży lokali mieszkalnych. Jedynym oprocentowanym zadłużeniem finansowym Emitenta jest zadłużenie z tytułu zaciągniętych kredytów oraz pożyczka od właściciela.

5.18. Zobowiązania pozabilansowe Emitenta oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym

Emitent nie posiada obecnie zobowiązań pozabilansowych oraz nie przewiduje zaciągania takich zobowiązań do Dnia Wykupu Obligacji.

5.19. Informacja o nietypowych okolicznościach lub zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym, zamieszczonym w Dokumencie Informacyjnym

Wedle posiadanej wiedzy, nie występują żadne nietypowe okoliczności lub zdarzenia, które mogą mieć wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym.

5.20. Informacja o wszelkich istotnych zmianach w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta i jego Grupy Kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu zamieszczonych w Dokumencie Informacyjnym sprawozdań finansowych

Emisja obligacji serii A i B o wartości 40 o łącznej wartości 40 mln PLN

Developres Sp. z o.o. wyemitował obligacje o zmiennym oprocentowaniu opartym o stawkę referencyjną WIBOR 6M powiększoną o marżę w wysokości 5,00% w przypadku serii A o łącznej wartości 15 mln zł oraz o marżę w wysokości 5,90% w przypadku serii B o łącznej wartości 25 mln zł. Termin wykupu obligacji serii A wynosi 36 miesięcy (06 marca 2018 rok), a dla serii B - 15 miesięcy (27 maja 2016 rok). Obligacje serii A są zabezpieczone poprzez ustanowienie hipoteki na realizowanej przez emitenta inwestycji biurowej SkyRes Warszawska, natomiast obligacje serii B nie posiadają zabezpieczenia na majątku spółki.

5.21. Zarząd i Rada Nadzorcza Emitenta

5.21.1. Zarząd Emitenta

Zgodnie z § 21 Umowy spółki Emitenta Zarząd składa się z 1 do 5 członków powoływanych i na wspólną 5-letnią kadencję.

Na dzień sporządzenia Dokumentu Zarząd Emitenta jest 3-osobowy i składa się z Prezesa Zarządu - Pana Ryszarda Walasa oraz Członków Zarządu - Pana Radosława Walasa oraz Pana Rafała Mardonia.

Pan Ryszard Walas – Prezes Zarządu Emitenta

Termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana:

23 maja 2016 r.

Opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego:

- Prezes Zarządu Developres Sp. z o.o.;
- Praktyk biznesu od wielu laty prowadzący działalność gospodarczą na terenie Podkarpacia;
- W ramach spółki Wisbud Sp. z o.o. (następnie wchłoniętej przez Vidok Sp. z o.o.) wybudował osiedle domków jednorodzinnych w Głogowie Małopolskim.

Wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza Emitentem, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla Emitenta:

- Od 1993 r. współwłaściciel (50%) oraz Członek Zarządu Vidok Sp. z o.o. – jednego z czołowych producentów stolarki okiennej i drzwiowej na Podkarpaciu;

Wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem:

- Klub Sportowy Developres Rzeszów S.A. – Członek Zarządu – nadal pełni funkcję
- Developres Nieruchomości Sp. z o.o. – Prezes Zarządu, wspólnik – nadal pełni funkcję
- Rywal Sp. o.o. – Członek Zarządu, wspólnik – nadal pełni funkcję oraz jest wspólnikiem
- Rywal Sp. z o.o. Sp. k. – komandytariusz – nadal jest komandytariuszem
- Developres Sp. z o.o. – Prezes Zarządu, wspólnik – nadal pełni funkcję oraz jest wspólnikiem
- Vidok Sp. z o.o. – Członek Zarządu, wspólnik – nadal pełni funkcję oraz jest wspólnikiem
- Resbeton Sp. z o.o. – Członek Zarządu, wspólnik - obecnie nie pełni żadnych funkcji oraz nie jest wspólnikiem
- Wisbud Sp. z o.o. – Członek Zarządu, wspólnik – obecnie nie pełni żadnych funkcji oraz nie jest wspólnikiem

Informacje na temat prawomocnych wyroków, na mocy których dana osoba została skazana za przestępstwa oszustwa w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat oraz wskazanie, czy w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego:

Wobec osoby Ryszarda Walasa nie zachodzą okoliczności opisane powyżej.

Szczegóły wszystkich przypadków upadłości, zarządu komisyjnego lub likwidacji, w okresie co najmniej pięciu lat, w odniesieniu do podmiotów, w których dana osoba pełniła funkcje członka organu zarządzającego lub nadzorczego:

Wobec osoby Ryszarda Walasa nie zachodzą okoliczności opisane powyżej.

Informacje czy dana osoba prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz czy jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej:

Wobec osoby Ryszarda Walasa nie zachodzą okoliczności opisane powyżej.

Informacja czy dana osoba figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym:

Nie figuruje.

Pan Radosław Walas – Członek Zarządu Emitenta

Termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana:

12 stycznia 2016 r.

Opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego:

- Absolwent Akademii Górniczo-Hutniczej w Krakowie na kierunku: Zarządzanie i Marketing - Od początku swojej zawodowej kariery związany z Emitentem, gdzie odpowiada za obszary sprzedaży i marketingu;
- Członek Zarządu w spółkach: DevelopRes Zarządzanie i Administracja Sp. z o.o. oraz DevelopRes Nieruchomości Sp. z o.o.

Wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza Emitentem, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla Emitenta:

Nie dotyczy.

Wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem:

- Klub Sportowy Developres Rzeszów S.A. – Przewodniczący Rady Nadzorczej – nadal pełni funkcję
- Developres Nieruchomości Sp. z o.o. – Członek Zarządu, wspólnik – nadal pełni funkcję oraz jest wspólnikiem

- Rywal Sp. o.o. – wspólnik – nadal jest wspólnikiem
- Developres – Zarządzanie i Administracja Sp. z o.o. – Członek Zarządu – nadal pełni funkcję
- Developres Sp. z o.o. – Członek Zarządu, wspólnik – nadal pełni funkcję oraz jest wspólnikiem
- Rehamed-Center Sp. z o.o. – Prokurent – nadal pełni funkcję

Informacje na temat prawomocnych wyroków, na mocy których dana osoba została skazana za przestępstwa oszustwa w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat oraz wskazanie, czy w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego:

Wobec osoby Radosława Walasa nie zachodzą okoliczności opisane powyżej.

Szczegóły wszystkich przypadków upadłości, zarządu komisarycznego lub likwidacji, w okresie co najmniej pięciu lat, w odniesieniu do podmiotów, w których dana osoba pełniła funkcje członka organu zarządzającego lub nadzorczego:

Wobec osoby Radosława Walasa nie zachodzą okoliczności opisane powyżej.

Informacje czy dana osoba prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz czy jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej:

Wobec osoby Radosława Walasa nie zachodzą okoliczności opisane powyżej.

Informacja czy dana osoba figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym:

Nie figuruje.

Pan Rafał Mardoń – Członek Zarządu Emitenta

Termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana:

1 października 2015 r.

Opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego:

- Absolwent Akademii Ekonomicznej w Krakowie oraz Univeristy of Northumbria (Newcastle, Wielka Brytania), uzyskał tytuł MBA Purdue University (USA) / GISMA (Hannover, Niemcy);
- W latach 2003-2010 związany zawodowo z firmami działającymi w branży budowlanej: Resbud (Zastępca Dyrektora Ekonomicznego), Karpat-Bud (Prezes Zarządu), Best Construction (Członek Zarządu);
- Od 2010 roku pełni funkcję Członka Zarządu oraz Dyrektora Finansowego Developres

Wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza Emitentem, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla Emitenta:

Nie dotyczy

Wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem:

- Klub Sportowy Developres Rzeszów S.A. – Prezes Zarządu – nadal pełni funkcję

- RYWAL Sp. z o.o. – Członek Zarządu – nadal pełni funkcję

- Developres Nieruchomości Sp. z o.o. – Członek Zarządu – nadal pełni funkcję

- Developres Sp. z o.o. – Członek Zarządu – nadal pełni funkcję

Informacje na temat prawomocnych wyroków, na mocy których dana osoba została skazana za przestępstwa oszustwa w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat oraz wskazanie, czy w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego:

Wobec osoby Rafała Mardonía nie zachodzą okoliczności opisane powyżej.

Szczegóły wszystkich przypadków upadłości, zarządu komisarycznego lub likwidacji, w okresie co najmniej pięciu lat, w odniesieniu do podmiotów, w których dana osoba pełniła funkcje członka organu zarządzającego lub nadzorczego:

Wobec osoby Rafała Mardonía nie zachodzą okoliczności opisane powyżej.

Informacje czy dana osoba prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz czy jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej:

Wobec osoby Rafała Mardonía nie zachodzą okoliczności opisane powyżej.

Informacja czy dana osoba figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym:

Nie figuruje.

5.21.2. Rada Nadzorcza Emitenta

Emitent nie posiada Rady Nadzorczej jako organu Spółki.

5.22. Dane o strukturze własnościowej Emitenta, ze wskazaniem udziałowców posiadających co najmniej 5% udziałów w Spółce.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego struktura własnościowa Emitenta przedstawia się następująco:

Tab. Struktura własnościowa Emitenta

Udziałowiec	Liczba akcji	Udział w kapitale podstawowym
Ryszard Walas	28 768	58,6 %
Alina Walas	17 566	35,8 %
Radosław Walas	1 367	2,8 %
Ewa Walas-Kaźmierczak	1 367	2,8 %
Razem	49 068	100%

Źródło: Emitent.

6. Sprawozdania finansowe

6.1. Opinia biegłego rewidenta wraz z raportem z badania sprawozdania finansowego za 2014 rok Developres Sp. z o.o.

Biuro Rachunkowe Grzegorz Wojtyra
35-030 Rzeszów
ul. 3 Maja 22

podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr ewidencyjny 3204

**OPINIA
NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA**

I. Dla Walnego Zgromadzenia wspólników Developres sp. z o. o.

II. Przeprowadziłem badanie sprawozdania finansowego Developres sp. z o. o., z siedzibą w Rzeszowie ul. Architektów 1/45, na które składa się:

1) Wprowadzenie do sprawozdania finansowego;

2) Bilans sporządzony na dzień 31-12-2014 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą: 124 702 014,64 zł,

3) Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01-01-2014 roku do 31-12-2014 roku wykazujący zysk netto w kwocie: 10 082 541,32 zł,

4) Zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 01-01-2014 roku do 31-12-2014 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę: 10 082 541,32 zł,

5) Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01-01-2014 roku do 31-12-2014 roku wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 3 879 349,43 zł,

6) Dodatkowe informacje i objaśnienia.



Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiada kierownik jednostki. Kierownik jednostki jest zobowiązany do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. nr 152, poz. 1223, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.

Moim zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości tego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy jednostki oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

III. Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1) rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
- 2) krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce,

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowałem i przeprowadziłem w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez jednostkę zasad rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wrywkowy – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego. Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia miarodajnej opinii.

IV. Moim zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, obejmujące dane liczbowe i objaśnienia słowne:

Biuro Rachunkowe Grzegorz Wojtyra.

- a) przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej badanej jednostki na dzień 31-12-2014 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01-01-2014 roku do 31-12-2014 roku,
- b) zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości, oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami umowy spółki.

V. Sprawozdanie z działalności jednostki jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

Biegły Rewident

Grzegorz Wojtyra

Nr ewid. 10864

Rzeszów, dnia 30 marca 2015 r.

Biuro Rachunkowe Grzegorz Wojtyra.

6.2. Sprawozdanie finansowe za 2014 rok Developres Sp. z o.o.



SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2014 ROK

Rzeszów, 06.03.2015 r.

WPROWADZENIE
DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2014
art. 45 ust.2 pkt 3 ustawy o rachunkowości

L.p.	Zagadnienie	Omówienie zagadnienia
1.	1) Nazwa (firma) i siedziba, podstawowy przedmiot działalności jednostki oraz wskazanie właściwego sądu lub innego organu prowadzącego rejestr,	DEVELOPRES SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Siedziba: ul. Architektów 1/45 35-082 Rzeszów Rejestr Przedsiębiorców KRS nr 0000252339 Sąd Rejonowy w Rzeszowie, XII Wydział Gospodarczy KRS Podstawowy przedmiot działalności: wznoszenie kompletnych budynków i budowli w celu dalszej odsprzedaży
	2) Wskazanie czasu trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony,	Nieograniczony
	3) Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym,	Roczne sprawozdanie finansowe sporządzone zostało za 2014 r.
	4) Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe,	Jednostka nie sporządza łącznego sprawozdania finansowego
	5) Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości oraz czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności,	Sprawozdanie finansowe sporządzono przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez spółkę co najmniej 12 kolejnych miesięcy i dłużej. Nie są znane okoliczności wskazujące na istnienie poważnych zagrożeń kontynuowania działalności przez spółkę.

Gr

[Handwritten signatures]
1

Sporządzono dnia: 06.03.2015 r.

Zarząd:

Główna Księgowa
Gabriela Wacław

Developres Sp. z o.o.
Członek Zarządu

Developres Sp. z o.o. **Developres** Sp. z o.o.
Prezes Zarządu **Członek Zarządu**
Ryszard Walaś *mgr inż. Radosław Walaś*

2

Davidovics Sedka z ograniczoną odpowiedzialnością
ul. Architektów 1/45
05-082 Rzeszów

AKTYWA		PASywa	
stan na dzień	stan na dzień	stan na dzień	stan na dzień
AKTYWA TRWAŁE	31.12.2014	KAPITAŁ WŁASNY	31.12.2014
1. Nieruchomości i prawnie	144 800,00	I. Kapitał funduszy podstawowy	31 150 324,96
2. Wartości niematerialne i prawne	144 000,00	II. Rezerwy	15 170 302,66
3. Wartości niematerialne i prawne	144 000,00	III. Udziały w innych jednostkach zależnych i powiązanych	24 534 000,00
4. Inne wartości niematerialne i prawne	144 000,00	IV. Kapitał funduszy dodatkowy	5 997 662,78
II. Rozrachunki trwałe	20 447 093,69	V. Rozrachunki z tytułu dostaw i usług z odroczonej płatności	10 528 302,66
1. Sprawy trwałe	1 149 091,60	VI. Sprawy trwałe	10 528 302,66
2. Sprawy trwałe	1 149 091,60	VII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
3. Sprawy trwałe	1 149 091,60	VIII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
4. Sprawy trwałe	1 149 091,60	IX. Sprawy trwałe	10 528 302,66
5. Sprawy trwałe	1 149 091,60	X. Sprawy trwałe	10 528 302,66
6. Sprawy trwałe	1 149 091,60	XI. Sprawy trwałe	10 528 302,66
7. Sprawy trwałe	1 149 091,60	XII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
8. Sprawy trwałe	1 149 091,60	XIII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
9. Sprawy trwałe	1 149 091,60	XIV. Sprawy trwałe	10 528 302,66
10. Sprawy trwałe	1 149 091,60	XV. Sprawy trwałe	10 528 302,66
11. Sprawy trwałe	1 149 091,60	XVI. Sprawy trwałe	10 528 302,66
12. Sprawy trwałe	1 149 091,60	XVII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
13. Sprawy trwałe	1 149 091,60	XVIII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
14. Sprawy trwałe	1 149 091,60	XIX. Sprawy trwałe	10 528 302,66
15. Sprawy trwałe	1 149 091,60	XX. Sprawy trwałe	10 528 302,66
16. Sprawy trwałe	1 149 091,60	XXI. Sprawy trwałe	10 528 302,66
17. Sprawy trwałe	1 149 091,60	XXII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
18. Sprawy trwałe	1 149 091,60	XXIII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
19. Sprawy trwałe	1 149 091,60	XXIV. Sprawy trwałe	10 528 302,66
20. Sprawy trwałe	1 149 091,60	XXV. Sprawy trwałe	10 528 302,66
21. Sprawy trwałe	1 149 091,60	XXVI. Sprawy trwałe	10 528 302,66
22. Sprawy trwałe	1 149 091,60	XXVII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
23. Sprawy trwałe	1 149 091,60	XXVIII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
24. Sprawy trwałe	1 149 091,60	XXIX. Sprawy trwałe	10 528 302,66
25. Sprawy trwałe	1 149 091,60	XXX. Sprawy trwałe	10 528 302,66
26. Sprawy trwałe	1 149 091,60	XXXI. Sprawy trwałe	10 528 302,66
27. Sprawy trwałe	1 149 091,60	XXXII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
28. Sprawy trwałe	1 149 091,60	XXXIII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
29. Sprawy trwałe	1 149 091,60	XXXIV. Sprawy trwałe	10 528 302,66
30. Sprawy trwałe	1 149 091,60	XXXV. Sprawy trwałe	10 528 302,66
31. Sprawy trwałe	1 149 091,60	XXXVI. Sprawy trwałe	10 528 302,66
32. Sprawy trwałe	1 149 091,60	XXXVII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
33. Sprawy trwałe	1 149 091,60	XXXVIII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
34. Sprawy trwałe	1 149 091,60	XXXIX. Sprawy trwałe	10 528 302,66
35. Sprawy trwałe	1 149 091,60	XL. Sprawy trwałe	10 528 302,66
36. Sprawy trwałe	1 149 091,60	XLI. Sprawy trwałe	10 528 302,66
37. Sprawy trwałe	1 149 091,60	XLII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
38. Sprawy trwałe	1 149 091,60	XLIII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
39. Sprawy trwałe	1 149 091,60	XLIV. Sprawy trwałe	10 528 302,66
40. Sprawy trwałe	1 149 091,60	XLV. Sprawy trwałe	10 528 302,66
41. Sprawy trwałe	1 149 091,60	XLVI. Sprawy trwałe	10 528 302,66
42. Sprawy trwałe	1 149 091,60	XLVII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
43. Sprawy trwałe	1 149 091,60	XLVIII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
44. Sprawy trwałe	1 149 091,60	XLIX. Sprawy trwałe	10 528 302,66
45. Sprawy trwałe	1 149 091,60	L. Sprawy trwałe	10 528 302,66
46. Sprawy trwałe	1 149 091,60	LI. Sprawy trwałe	10 528 302,66
47. Sprawy trwałe	1 149 091,60	LII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
48. Sprawy trwałe	1 149 091,60	LIII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
49. Sprawy trwałe	1 149 091,60	LIV. Sprawy trwałe	10 528 302,66
50. Sprawy trwałe	1 149 091,60	LV. Sprawy trwałe	10 528 302,66
51. Sprawy trwałe	1 149 091,60	LVI. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LVII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LVIII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LIX. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LX. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXI. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXIII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXIV. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXV. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXVI. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXVII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXVIII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXIX. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXX. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXI. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXIII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXIV. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXV. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXVI. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXVII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXVIII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXIX. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXX. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXI. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXIII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXIV. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXV. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXVI. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXVII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXVIII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXIX. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXX. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXI. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXIII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXIV. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXV. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXVI. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXVII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXVIII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXIX. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXX. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXI. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXIII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXIV. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXV. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXVI. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXVII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXVIII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXIX. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXX. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXI. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXIII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXIV. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXV. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXVI. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXVII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXVIII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXIX. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXX. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXI. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXIII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXIV. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXV. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXVI. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXVII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXVIII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXIX. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXX. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXXI. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXIII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXIV. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXV. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXVI. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXVII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXVIII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXIX. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXX. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXXI. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXIII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXIV. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXV. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXVI. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXVII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXVIII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXIX. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXX. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXXI. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXIII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXIV. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXV. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXVI. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXVII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXVIII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXIX. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXX. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXXI. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXIII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXIV. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXV. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXVI. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXVII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXVIII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXIX. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXX. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXXI. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXIII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXIV. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXV. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXVI. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXVII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXVIII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXIX. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXX. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXXI. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXIII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXIV. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXV. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXVI. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXVII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXVIII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXIX. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXX. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXXI. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXIII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXIV. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXV. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXVI. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXVII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXVIII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXIX. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXX. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXXI. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXIII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXIV. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXV. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXVI. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXVII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXVIII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXIX. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXX. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXXI. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXIII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXIV. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXV. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXVI. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXVII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXVIII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXIX. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXX. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXXI. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXIII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXIV. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXV. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXVI. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXVII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXVIII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXIX. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXX. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXXI. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXIII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXIV. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXV. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXVI. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXVII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXVIII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXIX. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXX. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXXI. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXIII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXIV. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXV. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXVI. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXVII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXVIII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXIX. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXX. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXXI. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXIII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXIV. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXV. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXVI. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXVII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXVIII. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXIX. Sprawy trwałe	10 528 302,66
		LXXXXXXXX. Sprawy trwałe	10 528 302,66

52

Wspierają:

Główna Księgowa
Gabriela Wacław

period

Devel: 10

Developres sp. z o.o.
Prezes Zarządu

developres sp. z o.o.
Członek Zarządu
mgr Sławomir Wójcik

Developres Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
ul. Architektów 1/45
35-082 Rzeszów

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT		01.01.2013 31.12.2013	01.01.2014 31.12.2014
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:		44 603 233,48	58 202 348,39
- od jednostek powiązanych		99 134,34	3 012,04
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów		43 893 267,48	57 756 348,39
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		709 966,00	446 000,00
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:		34 073 741,28	39 363 216,06
- jednostkom powiązanym		99 134,34	3 012,04
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		32 389 936,35	38 665 453,57
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		1 683 804,93	697 762,49
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)		10 529 492,20	18 839 132,33
D. Koszty sprzedaży		1 529 627,98	2 435 652,32
E. Koszty ogólnego zarządu		2 654 151,73	3 524 896,00
F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)		6 345 712,49	12 878 584,01
G. Pozostałe przychody operacyjne		433 446,96	906 647,76
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		17 500,00	
II. Dotacje		109 329,96	87 048,34
III. Inne przychody operacyjne		306 617,00	819 599,42
H. Pozostałe koszty operacyjne		757 432,88	1 365 514,26
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych			734,40
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		500 000,00	500 000,00
III. Inne koszty operacyjne		257 432,88	864 979,86
I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)		6 021 726,57	12 419 517,61
J. Przychody finansowe		46 532,69	39 735,53
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		32 272,24	
- od jednostek powiązanych		32 272,24	
II. Odsetki, w tym:		14 260,45	39 735,53
- od jednostek powiązanych			
III. Zysk ze zbycia inwestycji			
IV. Aktualizacja wartości inwestycji			
V. Inne			
K. Koszty finansowe		197 274,38	19 254,72
I. Odsetki, w tym:		197 011,88	18 906,35
- dla jednostek powiązanych			
II. Strata ze zbycia inwestycji			
III. Aktualizacja wartości inwestycji			
IV. Inne		262,50	348,37
L. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K)		5 870 984,88	12 439 998,32
M. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I.-J.II.)		0,00	0,00
I. Zyski nadzwyczajne			
II. Straty nadzwyczajne			
N. Zysk (strata) brutto (L+M)		5 870 984,88	12 439 998,32
O. Podatek dochodowy		1 122 245,00	2 357 457,00
P. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)			
R. Zysk (strata) netto (N-O-P)		4 748 739,88	10 082 541,32

Rzeszów, 06.03.2015 r.

Sporządził:
Gabriela Wacław

Główna Księgowa
Gabriela Wacław
Gabriela Wacław

Developres Sp. z o.o.
Członek Zarządu

Ryszard Maroń

Developres Sp. z o.o.
Prezes Zarządu

Ryszard Walaś

Developres Sp. z o.o.
Członek Zarządu
mgr inż. Stanisław Walaś

Developres Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
ul. Architektów 1/45
35-082 Rzeszów

RACHUNEK PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH		01.01.2013 31.12.2013	01.01.2014 31.12.2014
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		9 705 637,34	14 452 897,54
I. Zysk (strata) netto		4 748 739,88	10 082 541,32
II. Korekty razem		4 956 897,46	4 370 356,22
1. Amortyzacja		301 238,71	332 179,74
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych			
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		139 360,67	18 328,65
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		-17 500,00	734,40
5. Zmiana stanu rezerw		6 919,00	164 820,00
6. Zmiana stanu zapasów		-10 802 038,54	-20 984 389,06
7. Zmiana stanu należności		-582 464,08	-1 617 592,56
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		16 200 743,55	27 091 668,97
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		-289 361,85	-635 393,92
10. Inne korekty			
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)		9 705 637,34	14 452 897,54
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		-33 125,72	-17 270 898,64
I. Wpływy		49 772,24	0,00
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		17 500,00	
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		32 272,24	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:		32 272,24	0,00
a) w jednostkach powiązanych			
b) w pozostałych jednostkach		0,00	0,00
- zbycie aktywów finansowych,			
- dywidendy i udziały w zyskach			
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych			
- odsetki			
- inne wpływy z aktywów finansowych			
4. Inne wpływy inwestycyjne			
II. Wydatki		82 897,96	17 270 898,64
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		82 897,96	16 718 981,64
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne			
3. Na aktywa finansowe, w tym:			91 917,00
a) w jednostkach powiązanych			91 917,00
b) w pozostałych jednostkach		0,00	0,00
- nabycie aktywów finansowych			
- udzielone pożyczki długoterminowe			
4. Inne wydatki inwestycyjne			460 000,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)		-33 125,72	-17 270 898,64
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		-9 969 860,11	6 897 350,53
I. Wpływy		27 364 749,84	50 995 502,14
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instr. kap. oraz dopłat do kapitału			
2. Kredyty i pożyczki		27 364 749,84	50 995 502,14
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych			
4. Inne wpływy finansowe			
II. Wydatki		37 334 609,95	44 208 151,61
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych			
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli			
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku			
4. Spłaty kredytów i pożyczek		37 106 327,28	44 135 292,28
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych			
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych			
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		56 649,76	144 530,68
8. Odsetki		171 632,91	18 328,65
9. Inne wydatki finansowe			
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)		-9 969 860,11	6 897 350,53
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.II+B.III+C.III)		-297 348,49	3 879 349,43
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych,		-297 348,49	3 879 349,43
F. Środki pieniężne na początek okresu		1 760 477,74	1 463 129,25
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym		1 463 129,25	5 342 478,68
o ograniczonej możliwości dysponowania		828 088,33	3 897 677,18

Rzeszów, 06.03.2015 r.

Sporządził:
Gabriela Wacław

Główna Księgowa
Gabriela Wacław
Gabriela Wacław

Developres Sp. z o.o.
Członek Zarządu

Ryszard Maroń

Developres Sp. z o.o.
Prezes Zarządu

Ryszard Walaś

Developres Sp. z o.o.
Członek Zarządu

mgr inż. Stanisław Walaś

Developres Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
ul. Arceńskich 114/5
35-082 Pleszew

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM na dzień 31.12.2014 r.			
LP	WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01.2014 31.12.2013	01.01.2014 31.12.2014
I	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	30 321 662,78	35 070 302,66
IIa	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	30 321 662,78	35 070 302,66
1	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	24 634 000,00	24 634 000,00
1.1.	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00
a)	zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00
-	utworzenie nowych udziałów	0,00	0,00
b)	zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00
-			
1.2.	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	24 634 000,00	24 634 000,00
2	Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	0,00	0,00
2.1.	Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	0,00	0,00
a)	zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00
-	wpłaty udziałowców	0,00	0,00
b)	zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00
-			
2.2.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	0,00	0,00
3	Kapitał rezerwowy na początek okresu	0,00	0,00
a)	zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00
-	z zysku (straty)	0,00	0,00
b)	zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00
-			
3.1.	Kapitał rezerwowy na koniec okresu	0,00	0,00
4	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	5 787 592,78	5 787 592,78
4.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	3 080 614,19	4 748 739,88
a)	zwiększenia (z tytułu)	3 080 614,19	4 748 739,88
-	wobec podziału zysku	3 080 614,19	4 748 739,88
-			
b)	zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00
-	po pokryciu straty	0,00	0,00
-			
4.2.	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	5 787 592,78	10 626 302,66
5	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	0,00
5.1.	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a)	zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00
-			
b)	zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00
-			
5.2.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
6	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
6.1.	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
a)	zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00
-			
b)	zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00
-			
6.2.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
7	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	3 080 614,19	4 748 739,88
7.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	3 080 614,19	4 748 739,88
-	korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
7.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	3 080 614,19	4 748 739,88
a)	zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00
-	podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
-			
b)	zmniejszenia (z tytułu)	3 080 614,19	4 748 739,88
-	po pokryciu straty	3 080 614,19	4 748 739,88
-			
7.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
7.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
-	korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
7.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	0,00	0,00
a)	zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00
-	przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
-			
b)	zmniejszenia (z tytułu) - rozliczenie	0,00	0,00
-			
7.6.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
8.	Wynik netto	4 748 739,88	10 082 541,32
a)	zysk netto	4 748 739,88	10 082 541,32
b)	strata netto	0,00	0,00
c)	odpisy z zysku	0,00	0,00
II	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	35 070 302,66	45 162 843,98
III	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	35 070 302,66	45 162 843,98

Pleszew, 08.03.2015 r.
Główna Księgowa
Gabriela Wacław

Zarząd

Developres Sp. z o.o.
Członek Zarządu
mgr inż. Radosław Walas

Developres Sp. z o.o.
Członek Zarządu
Ryszard Walas

Developres Sp. z o.o.
Prezes Zarządu
Ryszard Walas

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA
DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2014
art. 45 ust.2 pkt 3 oraz art. 48 ustawy o rachunkowości

L.p.	Zagadnienie	Omówienie zagadnienia
Część I – Objasnienia do bilansu		
1)	Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych,	Załącznik nr 1
2)	Wartość gruntów użytkowanych wieczystość,	Nie dotyczy
3)	Wartość niemortyzowanych lub nieumorzonych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu,	Nie dotyczy
4)	Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli,	Nie dotyczy
5)	Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych,	Kapitał zakładowy wynosi 24.534.000 zł i dzieli się na 49.068 udziałów po 500 zł każdy. Ryszard Walas: 28.768 udziałów Alina Walas: 17.566 udziałów Radosław Walas: 1.367 udziałów Ewa Walas-Kazmierczak: 1.367 udziałów
6)	Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych i rezerwowych oraz z aktualizacji wyceny, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym,	Zestawienie zmian w kapitale własnym
7)	Proponuje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy,	Zysk netto w wysokości 10.082.541,32 zł pozostanie w jednostce i zostanie przeznaczony na zwiększenie kapitału zapasowego.
8)	Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym,	Utworzono rezerwę na odroczone podatki dochodowe w wysokości 7.995,00 zł Utworzono rezerwę na prawdopodobne koszty nagród w wysokości: 156.825,00 zł.

9) Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego,	Nie dotyczy
10) Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty: a) do 1 roku, b) powyżej 1 roku do 3 lat, c) powyżej 3 lat do 5 lat, d) powyżej 5 lat,	Zobowiązania długoterminowe: • zobowiązanie z tytułu leasingu umowa L.194685: 536.221,09 zł • zobowiązanie wynikające z Decyzji GE-I-6622/598/14 w wysokości 13.628,32 zł dot. opłat z tyt. użytkowania gruntu na cele nierolnicze z terminem płatności przypadającym po 2015 r
11) Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych,	Czynne rozliczenia międzyokresowe: - ubezpieczenia: 84.690,54 zł - prenumerata (czasopisma, prasa): 1.991,39 zł - reklama.: 8.314,53 zł - pozostałe: 1.430,18 zł - VAT do odliczenia w okresie następnym 20.248,10 zł Rozliczenia międzyokresowe przychodów: - z tytułu wynagrodzenia za wyłączenia działek 394.879,51 zł Razem: 511.554,25 zł
12) Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki (ze wskazaniem jego rodzaju),	Zabezpieczeniem spłaty kredytu są: - hipoteka ustanowiona na rzecz ALIOR BANK SA na nieruchomościach położonych w Rzeszowie przy ul. Zawiszy oraz przy ul. Warszawskiej - klauzula potrącenia wierzytelności pieniężnych z polisy ubezpieczenia nieruchomości
13) Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe;	Nie dotyczy
Część II – Objasnienia do rachunku zysków i strat	
1) Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (kraj, eksport) przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów,	Przychody w 100% kraj
1a) Informacje o przychodach z tytułu umów o usługi, w tym budowlanych	Nie dotyczy
1b) Zmiana stanu produktów	Nie dotyczy (jednostka sporządza rachunek zysków i strat w wariantie kalkulacyjnym).
2) Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe,	Nie dokonywano odpisów aktualizujących środków trwałych

GR

2

3) Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów,	Dokonano odpisu aktualizującego wartość produktów na kwotę 500.000,00 zł
4) Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym,	Nie dotyczy
5) Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto,	Załącznik nr 2
6) W przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych: a) amortyzacji, b) zużycia materiałów i energii, c) usług obcych, d) podatków i opłat, e) wynagrodzeń, f) ubezpieczeń i innych świadczeń, g) pozostałych kosztów rodzajowych,	Załącznik nr 3
7) Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz skapitalizowane różnice kursowe od zobowiązań zaciągniętych w celu ich sfinansowania,	Nie dotyczy
8) Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska,	Poniesione nakłady na środki trwałe w 2014 r. wyniosły 23.983.636,23 zł.
9) Informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych, z podziałem na losowe i pozostałe,	Nie wystąpiły
10) Podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych;	Nie dotyczy

GR

3

Część II A – Objasnienia dla pozycji bilansu oraz rachunku zysków i strat, wyrażonych w walutach obcych		
1)	Kursy przyjęte do wyceny pozycji bilansu oraz rachunku zysków i strat, wyrażonych w walutach obcych,	Nie dotyczy
Część II B – Objasnienia do instrumentów finansowych		
1)	Objasnienie do instrumentów finansowych	Nie dotyczy
Część III – Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych		
1)	Objasnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych,	Nie dotyczy
Część IV – Objasnienie dotyczące zawartych przez jednostkę umów, istotnych transakcji i niektórych zagadnień osobowych		
1)	Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki,	Nie dotyczy
2)	Informacje o istotnych transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się jednostki powiązane oraz:	Nie dotyczy
a)	osobę, która jest członkiem organu zarządzającego, nadzorującego lub administrującego jednostki lub jednostki z nią powiązanej, lub	
b)	osobę, która jest małżonkiem lub osobą faktycznie pozostającą we wspólnym pożyciu, krewnym lub powinowatym do drugiego stopnia, przysposobionym lub przysposabiającym, osobą związaną z tytułu opieki lub kurateli w stosunku do którejkolwiek z osób będących członkami organu zarządzającego, nadzorującego lub administrującego jednostki lub jednostki z nią powiązanej, lub	
c)	jednostkę kontrolowaną, współkontrolowaną lub inną jednostkę, na którą znaczący wpływ wywiera lub posiada w niej znaczącą ilość głosów, bezpośrednio albo pośrednio osoba, o której mowa w lit. a) i b), lub	

ar



4

d)	jednostkę realizującą program świadczeń pracowniczych po okresie zatrudnienia, skierowany do pracowników jednostki lub innej jednostki będącej jednostką powiązaną w stosunku do tej jednostki	
-	wraz z informacjami określającymi charakter tych transakcji.	
3)	Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe,	Przeciętne zatrudnienie w 2014 r. wynosiło 10 osób.
4)	Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno),	Wynagrodzenie członków zarządu z tytułu pełnienia funkcji w 2014 r. wyniosło: 1.126.800,00 zł.
5)	Informacje o pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno), ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty;	Nie dotyczy
6)	Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:	Wynagrodzenie biegłego rewidenta w 2014 r. wyniosło 10.000 zł netto.
a)	obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego,	
b)	inne usługi poświadczające,	
c)	usługi doradztwa podatkowego,	
d)	pozostałe usługi	

af



5

Część V – Objaśnienie niektórych szczególnych zdarzeń	
1) Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego, w tym o rodzaju popełnionego błędu oraz kwocie korekty,	Nie dotyczy
2) Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym,	Nie dotyczy
3) Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym,	Nie dotyczy
4) Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy;	Nie dotyczy
Część VI – Objaśnienia dotyczące jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej	
1) Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji,	Nie dotyczy
2) Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi,	Przychody od jednostek powiązanych: 3.012,04 zł Należności od jednostek powiązanych: 492,00zł Zobowiązania od jednostek powiązanych: 2.758,68zł
3) Wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada co najmniej 20% udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki,	Developres – Zarządzenie i Administracja Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (100% udziałów) Klub Sportowy Developres Rzeszów Spółka Akcyjna (90% akcji).
4) Pozostałe informacje w przypadku, gdy jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń,	Dane finansowe jednostek zależnych są nieistotne dla rzetelnego i jasnego przedstawienia sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego. Jednostka spełnia warunki z art. 56 ust 1 oraz art. 58 ustawy o rachunkowości.

6

6

5) Informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym i najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna,	Nie dotyczy.
Część VII - Informacje o połączeniu spółek	
1) Informacje o połączeniu spółek,	Nie dotyczy.
Część VIII - Poważne zagrożenia dla kontynuacji działalności spółki	
1) W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane,	Nie są znane poważne zagrożenia kontynuowania działalności.
Część IX – Inne istotne informacje ułatwiające ocenę spółki	
1) W przypadku gdy inne informacje niż wymienione powyżej mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostki, należy ujawnić te informacje.	Nie dotyczy

Sporządzono dnia 06.03.2015 r.

Zarząd:

Główna Księgowa
Gabriela Wacław

Developres Sp. z o.o.
Członek Zarządu
Ryszard Walas

Developres Sp. z o.o.
Prezes Zarządu
mgr inż. Ryszard Walas

Developres Sp. z o.o.
Członek Zarządu
mgr inż. Ryszard Walas

Nazwa składowka	Status na początek roku	Aktualizacja	Amortyzacja za rok	Liczona - Amortyzacja Liczona zwiększenia	Zmniejszenia	Status na koniec roku
I. Wartości niematerialne i prawne	201 600,00	0,00	144 000,00	0,00	0,00	345 600,00
1. Koszty zak. prac rozwojowych						
2. Wartość firmy						
3. Inne	201 600,00		144 000,00			345 600,00
4. Zaliczki						
II. Rozrachunki aktywne trwałe	470 284,73	0,00	188 179,74	0,00	2 937,60	655 524,87
1. Środki trwałe	470 284,73	0,00	188 179,74	0,00	2 937,60	655 524,87
a) grunty	0,00					0,00
b) budynki, lokale	53 758,16		34 779,91		2 937,60	88 518,07
c) urządzenia techniczne i maszyny	97 975,62		66 051,07			161 089,09
d) środki transportu	245 779,60		78 396,07			324 175,67
e) inne	72 791,35		8 952,69			81 744,04
2. Środki trwałe w budowie						
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie						
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych						
2. Od pozostałych jednostek						
IV. inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Niematerialność						
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00		0,00			0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00		0,00			0,00
- udziały i akcje						
- inne papiery wartościowe						
- udzielone pożyczki						
- inne						
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- udziały i akcje						
- inne papiery wartościowe						
- udzielone pożyczki						
- inne						
4. Inne inwestycje długoterminowe						
V. RAZEM AKTYWA TRWAŁE	671 884,73	0,00	332 179,74	0,00	2 937,60	1 001 126,87

Devalopres Sp. z o.o.	Devalopres Sp. z o.o.
Czesław Zarządu	Czesław Zarządu
Przez Zarządu	Przez Zarządu
Ryszard Wałdas	Ryszard Wałdas
mgr inż. Ryszard Wałdas	mgr inż. Ryszard Wałdas

Nazwa składnika	Stan na początek roku	Wartość początkowa			Stan na koniec roku	Wartość netto	
		Aktualizacja	Przechody	Przemieszczenie		Stan na początek roku (netto)	Stan na koniec roku (netto)
I. Wartości niematerialne i prawne	345 000,00	0,00	0,00	0,00	144 000,00	0,00	
1. Koszt zak. praw twórczych							
2. Wydatki finans.	345 000,00			345 000,00	144 000,00	0,00	
3. Wzrosty							
4. Przychody							
II. Rozrachunki aktywne trwałe	1 639 376,33	0,00	23 983 646,23	3 672,00	23 447 083,40		
1. Skutki finans.	1 639 376,33	0,00	2 708 928,83	3 672,00	1 691 691,50	3 749 190,65	
2. Wzrosty			0,00		50 411,77	139 540,65	
3. Przychody	908 311,69		1 575 718,78	2 569 546,00	8 716 653,35	2 515 572,46	
4. Wzrosty finans.	117 444,56		236 335,56	3 672,00	4 689 056,00	889 056,00	
5. Przychody finans.	472 514,10		811 537,24		1 384 081,34	223 704,50	
6. Przychody finans.	90 634,21		36 452,82		127 087,05	45 842,56	
7. Przychody finans.	0,00		21 214 623,00		19 697 892,34	19 697 892,34	
III. Wskaźniki długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
1. Od jednostki powiązanej							
2. Od pozostałych jednostek							
IV. Inwestycje długoterminowe	5 000,00	0,00	91 917,00	0,00	5 000,00	96 917,00	
1. Wzrosty finans.	0,00		0,00		0,00		
2. Wzrosty finans.	5 000,00		0,00	0,00	5 000,00	96 917,00	
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0,00		91 917,00	0,00	5 000,00	96 917,00	
4. Wskaźniki powiązanych	5 000,00		91 917,00	0,00	5 000,00	96 917,00	
5. Wskaźniki powiązanych	0,00		91 917,00	0,00	5 000,00	96 917,00	
6. Wskaźniki powiązanych	0,00		91 917,00	0,00	5 000,00	96 917,00	
7. Wskaźniki powiązanych	0,00		91 917,00	0,00	5 000,00	96 917,00	
8. Wskaźniki powiązanych	0,00		91 917,00	0,00	5 000,00	96 917,00	
9. Wskaźniki powiązanych	0,00		91 917,00	0,00	5 000,00	96 917,00	
10. Wskaźniki powiązanych	0,00		91 917,00	0,00	5 000,00	96 917,00	
11. Wskaźniki powiązanych	0,00		91 917,00	0,00	5 000,00	96 917,00	
12. Wskaźniki powiązanych	0,00		91 917,00	0,00	5 000,00	96 917,00	
13. Wskaźniki powiązanych	0,00		91 917,00	0,00	5 000,00	96 917,00	
14. Wskaźniki powiązanych	0,00		91 917,00	0,00	5 000,00	96 917,00	
15. Wskaźniki powiązanych	0,00		91 917,00	0,00	5 000,00	96 917,00	
16. Wskaźniki powiązanych	0,00		91 917,00	0,00	5 000,00	96 917,00	
17. Wskaźniki powiązanych	0,00		91 917,00	0,00	5 000,00	96 917,00	
18. Wskaźniki powiązanych	0,00		91 917,00	0,00	5 000,00	96 917,00	
19. Wskaźniki powiązanych	0,00		91 917,00	0,00	5 000,00	96 917,00	
20. Wskaźniki powiązanych	0,00		91 917,00	0,00	5 000,00	96 917,00	
21. Wskaźniki powiązanych	0,00		91 917,00	0,00	5 000,00	96 917,00	
22. Wskaźniki powiązanych	0,00		91 917,00	0,00	5 000,00	96 917,00	
23. Wskaźniki powiązanych	0,00		91 917,00	0,00	5 000,00	96 917,00	
24. Wskaźniki powiązanych	0,00		91 917,00	0,00	5 000,00	96 917,00	
25. Wskaźniki powiązanych	0,00		91 917,00	0,00	5 000,00	96 917,00	
26. Wskaźniki powiązanych	0,00		91 917,00	0,00	5 000,00	96 917,00	
27. Wskaźniki powiązanych	0,00		91 917,00	0,00	5 000,00	96 917,00	
28. Wskaźniki powiązanych	0,00		91 917,00	0,00	5 000,00	96 917,00	
29. Wskaźniki powiązanych	0,00		91 917,00	0,00	5 000,00	96 917,00	
30. Wskaźniki powiązanych	0,00		91 917,00	0,00	5 000,00	96 917,00	
31. Wskaźniki powiązanych	0,00		91 917,00	0,00</			

Ca

Dodatkowe informacje i objaśnienia - załącznik nr 2

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota
1	Zysk brutto	12 439 998,32 zł
2	Dochody wyłączone spod opodatkowania (-)	
3	Przychody księgowe nie wliczane do podstawy opodatkowania (-)	- 91 356,40 zł
4	Przychody księgowe przejściowo nie stanowiące przychodu podatkowego (-)	- 394 879,51 zł
5	Przychody podatkowe nie ujęte w księgach (+)	350,00 zł
6	Przychody podatkowe nie ujęte w wyniku (+)	
7	Koszty księgowe trwale nie stanowiące kosztu uzyskania przychodów (+)	161 353,62 zł
8	Koszty księgowe przejściowo nie stanowiące kosztu uzyskania przychodów (+)	1 318 965,86 zł
9	Koszty podatkowe stanowiące koszt uzyskania ale nie ujęte w wyniku (-)	- 297 250,07 zł
10	Darowizny uznane podatkowo (-)	- 1 000,00 zł
11	Część straty podatkowej z lat ubiegłych (-)	
12	Ulga inwestycyjna (-)	
13	Podstawa opodatkowania	13 136 182 zł
14	Podatek dochodowy	2 495 875 zł

ca

Developres Sp. z o.o.
Członek Zarządu
Radosław Walas

Developres Sp. z o.o.
Prezes Zarządu
Ryszard Walas

Developres Sp. z o.o.
Członek Zarządu
mgr inż. Radosław Walas

Dodatkowe informacje i objaśnienia - załącznik nr 3

Lp.	Wyszczególnienie	Rok	
		poprzedzający	obrotowy
1	Amortyzacja	301 238,71	332 179,74
2	Zużycie materiałów i energii	4 807 925,56	1 275 756,51
3	Usługi obce	43 908 694,49	75 139 278,57
4	Podatki i opłaty	108 186,29	155 448,12
5	Wynagrodzenia	1 469 928,49	2 392 860,71
6	Ubezpieczenia i inne świadczenia	186 815,53	190 123,58
7	Pozostałe koszty rodzajowe	1 194 347,43	1 858 211,56
Ogółem 1-7		51 977 136,50	81 343 858,79
8	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby		18 109 388,85

ca

Developres Sp. z o.o.
Członek Zarządu
Radosław Walas

Developres Sp. z o.o.
Prezes Zarządu
Ryszard Walas

Developres Sp. z o.o.
Członek Zarządu
mgr inż. Radosław Walas

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W 2014 R.

Działalność Spółki.

Okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r. był dziewiątym rokiem obrotowym Spółki. W tym okresie przychody netto ze sprzedaży ukształtowały się na poziomie 58.202.348,39 zł (wzrost o 30% w stosunku do roku poprzedniego), a Spółka wypracowała zysk netto w kwocie 10.082.541,32 zł. Suma bilansowa na dzień 31 grudnia 2014 r. wyniosła 124.702.014,64 zł.

Wysoka jakość i terminowość inwestycji, przystępne ceny i pozytywny wizerunek Spółki, a także bardzo stabilna pozycja finansowa – wszystkie te elementy sprawiły, iż rok 2014 był dla Spółki rekordowy pod względem liczby sprzedanych mieszkań – zawarto 333 umowy przedwstępne oraz 251 aktów notarialnych przenoszących własność. W celu sprostanienia wysokiemu popytowi na mieszkania Spółka utrzymuje dużą liczbę realizowanych jednocześnie inwestycji – na koniec 2014 r. w trakcie budowy było prawie 450 lokali mieszkalnych. Wartym podkreślenia jest wysoki poziom przedsprzedaży lokali w prowadzonych projektach, co świadczy o dużym zaufaniu, jakim darzą Spółkę klienci.

W 2014 roku zakończona została budowa kolejnych etapów Osiedla Zawiszy: 4 budynków mieszkalnych C2, C3, D2 oraz D3 (208 mieszkań), a także budynków oznaczonych symbolami D4 i D5 (128 mieszkań). Rok 2014 to także kontynuacja rozpoczętej w 2013 r. budowy kompleksu biurowo-mieszkaniowego SkyRes przy ul. Warszawskiej, tj. budynku biurowego oraz budynków mieszkalnych W1 i L1 (184 mieszkania).

W 2014 r. w ramach Osiedla Zawiszy rozpoczęto budowę nowych budynków oznaczonych symbolami C4 i C5 (70 mieszkań + lokale usługowe) oraz budynku F (176 mieszkań + lokale usługowe).

W 2014 r. Spółka kontynuowała szeroko zakrojoną kampanię reklamową. Tradycyjnie, duży nacisk położony został na reklamę w prasie lokalnej (zarówno w wydaniach papierowych, jak i w Internecie) oraz na bilbordach reklamowych na terenie całego miasta. Podobnie jak w poprzednich latach w ramach współpracy z Gazetą Codzienną „NOWINY” rozstrzygnięty został konkurs „Mieszkanie za czytanie”, w którym główną nagrodą było mieszkanie wybudowane przez Spółkę.

W związku z realizacją inwestycji biurowej Spółka intensywnie wykorzystywała nośniki reklamy dostosowane do specyfiki inwestycji, m.in. reklamę w specjalistycznych czasopismach, sponsoring konferencji branżowych, itp.

Ważnym elementem reklamy i budowania wizerunku Spółki był sponsoring żeńskiej drużyny piłki siatkowej, która w sezonie 2013/2014 uzyskała awans do ekstraklasy, w której w powołeniu występuje w sezonie 2014/2015 pod nazwą Developres SkyRes Rzeszów.

Awans do ekstraklasy (liga zawodowa) wiązał się z koniecznością przekształcenia się klubu sportowego w formę spółki akcyjnej. W dniu 31.07.2014 r. zarejestrowana została firma pod nazwą: Klub Sportowy Developres Rzeszów S.A., w której Developres Sp. z o.o. objęła 90% akcji.

Finansowanie działalności.

Na przełomie 2014 i 2015 r. rozpoczęto rozmowy z inwestorami finansowymi w sprawie objęcia przez nich emisji obligacji korporacyjnych, jako alternatywy dla kredytów bankowych, w celu sfinansowania pozostałej do zrealizowania fazy budowy budynku biurowego. Emisji obligacji spotkała się z pozytywnym odzewem ze strony funduszy inwestycyjnych i na przełomie lutego i marca 2015 r. Spółka uplasowała dwie emisje obligacji o łącznej wartości 40 mln zł. Było to pierwsze doświadczenie Spółki na rynkach kapitałowych.

Realizowane projekty mieszkaniowe finansowane są na bieżąco celowymi kredytami bankowymi, a obsługa przyznanych kredytów przebiega bez zakłóceń.

Przewidywany rozwój.

W 2015 r. przewiduje się zakończenie realizacji 3 kolejnych budynków na Osiedlu Zawiszy, tj. budynków C4, C5 oraz F, a także zakończenie budowy budynku biurowego oraz budynków mieszkalnych W1 i L1 w ramach kompleksu SkyRes.

Ze względu na duże zainteresowanie klientów mieszkaniami w drugiej połowie 2014 i na początku 2015 roku Spółka pozyskała dodatkowe grunty na Osiedlu Zawiszy i rozpoczęto przygotowania do budowy kolejnych etapów Osiedla. Rozpoczęcie prac budowlanych planowane jest w połowie 2015 r. Prowadzone są także rozmowy na temat pozyskania terenów inwestycyjnych pod budownictwo mieszkaniowe w lokalizacji alternatywnej dla Osiedla Zawiszy.

Rzeszów, 6 marca 2015 r.

Developres Sp. z o.o.
Członek Zarządu
mgr inż. Marcin

Developres Sp. z o.o.
Prezes Zarządu
Ryszard Walas

Developres Sp. z o.o.
Członek Zarządu
mgr inż. Andrzej Walas

7. Informacje dodatkowe

Nie dotyczy. Emitentowi ani emitowanym przez niego instrumentom dłużnym nie przyznano ratingu kredytowego.

8. Załączniki

8.1. Aktualny odpis Emitenta z KRS

Identyfikator wydruku: RP/252339/20/20150428160102

Strona 1 z 8

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 28.04.2015 godz. 16:01:02
Numer KRS: 0000252339

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW
pobrana na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze
Sądowym (Dz. U. z 2007 r. Nr 168, poz.1186, z późn. zm.)

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	10.03.2006
Ostatni wpis	Numer wpisu 20 Data dokonania wpisu 29.04.2014
	Sygnatura akt RZ.XII NS-REJ.KRS/5287/14/945
Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY W RZESZOWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
2.Numer REGON/NIP	REGON: 180108657, NIP: 8133446489
3.Firma, pod którą spółka działa	DEVELOPRES SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	-----
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. PODKARPACKIE, powiat M. RZESZÓW, gmina M. RZESZÓW, miejsc. RZESZÓW
2.Adres	ul. ARCHITEKTÓW, nr 1, lok. 45, miejsc. RZESZÓW, kod 35-082, poczta RZESZÓW, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	-----

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o umowie	
---------------------------------	--

Identyfikator wydruku: RP/252339/20/20150428160102

Strona 2 z 8

1.Informacja o zawarciu lub zmianach umowy spółki	1	20.02.2008 R. REP. A NR 1997/2008, NOTARIUSZ BOHDAN ROJOWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA BOHDAN ROJOWSKI, BOGDAN CZERWONKA S.C. W RZESZOWIE UL.ZAMKOWA 9 - SKREŚLONE ZDANIE DRUGIE PAR.21 UMOWY SPÓŁKI W DOTYCHCZASOWYM BRZMIENIU, ZMIENIONE ZDANIE DRUGIE PAR.21 UMOWY SPÓŁKI, SKREŚLONY PAR.26 UMOWY SPÓŁKI
	2	28.02.2006 R., NOTARIUSZ BOHDAN ROJOWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W RZESZOWIE PRZY ULICY ZAMKOWEJ 9, REP.A NR 1359/2006
	3	22.12.2009 R. - REP.A NR 3522/2009, KANCELARIA NOTARIALNA W RZESZOWIE PRZY UL. RYNEK 7, NOTARIUSZ ANNA KATARZYNA CHMIEL - ZMIANA PAR.7
	4	31.08.2010 R. REP.A NR 9247/2010 NOTARIUSZ BOGDAN CZERWONKA, KANCELARIA NOTARIALNA W RZESZOWIE UL. ZAMKOWA 9 ZMIANA: PAR.8, PAR.9
	5	27.10.2010 R. REPERTORIUM A NR 2419/2010, KANCELARIA NOTARIALNA W RZESZOWIE PRZY UL.RYNEK 7, NOTARIUSZ ANNA KATARZYNA CHMIEL, PARAGRAF 8 I 9.
	6	12.01.2011 R., REP.A NR 68/2011, KANCELARIA NOTARIALNA W RZESZOWIE PRZY UL.RYNEK 7, NOTARIUSZ ANNA KATARZYNA CHMIEL, ZMIANA PAR.21

Rubryka 5	
1.Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2.Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	-----
3.Wspólnik może mieć:	WIĘKSZĄ LICZBĘ UDZIAŁÓW
4.Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	*****
5.Czy obligatoriusze mają prawo do udziałów w zysku?	*****

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki	
Brak wpisów	

Rubryka 7 - Dane wspólników		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	WALAS
	2.Imiona	ALINA TERESA
	3.Numer PESEL/REGION	64032802148
	4.Numer KRS	*****
	5.Posiadane przez wspólnika udziały	17.566 UDZIAŁÓW PO 500 ZŁOTYCH KAŻDY O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 8.783.000 ZŁOTYCH
	6.Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	NIE
2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	WALAS
	2.Imiona	RYSZARD
	3.Numer PESEL/REGION	61092910912
	4.Numer KRS	*****

Identyfikator wydruku: RP/252339/20/20150428160102

Strona 3 z 8

5.Posiadane przez wspólnika udziały	28.768 UDZIAŁÓW PO 500 ZŁOTYCH KAŻDY O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 14.384.000 ZŁOTYCH
6.Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	NIE

Rubryka 8 - Kapitał spółki		
1.Wysokość kapitału zakładowego		24 534 000,00 ZŁ
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu		
1.Określenie wartości udziałów objętych za aport	1	60 000,00 ZŁ

Rubryka 9 - Nie dotyczy	
Brak wpisów	

Rubryka 10 - Nie dotyczy	
Brak wpisów	

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD	
2.Sposób reprezentacji podmiotu	W PRZYPADKU ZARZĄDU WIELOOSOBOWEGO SPÓŁKĘ REPREZENTUJE: PREZES ZARZĄDU DZIAŁAJĄCY SAMODZIELNIE LUB DWÓCH CZŁONKÓW ZARZĄDU DZIAŁAJĄCYCH ŁĄCZNIE LUB JEDEN CZŁONEK ZARZĄDU DZIAŁAJĄCY ŁĄCZNIE Z PROKURENTEM.	
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	WALAS
	2.Imiona	RYSZARD
	3.Numer PESEL/REGON	61092910912
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
2	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	MARDON
	2.Imiona	RAFAL IRENEUSZ
	3.Numer PESEL/REGON	77052805532
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU

Identyfikator wydruku: RP/252339/20/20150428160102

Strona 4 z 8

3	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	WALAS
	2.Imiona	RADOSŁAW
	3.Numer PESEL/REGON	84070619018
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru	
Brak wpisów	

Rubryka 3 - Prokurenci		
1	1.Nazwisko	WALAS
	2.Imiona	ALINA TERESA
	3.Numer PESEL	64032802148
	4.Rodzaj prokury	PROKURA ŁĄCZNA Z CZŁONKIEM ZARZĄDU
2	1.Nazwisko	PIWOŃSKI
	2.Imiona	ARTUR GRZEGORZ
	3.Numer PESEL	63062007594
	4.Rodzaj prokury	PROKURA ŁĄCZNA Z CZŁONKIEM ZARZĄDU
3	1.Nazwisko	SOBCZYK
	2.Imiona	BOGUSŁAW ANDRZEJ
	3.Numer PESEL	67020510270
	4.Rodzaj prokury	PROKURA ŁĄCZNA Z CZŁONKIEM ZARZĄDU

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	---
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	23, 6, , PRODUKCJA WYROBÓW Z BETONU, CEMENTU I GIPSU
	2	41, 1, , REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW
	3	41, 2, , ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
	4	43, 1, , ROZBIÓRKA I PRZYGOTOWANIE TERENU POD BUDOWĘ

Identyfikator wydruku: RP/252339/20/20150428160102

Strona 5 z 8

5	43, 2, , WYKONYWANIE INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH, WODNO-KANALIZACYJNYCH I POZOSTALYCH INSTALACJI BUDOWLANYCH
6	43, 3, , WYKONYWANIE ROBÓT BUDOWLANYCH WYKOŃCZENIOWYCH
7	49, 4, , TRANSPORT DROGOWY TOWARÓW ORAZ DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA ZWIĄZANA Z PRZEPROWADZKAMI
8	68, 1, , KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
9	68, 2, , WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
10	68, 3, , DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z OBSŁUGĄ RYNKU NIERUCHOMOŚCI WYKONYWANA NA ZLECENIE
11	71, 1, , DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE ARCHITEKTURY I INŻYNIERII ORAZ ZWIĄZANE Z NIĄ DORADZTWO TECHNICZNE
12	73, 1, , REKLAMA
13	77, 1, , WYNAJEM I DZIERŻAWA POJAZDÓW SAMOCHODOWYCH, Z WYŁĄCZENIEM MOTOCYKLI
14	77, 3, , WYNAJEM I DZIERŻAWA POZOSTALYCH MASZYN, URZĄDZEŃ ORAZ DÓBR MATERIALNYCH
15	81, 1, , DZIAŁALNOŚĆ POMOCNICZA ZWIĄZANA Z UTRZYMANIEM PORZĄDKU W BUDYNKACH
16	81, 2, , SPRZĄTANIE OBIEKTÓW
17	81, 3, , DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA ZWIĄZANA Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENÓW ZIELENI

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	29.05.2007	17.03.2006 R. - 31.12.2006 R.
	2	18.06.2008	01.01.2007 - 31.12.2007
	3	29.06.2009	01.01.2008 - 31.12.2008
	4	12.07.2010	01.01.2009 - 31.12.2009
	5	31.05.2011	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	6	05.04.2012	01.01.2011-31.12.2011
	7	30.04.2013	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
	8	26.03.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta	1	*****	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
	2	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego	1	*****	17.03.2006 R. - 31.12.2006 R.
	2	*****	01.01.2007 - 31.12.2007
	3	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
	4	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
	5	*****	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	6	*****	01.01.2011-31.12.2011
	7	*****	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
	8	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	17.03.2006 R. - 31.12.2006 R.
	2	*****	01.01.2007 - 31.12.2007
	3	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
	4	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
	5	*****	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.

Identyfikator wydruku: RP/252339/20/20150428160102

Strona 6 z 8

6	*****	01.01.2011-31.12.2011
7	*****	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
8	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej

Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy

Brak wpisów

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności

Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości, o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości z uwagi na fakt, że majątek niewypłacalnego dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania

Brak wpisów

Rubryka 4 - Umożnienie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych

Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator

Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja
Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki
Brak wpisów

Rubryka 3 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu		
1	1.Określenie okoliczności	PRZEJĘCIE INNEJ SPÓŁKI
	2.Opis sposobu połączenia, podziału lub przekształcenia	POŁĄCZENIE SPÓŁKI DEVELOPRES SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W RZESZOWIE ZE SPÓŁKĄ RYWAŁ WALAS I WSPÓLNICY W GŁOGOWIE MAŁOPOLSKIM PRZEZ PRZEJĘCIE SPÓŁKI RYWAŁ WALAS I WSPÓLNICY W GŁOGOWIE MAŁOPOLSKIM PRZEZ DEVELOPRES SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W RZESZOWIE NA PODSTAWIE UCHWAŁY ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW DEVELOPRES SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W RZESZOWIE Z DNIA 31.08.2010 R. ORAZ UCHWAŁY WSPÓLNIKÓW RYWAŁ WALAS I WSPÓLNICY SPÓŁKA JAWNA W GŁOGOWIE MAŁOPOLSKIM
	Podrubryka 1 Dane podmiotów powstałych w wyniku połączenia, podziału lub przekształcenia albo dane podmiotów przejmujących całość lub część majątku spółki	
	Brak wpisów	
	Podrubryka 2 Dane podmiotów, których majątek w całości lub części jest przejmowany w wyniku połączenia lub podziału	
1	1.Nazwa lub firma	RYWAŁ WALAS I WSPÓLNICY SPÓŁKA JAWNA
	2.Nazwa rejestru, w którym podmiot jest zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze	0000356909
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
	5.Numer REGON	180527800

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacja o postępowaniu naprawczym
Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 28.04.2015 adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: https://ems.ms.gov.pl

8.2. Umowa Spółki

UMOWA SPÓŁKI Z OGRANICZNĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ tekst jednolity

§1
Stawający oświadczyli, że zawiązują spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością zwaną dalej Spółką.

§2
Firma Spółki brzmi: Developres Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.
Spółka może używać skrótu: Developres Sp. z o.o.

§3
Siedzibą Spółki jest miasto Rzeszów.

§4
Obszarem działania Spółki jest Rzeczpospolita Polska i zagranica.

§5
Spółka może tworzyć oddziały, zakłady, filie i przedstawicielstwa w kraju i za granicą, a także zawiązywać nowe spółki i przystępować do już istniejących spółek krajowych i zagranicznych.

§6
Czas trwania spółki jest nieograniczony.

§7
Przedmiotem działalności Spółki jest:

1. Produkcja wyrobów z betonu, cementu i gipsu (PKD 23.6)
2. Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41.1)
3. Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (PKD 41.2)
4. Rozbiórka i przygotowanie terenu pod budowę (PKD 43.1)
5. Wykonywanie instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych i pozostałych instalacji budowlanych (PKD 43.2)
6. Wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych (PKD 43.3)
7. Transport drogowy towarów oraz działalność usługowa związana z przeprowadzkami (PKD 49.4)
8. Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.1)
9. Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.2)
10. Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonywana na zlecenie (PKD 68.3)
11. Działalność w zakresie architektury i inżynierii oraz związane z nią doradztwo techniczne (PKD 71.1)
12. Reklama (PKD 73.1)
13. Wynajem i dzierżawa pojazdów samochodowych z wylączeniem motocykli (PKD 77.1)
14. Wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń oraz dóbr materialnych (PKD 77.3)

15. Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach (PKD 81.1)

16. Sprzątanie obiektów (PKD 81.2)

17. Działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni (PKD 81.3)

§8
Kapitał zakładowy Spółki wynosi 24.534.000 zł (dwadzieścia cztery miliony pięćset trzydzieści cztery tysiące złotych) i dzieli się na 49.068 (czterdzieści dziewięć tysięcy sześćdziesiąt osiem) równych i niepodzielnych udziałów po 500,00 zł (pięćset złotych) każdy. Każdy ze Wspólników może mieć więcej niż jeden udział.

§9
Kapitał zakładowy zostaje objęty w następujący sposób:

1. Ryszard Walas obejmuje 255 (dwieście pięćdziesiąt pięć) udziałów po 500 zł każdy o łącznej wartości 127.500 zł (sto dwadzieścia siedem tysięcy pięćset) i pokrywa je 60.000 zł jako aport rzeczowy i 67.500 gotówką.
2. Alina Walas obejmuje 255 (dwieście pięćdziesiąt pięć) udziałów po 500 zł każdy o łącznej wartości 127.500 zł (sto dwadzieścia siedem tysięcy pięćset) i pokrywa je gotówką.
3. Radosław Walas obejmuje 255 (dwieście pięćdziesiąt pięć) udziałów po 500 zł każdy o łącznej wartości 127.500 zł (sto dwadzieścia siedem tysięcy pięćset) i pokrywa je gotówką.
4. Ewa Walas obejmuje 255 (dwieście pięćdziesiąt pięć) udziałów po 500 zł każdy o łącznej wartości 127.500 zł (sto dwadzieścia siedem tysięcy pięćset) i pokrywa je gotówką.
5. Ryszard Walas obejmuje 4448 udziałów po 500 złotych każdy, w zamian za majątek spółki przejmowanej – Rywał Walas i Wspólnicy spółka jawna z siedzibą w Głogowie Młp.
6. Alina Walas obejmuje 4448 udziałów po 500 złotych każdy, w zamian za majątek spółki przejmowanej – Rywał Walas i Wspólnicy spółka jawna z siedzibą w Głogowie Młp.
7. Radosław Walas obejmuje 1112 udziałów po 500 złotych każdy, w zamian za majątek spółki przejmowanej – Rywał Walas i Wspólnicy spółka jawna z siedzibą w Głogowie Młp.
8. Ewa Walas – Kaźmierczak obejmuje 1112 udziałów po 500 złotych każdy, w zamian za majątek spółki przejmowanej – Rywał Walas i Wspólnicy spółka jawna z siedzibą w Głogowie Młp.
9. Ryszard Walas obejmuje 24.065 (dwadzieścia cztery tysiące sześćdziesiąt pięć) udziałów po 500,00 zł każdy, o łącznej wartości 12.032.500,00 zł (dwanaście milionów trzydzieści dwa tysiące pięćset złotych) i pokrywa je gotówką.
10. Alina Walas obejmuje 12.863 (dwanaście tysięcy osiemset sześćdziesiąt trzy) udziały po 500,00 zł każdy, o łącznej wartości 6.431.500 zł (sześć milionów czterysta trzydzieści jeden tysięcy pięćset złotych) i pokrywa je gotówką.

§10
Podwyższenie kapitału zakładowego do wysokości 100.000.000 zł (sto milionów złotych) dokonane do dnia 01.01.2030 (pierwszy styczeń dwa tysiące trzydziesty) roku nie stanowi zmiany umowy spółki.
Udziały w podwyższonym kapitale zakładowym mogą być pokrywane wkładami pieniężnymi i niepieniężnymi.

§11

Zbycie lub zastawienie udziałów wymaga zezwolenia Zarządu. Prawo pierwszeństwa zakupu zbywanych udziałów przysługuje dotychczasowym wspólnikom. Nieskorzystanie przez wspólników z pierwszeństwa zakupu w terminie 30 (trzydziestu) dni od zawiadomienia wspólników o zamiarze zbycia udziałów uprawnia wspólnika zamierzającego zbyć udział do swobodnego dysponowania udziałem, o ile otrzymał zezwolenie Zarządu na zbycie.

§12

Udział w spółce za zgodą wspólnika może być umorzony w drodze nabycia udziału przez Spółkę (umorzenie dobrowolne).

§13

Zgromadzenie Wspólników może jednogłośnie uchwalić, że każdy wspólnik jest zobowiązany do dopłaty w wysokości określonej uchwałą. Na zgromadzeniu musi być reprezentowany cały kapitał zakładowy. Maksymalna wysokość dopłaty wynosi dziesięciokrotność posiadanych przez wspólnika udziałów. Wysokość i termin dokonania dopłaty określa uchwałą Zgromadzenie Wspólników.

§14

O przeznaczeniu czystego zysku Spółki decyduje Zgromadzenie Wspólników. Zgromadzenie Wspólników może przeznaczyć całość lub część zysku bilansowego na zwiększenie kapitałów i funduszy w Spółce.

§15

Spółka może tworzyć fundusze celowe. Tworzenie, ustalanie zasad wykorzystywania i znoszenie funduszy celowych następować będzie na podstawie uchwał Zgromadzenia Wspólników.

§16

Wspólnicy mogą udzielać Spółce pożyczek na warunkach określonych odrębną umową pomiędzy Spółką a Pożyczkodawcą.

§17

Wspólnicy upoważniają Zarząd Spółki do wypłaty wspólnikom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy, jeżeli Spółka posiada środki wystarczające na wypłatę.

§18

Rozporządzenie prawem lub zaciągnięcie zobowiązania do świadczenia o wartości dwukrotnie przewyższającej wartość kapitału zakładowego nie wymaga uchwały wspólników.

§19

Organami spółki są:

- Zgromadzenie Wspólników
- Zarząd.

§20

Uchwały Wspólników zapadają na Zgromadzeniu Wspólników odbytym w siedzibie Spółki lub innym miejscu na terenie Kraju ustalonym przez Zarząd Spółki.

Na Zgromadzeniu Wspólników na jeden udział przypada w głosowaniu jeden głos.

§21

Zarząd składa się od jednego do pięciu członków. Kadencja Zarządu trwa 5 (pięć) lat. W przypadku Zarządu wieloosobowego spółkę reprezentuje Prezes Zarządu działający samodzielnie lub dwóch członków Zarządu działających łącznie lub jeden członek Zarządu działający łącznie z prokurentem.

§22

Zarząd Spółki prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę.

§23

Spółka ulega likwidacji w przypadku i trybie przewidywanym w Kodeksie spółek handlowych.

§24

Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy, przy czym pierwszy rok obrotowy kończy się 31.12.2006 r. (trzydziesty pierwszy grudzień dwa tysiące szósty rok).

Developres Sp. z o.o.
Członek Zarządu
Rafał Mardoń

Developres Sp. z o.o.
Członek Zarządu
mgr inż. Jerzy Worek

Developres Sp. z o.o.
Prezes Zarządu
Ryszard Walas

Rafał Mardoń Ryszard Walas

8.3. Pełny tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji

UCHWAŁA NR 01/03/15
Z DNIA 2 MARCA 2015 ROKU
ZARZĄDU SPÓŁKI
DEVELOPRES SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
W SPRAWIE EMISJI OBLIGACJI SERII A

§ 1.
Zarząd spółki Developres Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Rzeszowie („Emitent” lub „Spółka”) działając na podstawie Ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r., nr 120 poz. 1300 z późniejszymi zmianami) („Ustawa o Obligacjach”) postanawia wyemitować obligacje serii A („Obligacje”) o następujących parametrach:

- a) Spółka wyemituje nie więcej niż 15.000 (słownie: piętnaście tysięcy) Obligacji, o wartości nominalnej 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) PLN każda, o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 15.000.000,00 (słownie: piętnaście milionów) PLN.
- b) Obligacje będą obligacjami odsetkowymi, na okaziciela.
- c) Obligacje będą oferowane w trybie art. 9 pkt. 3 Ustawy o Obligacjach, tj. poprzez ofertę kierowaną do indywidualnie oznaczonych adresatów w liczbie nieprzekraczającej 149 (słownie: stu czterdziestu dziewięciu) odbiorców. Oferta Obligacji nie będzie stanowić oferty publicznej w rozumieniu art. 3 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2009 r., nr 185, poz. 1439 z późniejszymi zmianami).
- d) Wykup Obligacji nastąpi w terminie nieprzekraczającym trzech lat od dnia emisji Obligacji.
- e) Emisja Obligacji dojdzie do skutku, jeżeli subskrybowane zostanie co najmniej 5.000 (słownie: pięć tysięcy) Obligacji („Próg Emisji”).
- f) Obligacje mogą zostać zabezpieczone.
- g) Obligacje nie będą miały formy dokumentu i będą zapisane w ewidencji prowadzonej przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
- h) Obligacje mogą być przedmiotem ubiegania się o wprowadzenie do obrotu w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst.

§ 2.
Szczegółowe warunki emisji Obligacji określone zostały w dokumencie Warunki Emisji Obligacji, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3.
Zarząd Spółki zobowiązuje się do podjęcia wszelkich działań mających na celu wykonanie postanowień niniejszej uchwały.

§ 4.
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Developres Sp. z o.o.
Członek Zarządu
[Podpis]
Developres Sp. z o.o.
Prezes Zarządu
Ryszard Witas
Developres Sp. z o.o.
Członek Zarządu
mgr inż. Andrzej Witas

8.4. Dokument określający warunki Emisji Obligacji

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII A
DEVELOPRES SP. Z O.O.

Niniejszy dokument określa warunki emisji („Warunki Emisji Obligacji”) nie więcej niż 15.000 (słownie: piętnaście tysięcy), nieposiadających formy dokumentu, odsetkowych obligacji na okaziciela serii A („Obligacje”) emitowanych przez Developres Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Rzeszowie przy ul. Architektów 1 lok. 45, 35-082 Rzeszów („Siedziba”), wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000252339, NIP: 8133446489, o kapitale zakładowym 24.534.000,00 PLN, opłaconym w całości („Emitent” lub „Spółka”).

Warunki Emisji Obligacji określają prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy oraz stanowią jedyny prawnie wiążący dokument zawierający informacje o Obligacjach.

1. Podstawowe dane Obligacji

Terminy pisane wielką literą, które nie zostały zdefiniowane w innym miejscu posiadają znaczenie przypisane im poniżej:

Seria:	A
Numer Obligacji:	od numeru 00001 do numeru nie większego niż 15.000
Maksymalna łączna liczba Obligacji:	15.000 (słownie: piętnaście tysięcy)
Wartość nominalna jednej Obligacji:	1.000,00 PLN (słownie: jeden tysiąc złotych)
Maksymalna łączna wartość nominalna Obligacji:	15.000.000,00 PLN (słownie: piętnaście milionów złotych)
Minimalna liczba Obligacji, których subskrybowanie jest wymagane do dojścia emisji do skutku („Próg emisji”):	5.000 (słownie: pięć tysięcy)
Minimalna łączna wartość nominalna Obligacji:	5.000.000,00 PLN (słownie: pięć milionów złotych)
Marża:	5,00 % (słownie: pięć procent) w skali roku
Długość depozytu do ustalenia Stawki Referencyjnej:	6 miesięcy
Dzień Emisji:	oznacza Dzień Przydziału, określony na dzień 6 marca 2015 roku
Dzień Wykupu:	oznacza dzień, w którym Obligacje podlegają będą wykupowi, określony na dzień 6 marca 2018 roku
Dni Płatności Odsetek:	7 września 2015 r., 7 marca 2016 r., 6 września 2016 r., 6 marca 2017 r., 6 września 2017 r., 6 marca 2018 r.

2. Definicje

[Podpis]

Terminy pisane wielką literą, które nie zostały zdefiniowane w innym miejscu posiadają znaczenie przypisane im poniżej:

- 1) **Administrator Hipoteki** – oznacza podmiot Matczuk Wieczorek i Wspólnicy Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych Spółka Jawna z siedzibą w Warszawie, ul. Czeczota 6, 02-607 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000253133, NIP: 701-00-10-819
- 2) **ASO Catalyst** – oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW lub przez Bondspot,
- 3) **BondSpot** – oznacza BondSpot S.A. lub jej następcę prawnego,
- 4) **Cel Emisji** – oznacza cel emisji w rozumieniu art. 5 ust. 1 pkt 3 Ustawy o Obligacjach,
- 5) **Certyfikat Rezydencji** – oznacza certyfikat rezydencji, o którym mowa w obowiązujących ustawach o podatku osobowym od osób fizycznych i podatku dochodowym od osób prawnych, potwierdzający zagraniczną rezydencję podatkową Obligatariusza w roku dokonania płatności, wystawiony przez właściwe organy podatkowe
- 6) **Dzień Przedterminowego Wykupu** – oznacza dzień wypłaty świadczenia wynikającego z Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza,
- 7) **Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta** – oznacza dzień wypłaty świadczenia wynikającego z Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta,
- 8) **Dzień Przydziału** – oznacza dzień podjęcia uchwały o przydziale Obligacji,
- 9) **Dzień Roboczy** – oznacza każdy dzień z wyjątkiem sobót, niedziel i innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający wykonanie czynności określonych w Warunkach Emisji Obligacji,
- 10) **Dzień Ustalenia Praw** – oznacza szósty Dzień Roboczy przed, odpowiednio, Dniem Płatności Odsetek, Dniem Wykupu, Dniem Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta albo inny dzień określony zgodnie z aktualnie obowiązującymi Regulacjami KDPW, w którym zostaje określony stan posiadania Obligacji, w celu ustalenia osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z Obligacji, z wyjątkiem złożenia przez Obligatariusza żądania przedterminowego wykupu Obligacji zgodnie z pkt 12 Warunków Emisji lub otwarciem likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania przedterminowego wykupu Obligacji lub dzień otwarcia likwidacji Emitenta,
- 11) **Dzień Ustalenia Wysokości Kuponu** – oznacza siódmy Dzień Roboczy przed rozpoczęciem Okresu Odsetkowego, dla którego zostanie ustalona wysokość Kuponu,
- 12) **Ewidencja** – oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW
- 13) **GPW** – oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. lub jej następcę prawnego,
- 14) **Inwestycja SkyRes Warszawska** - nieruchomość, składająca się z działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym: 54/18 o łącznej powierzchni 0,4163 ha wraz z zabudową tj. budynkiem biurowo-handlowo-usługowym w trakcie realizacji, nieruchomość położona w Rzeszowie, dla której Sąd Rejonowy w Rzeszowie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze RZ1Z/00202311/5
- 15) **Kapitał Własny** – oznacza wartość bilansową kapitału własnego wykazywanego w Sprawozdaniu Finansowym Emitenta,
- 16) **KDPW** – oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. lub jej następcę prawnego,
- 17) **KRS** – Krajowy Rejestr Sądowy,
- 18) **Kupon** – oznacza kwotę odsetek płatną przez Emitenta z tytułu Obligacji, obliczaną i wypłacaną zgodnie z postanowieniami niniejszych Warunków Emisji Obligacji,
- 19) **Liczba Dni Pozostających do Dnia Wykupu Obligacji** - oznacza okres od Dnia Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta (włącznie) do Dnia Wykupu (włącznie),

- 20) **Miejsce Emisji** – Siedziba Emitenta,
- 21) **Obligatariusz** – oznacza podmiot ujawniony w Ewidencji jako posiadacz Obligacji,
- 22) **Okres Odsetkowy** – oznacza okres od Dnia Emisji (włącznie) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) i każdy następny okres rozpoczynający się od dnia następującego po Dniu Płatności Odsetek dla poprzedniego Okresu Odsetkowego do Dnia Płatności Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego (włącznie),
- 23) **Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta** – oznacza prawo Emitenta do żądania przedterminowego wykupu Obligacji zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji,
- 24) **Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza** – oznacza prawo Obligatariusza do żądania przedterminowego wykupu Obligacji zgodnie z pkt 12 Warunków Emisji,
- 25) **Postępowanie Naprawcze** – postępowanie naprawcze, o którym mowa w Ustawie o Prawie Upadłościowym,
- 26) **Rachunek** – oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy,
- 27) **Rachunek Papierów Wartościowych** – oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie,
- 28) **Rachunek Zbiorczy** – oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie,
- 29) **Regulacje KDPW** – akty prawne zatwierdzone przez KDPW regulujące sposób wykonywania czynności operacyjnych przez KDPW, w tym w szczególności: Regulamin KDPW oraz Szczegółowe Zasady Działania KDPW,
- 30) **Rynek Zorganizowany** – jakikolwiek rynek, na którym prowadzony jest obrót zorganizowany w rozumieniu Ustawy o Obrocie,
- 31) **Sprawozdania Finansowe** – sporządzone zgodnie z przepisami obowiązującymi Emitenta jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta lub skonsolidowane sprawozdania finansowe grupy kapitałowej Emitenta, przy czym jeśli Emitent sporządza zarówno jednostkowe jak i skonsolidowane sprawozdania finansowe, za Sprawozdania Finansowe uznaje się skonsolidowane sprawozdania finansowe grupy kapitałowej Emitenta,
- 32) **Stawka Referencyjna** – oznacza stopę procentową WIBOR podaną przez Monitor Rates Services Reuters lub każdego jej oficjalnego następcę, dla depozytów w PLN o długości wskazanej w tabeli w pkt 1 niniejszych Warunków Emisji Obligacji, wyrażoną w punktach procentowych, z kwotowania fixingu o godzinie 11:00 lub około tej godziny publikowaną w Dniu Ustalenia Wysokości Kuponu lub inną stopę, która będzie następcą powyższej stopy,
- 33) **Uchwała o Emisji Obligacji** – oznacza Uchwałę Zarządu Emitenta nr 01/03/15 z dnia 2 marca 2015 roku w sprawie emisji obligacji serii A,
- 34) **Ustawa o Obligacjach** – oznacza Ustawę z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r., nr 120 poz. 1300 z późniejszymi zmianami),
- 35) **Ustawa o Obrocie** – oznacza Ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r., nr 211 poz. 1384 z późniejszymi zmianami),
- 36) **Ustawa o Ochronie Praw Nabywcy** – oznacza Ustawę z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2011 r., nr 232 poz. 1377)
- 37) **Ustawa o Ofercie** – Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2009 r., nr 185, poz. 1439 z późniejszymi zmianami),
- 38) **Ustawa o Prawie Upadłościowym** – Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 1112 z późniejszymi zmianami),
- 39) **Wskaźnik Dźwigni Finansowej** – oznacza stosunek Zadłużenia Finansowego Netto do Kapitału Własnego

40) **Zadłużenie Finansowe** – oznacza zobowiązania bilansowe do zwrotu środków pieniężnych, wynikające w szczególności z umowy pożyczki, kredytu, leasingu, faktoringu, wystawienia weksli, emisji obligacji lub innych papierów dłużnych o charakterze podobnym do obligacji lub weksli,

41) **Zadłużenie Finansowe Netto** – oznacza wartość Zadłużenia Finansowego pomniejszoną o środki pieniężne, w tym środki pieniężne zgromadzone na otwartych oraz zamkniętych mieszkaniowych rachunkach powierniczych w rozumieniu Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, jednakże z wyłączeniem wszystkich innych środków pieniężnych o ograniczonych możliwościach dysponowania.

3. Podstawa prawna emisji, tryb oferowania oraz ewidencja Obligacji

- 3.1 Obligacje emitowane są zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach na podstawie Uchwały o Emisji Obligacji.
- 3.2 Obligacja jest papierem wartościowym emitowanym w serii, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń określonych w niniejszych Warunkach Emisji Obligacji.
- 3.3 Obligacje będą oferowane w trybie art. 9 pkt. 3 Ustawy o Obligacjach, tj. poprzez ofertę kierowaną do indywidualni oznaczonych adresatów w liczbie nie przekraczającej 149 (słownie: stu czterdziestu dziewięciu) odbiorców. Oferta nie będzie stanowiła oferty publicznej w rozumieniu art. 3 Ustawy o Ofercie. Przeprowadzenie oferty nie wymaga sporządzenia prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego, o których mowa w Ustawie o Ofercie.
- 3.4 Obligacje są obligacjami na okaziciela.
- 3.5 Obligacje nie posiadają formy dokumentu zgodnie z art. 5a Ustawy o Obligacjach. Prawa z Obligacji powstaną z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji i przysługują osobie w niej wskazanej jako posiadacz Obligacji. Ewidencja będzie prowadzona przez KDPW do czasu całkowitego umorzenia Obligacji.
- 3.6 W przypadku jakichkolwiek rozbieżności pomiędzy zapisami niniejszych Warunków Emisji Obligacji, a obowiązującymi Regulacjami KDPW, wiążący charakter będą miały odpowiednie Regulacje KDPW.
- 3.7 Obligacje emitowane są w Dniu Emisji w Miejscu Emisji

4. Cel Emisji

Celem Emisji Obligacji jest finansowanie realizowanej przez Emitenta Inwestycji SkyRes Warszawska.

5. Świadczenia z Obligacji

Emitent zobowiązuje się spełniać na rzecz Obligatariuszy świadczenia w wysokości i terminach określonych w niniejszych Warunkach Emisji Obligacji.

6. Przeniesienie praw z Obligacji

- 6.1 Zbywalność Obligacji nie podlega ograniczeniom.

4

- 6.2 Przeniesienie praw z Obligacji następuje zgodnie z postanowieniami Ustawy o Obrocie.

- 6.3 Pod warunkiem dojścia emisji Obligacji do skutku Emitent może podjąć czynności mające na celu wprowadzenie Obligacji do ASO Catalyst.

- 6.4 Po wprowadzeniu Obligacji do ASO Catalyst obrót Obligacjami będzie odbywał się zgodnie z przepisami prawa oraz regulacjami obowiązującymi w ramach ASO Catalyst.

7. Oprocentowanie Obligacji

- 7.1 Obligacje są oprocentowane. Kupon od każdej Obligacji naliczany jest począwszy od Dnia Emisji (włącznie). Kupon naliczany jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego i wypłacany będzie w każdym Dniu Płatności Odsetek.
- 7.2 Obligatariuszom wypłacany będzie Kupon w zmiennej wysokości, stały w danym Okresie Odsetkowym. Wysokość Kuponu obliczana będzie na podstawie rzeczywistej liczby dni w danym Okresie odsetkowym i przy założeniu 365 dni w roku. Wysokość Kuponu dla jednej Obligacji dla danego Okresu Odsetkowego, będzie ustalana każdorazowo w Dniu Ustalenia Wysokości Kuponu zgodnie z poniższym wzorem (wysokość Kuponu zaokrąglana jest do drugiego miejsca po przecinku, przy czym 0,005 lub więcej zaokrąglą się w górę):

$$\text{Kupon} = (\text{Stawka Referencyjna} + \text{Marża}) \times \frac{\text{liczba dni w danym Okresie Odsetkowym}}{365} \times \text{Wartość nominalna jednej Obligacji}$$

Stawka Referencyjna ustalana będzie dla każdego okresu w Dniu Ustalenia Wysokości Kuponu. Jeżeli dla danego Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Wysokości Kuponu nie jest możliwe ustalenie Stawki Referencyjnej to zostanie ona ustalona w wysokości ostatniej dostępnej Stawki Referencyjnej.

Stawka Referencyjna dla pierwszego Okresu Odsetkowego wynosi 1,81 % (słownie: jeden i osiemdziesiąt jeden setnych procenta) w skali roku, natomiast Marża jest stała i wynosi 5,00 % (słownie: pięć procent) w skali roku.

- 7.3 W przypadku opóźnienia w płatności Kuponu lub płatności z tytułu wykupu Obligacji, wysokość odsetek narastających od dnia następującego po Dniu Płatności Odsetek lub Dniu Wykupu, zostanie ustalona według obowiązującej w tym czasie stopy odsetek ustawowych, na co Emitent niniejszym wyraża zgodę.

- 7.4 Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek zostały podsumowane w poniższej tabeli:

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy Dzień Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień Okresu Odsetkowego/Dzień Płatności Odsetek	Liczba dni w danym Okresie Odsetkowym
1	2015-03-06	2015-09-07	186
2	2015-09-08	2016-03-07	182
3	2016-03-08	2016-09-06	183
4	2016-09-07	2017-03-06	181
5	2017-03-07	2017-09-06	184
6	2017-09-07	2018-03-06	181

8. Wykup Obligacji

5

Wykup Obligacji zostanie przeprowadzony w Dniu Wykupu poprzez wypłatę Obligatariuszom kwoty w wysokości równej Wartości nominalnej jednej Obligacji za każdą Obligację.

9. Płatności z Obligacji

- 9.1 Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą na rzecz Obligatariuszy za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki.
- 9.2 Jeżeli dzień płatności z tytułu Obligacji przypada na dzień niebędący Dniem Roboczym, płatność na rzecz Obligatariuszy nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym dniu. W takim przypadku Obligatariuszom nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie w dokonaniu płatności.
- 9.3 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane na rzecz Obligatariuszy posiadających Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw.
- 9.4 W przypadku przekazania przez Emitenta środków pieniężnych niewystarczających na pełne pokrycie płatności z tytułu Obligacji, płatność zostanie dokonana zgodnie z odpowiednimi Regulacjami KDPW, a Emitent dołoży należytej staranności, aby każdy Obligatariusz otrzymał proporcjonalną część przekazanej kwoty.
- 9.5 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba, że takie potrącenia będą wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności. W szczególności wysokość Kuponu z tytułu Obligacji może być ograniczona przez przepisy określające wartość odsetek maksymalnych wynikających z czynności prawnych.

10. Opodatkowanie

- 10.1 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonane z uwzględnieniem potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznych, jeśli wynikają one z mocy przepisów wydanych w Rzeczypospolitej Polskiej w odniesieniu do Obligacji oraz dokonanie takiego potrącenia lub podatku wymagane jest przepisami prawa.
- 10.2 Emitent nie będzie płacił kwot wyrównujących pobrane podatki lub należności publiczne, jeżeli z jakiegokolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku lub innej należności prawnej.
- 10.3 Jeżeli istnieje obowiązek potrącenia lub odliczenia jakiegokolwiek podatku, a Obligatariusz nie przekaze podmiotowi prowadzącemu jego Rachunek, najpóźniej w Dniu Ustalenia Praw, informacji i dokumentów, w tym aktualnego Certyfikatu Rezydencji, niezbędnych do zastosowania obniżonej lub zerowej stawki opodatkowania, podatek zostanie pobrany w pełnej wysokości.
- 10.4 Postanowienia zawarte w niniejszym paragrafie będą miały zastosowanie, o ile nie będą sprzeczne z obowiązującymi w danym czasie przepisami prawa lub Regulacjami KDPW.

11. Zobowiązania Emitenta

- 11.1 Do momentu ustanowienia zabezpieczenia Obligacji, o którym mowa w pkt. 14 Warunków Emisji Obligacji, zobowiązania z Obligacji stanowią nieodwołalne, niepodporządkowane, bezwarunkowe zobowiązania Emitenta, równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z obowiązujących przepisów prawa polskiego), równe pod względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych niezabezpieczonych i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta oraz podlegają zaspokojeniu w takich samych proporcjach, jak te zobowiązania.

Z chwilą ustanowienia zabezpieczenia Obligacji, o którym mowa w pkt. 14 Warunków Emisji Obligacji, zobowiązania z Obligacji stanowią nieodwołalne, niepodporządkowane, bezwarunkowe i zabezpieczone zobowiązania Emitenta mające pierwszeństwo zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia przed niezabezpieczonymi zobowiązaniami Emitenta.

- 11.2 Od Dnia Emisji do momentu ostatecznej spłaty wszystkich świadczeń pieniężnych wynikających z Obligacji Emitent zobowiązuje się do:

11.2.1 Przeznaczenie środków z emisji Obligacji zgodnie z Celem Emisji

Emitent zobowiązuje się do przeznaczenia środków netto uzyskanych z emisji Obligacji, tj. po uwzględnieniu wszystkich kosztów i opłat związanych z przygotowaniem i przeprowadzeniem emisji Obligacji, zgodnie z Celem Emisji Obligacji.

11.2.2 Zobowiązanie do terminowego regulowania Zadłużenia Finansowego

Emitent zobowiązuje się do terminowego, zgodnego z harmonogramem, regulowania jakiegokolwiek zobowiązań z tytułu Zadłużenia Finansowego.

11.2.3 Wypłata dywidendy

Emitent zobowiązuje się do niewypłacania dywidendy.

11.2.4 Udzielanie pożyczek

Emitent zobowiązuje się do nieudzielania pożyczek ani nabywania, posiadania obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych emitowanych przez inne spółki (z wyłączeniem spółek zależnych wobec Emitenta), o łącznej wartości przekraczającej 1.000.000,00 (słownie: jeden milion) PLN.

11.2.5 Zbywanie aktywów

Emitent zobowiązuje się do niezbywania, w ramach pojedynczej lub serii transakcji, powiązanych lub niepowiązanych, jakiegokolwiek części swoich aktywów, chyba że sprzedaż przeprowadzona zostanie na warunkach rynkowych albo jej łączna wartość w roku obrotowym nie przekroczy 500.000,00 (słownie: pięciuset tysięcy) PLN.

11.2.6 Obowiązki informacyjne

- 11.2.6.1 Emitent zobowiązuje się do przekazywania Obligatariuszom w trybie zgodnym z pkt. 15 Warunków Emisji Obligacji:

- a) rocznych Sprawozdań Finansowych Spółki wraz z opinią biegłego rewidenta w terminie 6 miesięcy od zakończenia danego roku obrotowego
- b) półrocznych Sprawozdań Finansowych Spółki, składających się z co najmniej pełnego bilansu, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych, w terminie 3 miesięcy od zakończenia pierwszych 6 miesięcy danego roku obrotowego,
- c) jednostkowych kwartalnych sprawozdań finansowych Spółki, składających się z co najmniej pełnego bilansu, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych, w terminie 45 dni od zakończenia odpowiedniego kwartału roku obrotowego,
- d) wartości Wskaźnika Dźwignia Finansowej wraz z rocznymi Sprawozdaniami Finansowymi Emitenta,

- 1.2.6.2 Emitent zobowiązuje się do aktualizacji operatu szacunkowego Inwestycji SkyRes Warszawska dokonywanej na zlecenie Emitenta począwszy od roku 2016 raz w roku kalendarzowym oraz umieszczania zaktualizowanego operatu w nieprzekraczalnym

terminie do 31 marca danego roku kalendarzowego na stronie internetowej Emitenta: www.developres.pl.

11.2.7 Rejestracja Obligacji w KDPW

Niezwłocznie po dojeździe emisji Obligacji do skutku Emitent zobowiązuje się do złożenia odpowiednich dokumentów i wniosków celem rejestracji Obligacji w KDPW oraz dołożenia należytej staranności w celu niezwłocznego doprowadzenia do zapisania Obligacji w Ewidencji.

11.2.8 Zabezpieczenie

Niezwłocznie po dojeździe emisji Obligacji do skutku, jednakże nie później niż w przeciągu 10 (słownie: dziesięciu) Dni Roboczych od Dnia Emisji, Emitent zobowiązuje się do złożenia odpowiednich dokumentów oraz wniosków celem ustanowienia zabezpieczenia, o którym mowa w pkt 14.2 niniejszych Warunków Emisji Obligacji.

11.2.9 Wskaźniki finansowe

Emitent zobowiązuje się, że Wskaźnik Dźwigni Finansowej obliczany na podstawie Sprawozdań Finansowych Emitenta nie przekroczy wartości 1,5.

11.2.10 Profil działalności

Emitent zobowiązuje się nie zmieniać znacząco przedmiotu prowadzonej działalności polegającej na budowie i sprzedaży lub wynajmie: lokali mieszkalnych, obiektów biurowych oraz innych powierzchni komercyjnych.

11.2.11 Inne emisje obligacji

Emitent zobowiązuje się, że łączna wartość nominalna pozostałych obligacji Emitenta o wykupie przypadającym przed Dniem Wykupu nie przekroczy 25.000.000,00 (słownie: dwadzieścia pięć milionów) PLN.

11.2.12 Przeszacowania nieruchomości

Emitent zobowiązuje się nie dokonywać przeszacowań wartości nieruchomości zwiększających ich wartość bilansową, chyba że będzie to wynikało z nakładów poniesionych na daną nieruchomość lub będzie wymuszone obowiązującym prawem lub łączna wartość takich przeszacowań nie przekroczy wartości 500.000,00 (słownie: pięćset tysięcy) PLN w przeciągu jednego roku obrotowego Emitenta.

12 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

12.1 Każdy Obligatariusz może zażądać przedterminowego wykupu posiadanych Obligacji, jeżeli od Dnia Emisji do momentu ostatecznej spłaty wszystkich świadczeń pieniężnych wynikających z Obligacji wystąpi którekolwiek z poniższych zdarzeń:

12.1.1 Naruszenie warunków Zadłużenia Finansowego

Jakiegokolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta lub jakiegokolwiek podmiotu zależnego Emitenta zostanie w sposób prawnie skuteczny postawione w stan wymagalności przed umownie uzgodnionym dniem wymagalności z powodu wystąpienia przypadku naruszenia warunków takiego Zadłużenia Finansowego lub Emitent, lub jakiegokolwiek podmiot zależny Emitenta nie wykona zobowiązania do zapłaty jakiegokolwiek Zadłużenia Finansowego w terminie jego wymagalności, przedłużonym o ewentualny okres karencji, lub zobowiązanie z jakiegokolwiek gwarancji lub poręczenia na zabezpieczenie Zadłużenia Finansowego osoby trzeciej nie zostanie wykonane w terminie jego wymagalności, przedłużonym o ewentualny okres karencji oraz po otrzymaniu wezwania do zapłaty,

przy czym w odniesieniu do Emitenta i podmiotów zależnych Emitenta łączna wartość Zadłużenia Finansowego, w stosunku do których zaszło powyższe zdarzenie przekroczy 1.000.000,00 (słownie: jeden milion) PLN.

12.1.2 Naruszenie zobowiązań związanych z obligacjami Emitenta

Emitent nie wykona w terminie, w całości lub części jakiegokolwiek zobowiązań wynikających z Obligacji, w tym w szczególności zobowiązań Emitenta wskazanych w pkt 11 niniejszych Warunków Emisji Obligacji, lub zobowiązań z jakiegokolwiek innych dłużnych papierów wartościowych wyemitowanych przez Emitenta.

12.1.3 Egzekucja

Dokonano jakiegokolwiek zajęcia, zabezpieczenia sądowego lub egzekucji w stosunku do składnika lub składników majątku Emitenta na łączną kwotę przekraczającą 500.000,00 (słownie: pięćset tysięcy) PLN.

12.1.4 Zabezpieczenie

Brak ustanowienia zabezpieczenia Obligacji, o którym mowa w pkt 14.2 niniejszych Warunków Emisji, w terminie 4 miesięcy od Dnia Emisji.

12.1.5 Umowa z Administratorem Hipoteki

Umowa o ustanowienie Administratora Hipoteki:

- okaze się nieważna lub bezskuteczna oraz w ciągu 30 dni od wystąpienia takiego naruszenia nie zostanie zawarta nowa umowa,
- zostanie rozwiązana i w ciągu 30 dni od jej rozwiązania nie zostanie zawarta nowa umowa niezawierająca niekorzystnych dla Obligatariuszy zmian w odniesieniu do rozwiązywanej umowy,
- zostanie zmieniona na niekorzyść Obligatariuszy.

12.1.6 Niewypłacalność

- Dowolny wierzyciel złoży wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta, chyba że wniosek taki zostanie zwrócony, odrzucony lub oddalony w ciągu 90 dni od dnia uzyskania przez Emitenta informacji o takim wniosku.
- Emitent złoży wniosek o ogłoszenie swojej upadłości.
- Emitent oświadczy, że w stosunku do niego wszczęte zostało Postępowanie Naprawcze lub inne równorzędne postępowanie.
- Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu zagrożenia niewypłacalnością rozpocznie negocjacje z ogółem lub określoną grupą swoich wierzycieli w celu zmiany zasad spłaty swojego Zadłużenia Finansowego.

12.1.7 Zmiana kontroli

Pan Ryszard Walas, kontrolujący w Dniu Emisji Emitenta, przestanie bezpośrednio lub pośrednio posiadać lub kontrolować łącznie co najmniej 51% (słownie: pięćdziesiąt jeden procent) głosów w kapitale Emitenta, chyba że nastąpi to na skutek dziedziczenia.

12.1.8 Spadek wartości nieruchomości Inwestycja SkyRes Warszawa

Wartość Inwestycji SkyRes Warszawa wykazana w aktualizacji operatu szacunkowego przekazanego Obligatariuszom zgodnie z pkt 11.2.6.2 niniejszych Warunków Emisji Obligacji spadnie poniżej łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.

12.1.9 Nieterminowe ukończenie Inwestycji SkyRes Warszawa

Emitent nie uzyska pozwolenia na użytkowanie budynku biurowo-handlowo-usługowego realizowanego w ramach Inwestycji SkyRes Warszawa do dnia 31 grudnia 2015 roku.

- 12.2 Emitent zobowiązany jest do przekazywania informacji o wystąpieniu zdarzeń opisanych w pkt 12.1 oraz o wynikającym z tego dla Obligatariuszy prawie do przedterminowego wykupu Obligacji w trybie przewidzianym w pkt 15. Niedopełnienie tego obowiązku stanowi również podstawę do żądania przedterminowego wykupu Obligacji posiadanych przez Obligatariusza.
- 12.3 W przypadku wystąpienia jakiegokolwiek zdarzenia wymienionego w pkt 12.1, Obligatariusz jest uprawniony do dostarczenia Emitentowi oraz podmiotowi prowadzącemu Rachunek, na którym zdeponowane są Obligacje Obligatariusza, pisemnego zawiadomienia, w terminie określonym zgodnie z pkt 12.4, że posiadane przez niego Obligacje stają się natychmiast wymagalne i podlegają przedterminowemu wykupowi w kwocie określonej w pkt 12.6 („Zawiadomienie o Wymagalności”), a Emitent jest zobowiązany na żądanie Obligatariusza dokonać przedterminowego wykupu posiadanych przez danego Obligatariusza Obligacji zgodnie z postanowieniami niniejszych Warunków Emisji.
- 12.4 Zawiadomienie o Wymagalności będzie skuteczne, jeżeli zostanie wysłane Emitentowi do 10 (słownie: dziesiątego) Dnia Roboczego po dniu przekazania informacji o wystąpieniu zdarzenia opisanego w pkt 12.1, a w przypadku nieprzekazania informacji zgodnie z pkt 12.2, Obligatariusze mają prawo do żądania przedterminowego wykupu Obligacji do Dnia Wykupu.
- 12.5 W przypadku złożenia przez Obligatariusza Zawiadomienia o Wymagalności w terminie określonym w pkt 12.4 Dzień Przedterminowego Wykupu Obligacji przypadnie 25 (słownie: dwudziestego piątego) Dnia Roboczego od daty otrzymania przez Emitenta Zawiadomienia o Wymagalności.
- 12.6 Kwota na jedną Obligację w jakiej Obligacje podlegają spłacie w wyniku realizacji Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza zostanie każdorazowo określona jako suma Wartości nominalnej jednej Obligacji oraz Kuponu liczonego od dnia stanowiącego pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego (włącznie) do dnia Przedterminowego Wykupu Obligacji (włącznie).
- 12.7 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza realizowana będzie zgodnie z Regulacjami KDPW. Powyższe zapisy dotyczące trybu i terminów składania Zawiadomienia o Wymagalności nie zwalniają Obligatariusza od składania odpowiednich oświadczeń oraz dokonywania odpowiednich czynności zgodnie z Regulacjami KDPW.
- 12.8 W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji.

13 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta

- 13.1 Emitent ma prawo dokonać wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji na żądanie własne.
- 13.2 Emitent zawiadomi Obligatariuszy o zamiarze wykonania Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta w trybie przewidzianym w pkt 15 z wyprzedzeniem co najmniej 15 Dni Roboczych przed planowanym Dniem Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta. W zawiadomieniu o zamiarze wykonania Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta Emitent zobowiązany jest wskazać co najmniej:
 - a) Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta;
 - b) liczbę Obligacji podlegających przedterminowemu wykupowi;
 - c) Dzień Ustalenia Praw.

10

- 13.3 Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta nie może nastąpić wcześniej niż po upływie sześciu miesięcy od Dnia Emisji.
- 13.4 Kwota na jedną Obligację w jakiej Obligacje podlegają spłacie w wyniku realizacji Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta zostanie każdorazowo określona jako suma Wartości nominalnej jednej Obligacji powiększonej o dodatkową premię opisaną w pkt 13.5 oraz Kuponu liczonego od dnia stanowiącego pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego (włącznie) do dnia Przedterminowego Wykupu Obligacji (włącznie).
- 13.5 Obligatariuszom będzie przysługiwać dodatkowa premia za skorzystanie przez Emitenta z Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta uzależniona od Liczby Dni Pozostających do Dnia Wykupu Obligacji obliczana zgodnie z poniższym wzorem:

$$\text{Wysokość premii} = \frac{\text{Liczba Dni Pozostających do Dnia Wykupu Obligacji}}{180} \times 0,20\%$$

- 13.6 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta realizowana będzie zgodnie z Regulacjami KDPW.

14 Zabezpieczenie Obligacji

- 14.1 Obligacje emitowane są jako niezabezpieczone.
- 14.2 W przypadku dojścia emisji Obligacji do skutku, zabezpieczenie roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji nastąpi poprzez ustanowienie hipoteki na pierwszym miejscu na rzecz Administratora Hipoteki, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu lecz na rzecz Obligatariuszy, do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 150% (słownie: sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji na nieruchomości, składającej się z działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym: 54/18 o łącznej powierzchni 0,4163 ha wraz z zabudową tj. budynkiem biurowo-handlowo-usługowym w trakcie realizacji, nieruchomości położonej w Rzeszowie, dla której Sąd Rejonowy w Rzeszowie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze RZ1Z/00202311/5

Biegły dokonał oszacowania wartości wymienionej wyżej nieruchomości na dzień 12 grudnia 2014 roku, w formie operatu szacunkowego z dnia 12 grudnia 2014 roku, na 23.536.290,00 PLN (słownie: dwadzieścia trzy miliony pięćset trzydzieści sześć tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt złotych).

Właścicielem wskazanej powyżej nieruchomości jest Emitent.

Emitent zawarł z Administratorem Hipoteki w dniu 27 lutego 2015 roku umowę o ustanowienie administratora hipoteki i administratora zabezpieczenia.

- 14.3 W przypadku dojścia emisji Obligacji do skutku, dodatkowe zabezpieczenie roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji nastąpi poprzez dokonanie przez Emitenta na rzecz podmiotu pełniącego funkcję Administratora Hipoteki, cesji wierzytelności przysługujących Emitentowi z tytułu ubezpieczeniowej polisy AE na ubezpieczenia ryzyk budowlanych/montażowych CAR/EAR, nr 002845, zawartej z InterRisk Towarzystwem Ubezpieczeń S.A., Vienna Insurance Group z siedzibą w Warszawie, zabezpieczającej realizację inwestycji, o której mowa w pkt. 14.2 Warunków Emisji, oraz każdej kolejnej polisy będącej jej kontynuacją.

W przypadku rozwiązania umowy z Administratorem Hipoteki Emitent zobowiązany jest, w terminie nieprzekraczającym 5 (słownie: pięciu) Dni Roboczych od dnia rozwiązania umowy z Administratorem Hipoteki, dokonać cesji wierzytelności przysługujących mu z tytułu ww. polisy ubezpieczeniowej na rzecz nowego podmiotu powołanego do pełnienia funkcji administratora hipoteki.

11

14.4 W przypadku dojścia emisji Obligacji do skutku, Emitent zobowiązuje się w terminie 10 (słownie: dziesięciu) Dni Roboczych od Dnia Emisji złożyć na rzecz Administratora Hipoteki oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego (dalej „Oświadczenie”) co do zobowiązań pieniężnych Emitenta, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty Kuponu i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich udokumentowanych kosztów i wydatków poniesionych w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta, przy czym:

- a) Oświadczenie na rzecz Administratora Hipoteki będzie składane do wartości odpowiadającej 150 % (słownie: sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji;
- b) W przypadku rozwiązania umowy z Administratorem Hipoteki Emitent zobowiązany jest, w terminie nieprzekraczającym 5 (słownie: pięciu) Dni Roboczych od dnia rozwiązania umowy z Administratorem Hipoteki, dokonać analogicznego Oświadczenia na rzecz nowego podmiotu powołanego do pełnienia funkcji administratora hipoteki;
- c) administrator hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 grudnia 2018 roku

15 Zawiadomienia

15.1 Zawiadomienia do Obligatariuszy będą dokonywane:

- a) w przypadku gdy akcje Emitenta są przedmiotem obrotu na Rynku Zorganizowanym, w formie raportów bieżących zgodnie z regulacjami obowiązującymi na tym Rynku Zorganizowanym,
- b) w przypadku gdy obligacje są jedynymi papierami wartościowymi Emitenta będącymi przedmiotem obrotu lub przedmiotem ubiegania się o wprowadzenie do obrotu na Rynku Zorganizowanym, w formie raportów bieżących zgodnie z regulacjami obowiązującymi na tym Rynku Zorganizowanym,
- c) w przypadku gdy żadne z papierów wartościowych Emitenta nie są przedmiotem obrotu lub przedmiotem ubiegania się o wprowadzenie do obrotu na żadnym Rynku Zorganizowanym, będą umieszczane na stronie internetowej Emitenta: www.developres.pl

15.2 Wszelkie zawiadomienia kierowane do Emitenta będą uważane za doręczone, jeżeli zostały wysłane listem poleconym lub pocztą kurierską na adres siedziby Emitenta wskazany w KRS oraz gdy podmiot wysyłający takie zawiadomienie otrzyma potwierdzenie jego doręczenia.

16 Prawo właściwe

Obligacje są emitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie spory związane z Obligacjami będą rozstrzygane przed sądem powszechnym właściwym dla siedziby Emitenta.

Podpisy osób uprawnionych do zaciągania zobowiązań w imieniu Emitenta:

Developres Sp. z o.o.
Członek Zarządu
[Podpis]

Developres Sp. z o.o.
Prezes Zarządu
[Podpis]

Developres Sp. z o.o.
Członek Zarządu
[Podpis]

8.5. Wycena przedmiotu zabezpieczenia

OPERAT SZACUNKOWY

(AKTUALIZACJA – ZMIANA ZAAWANSOWANIA INWESTYCJI)

Określenie wartości rynkowej części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka o Nr Ew. 54/18 wraz z zabudową tj. budynkiem biurowo-handlowo-usługowym oznaczonym jako „BW” w trakcie realizacji wraz z niezbędną infrastrukturą - położonej w Rzeszowie w rejonie ulicy Warszawskiej – Obręb 207 Śródmieście



Autor operatu: **Piotr Kamiński**
uprawnienia PUMIRM nr 3554

Miejscowość i data sporządzenia wyceny:
Rzeszów, 12 grudnia 2014r.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości:

Przedmiotem wyceny jest część nieruchomości gruntowej położonej w Rzeszowie w rejonie ulicy Warszawskiej i Lubelskiej oznaczonej jako działka o Nr Ew. 54/18 o powierzchni 0,4163 ha, wraz z zabudową tj. budynkiem biurowo-handlowo-usługowym w trakcie realizacji oznaczonym jako „BW” wraz z niezbędną infrastrukturą – gmina M. Rzeszów, Obręb 207 Śródmieście, powiat M. Rzeszów, woj. podkarpackie. Dla nieruchomości Sąd Rejonowy w Rzeszowie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr RZ1Z/00096660/9.

Obszar położenia działki jest raczej płaski – deniwelacja występuje w niewielkim zakresie. Parcela posiada kształt dość regularny. Sąsiedztwo stanowią działki zabudowane m.in. Zespołem Szkół Spożywczych, dyskontem Lidl oraz innymi budynkami wykorzystywanymi pod usługi komercyjne, a także jako obiekty mieszkalne. Dojazd do nieruchomości odbywa się ulicą Warszawską i Lubelską o nawierzchniach utwardzonych, asfaltowych – bezpośrednio na teren parceli. Na nieruchomości o nr Ew. 54/16 znajduje się stacja transformatorowa „Mleczarnia”. W odległości około 200m. znajduje się stacja paliwowa sieci „Orlen”. Dostępność komunikacyjna jest bardzo dobra, w okolicy działki znajdują się przystanki zbiorowej komunikacji miejskiej.

Cel wyceny:

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności części nieruchomości gruntowej - działki gruntu wraz z zabudową, tj. budynkiem biurowo-handlowo-usługowym „BW” w trakcie realizacji wraz z konieczną infrastrukturą i dojazdem z drogi publicznej, dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.

Oszacowana wartość rynkowa:

Przewidywana wartość rynkowa po zakończeniu inwestycji polegającej na budowie budynku biurowo-handlowo-usługowego oznaczonego jako „BW” wraz z miejscami postojowymi oraz infrastrukturą, w Rzeszowie przy ul. Warszawskiej/Lubelskiej	70 499 000 zł słownie: siedemdziesiąt milionów czterysta dziewięćdziesiąt tysięcy złotych
Wartość rynkowa wg stanu z dnia wyceny inwestycji polegającej na budowie budynku biurowo-handlowo-usługowego oznaczonego jako „BW” wraz z miejscami postojowymi oraz infrastrukturą, w Rzeszowie przy ul. Warszawskiej/Lubelskiej	23 536 290 zł słownie: dwadzieścia trzy miliony pięćset trzydzieści sześć tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt złotych

Autor operatu:

Piotr Kamiński
uprawnienia PUMiRM nr 3554

Data i miejsce sporządzenia operatu:

Rzeszów, 12 grudnia 2014r.

Data określenia wartości:

12 grudnia 2014r.



SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1 PRZEDMIOT WYCENY	4
1.2 ZAKRES WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY OPRACOWNIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	4
3.1 PODSTAWA FORMALNA	4
3.2 PODSTAWY PRAWNE.....	4
3.3 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	4
3.4 OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
4. STAN PRZEDMIOTU WYCENY.....	5
4.1 STAN PRAWNY	5
4.2 PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO,	6
4.3 LOKALIZACJA I OTOCZENIE	6
4.4 STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY	6
4.5 STOPIEŃ ZAANGAŻOWANIA INWESTYCJI	9
5. SPOSÓB WYCENY.....	10
5.1 WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI	10
5.2 WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY	10
5.3 OPIS PROCEDURY SZACOWANIA	11
6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU.....	12
7. SZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.....	14
7.1 USTALENIE RYNKOWEJ STAWKI CZYNSZU	14
7.2 OKREŚLENIE DOCHODU Z NIERUCHOMOŚCI	15
7.3 USTALENIE RYNKOWEGO WSPÓŁCZYNNIKA KAPITALIZACJI:	16
7.4 OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI PO ZAKOŃCZENIU ROBÓT BUDOWLANO - WYKOŃCZENIOWYCH	17
7.5 WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI NA DZIEŃ WYCENY.....	18
8. WYNIK KOŃCOWY WYCENY	21
9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	21
10. ZAŁĄCZNIKI	22

7

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1 Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest część nieruchomości gruntowej położonej w Rzeszowie w rejonie ulicy Warszawskiej i Lubelskiej oznaczonej jako działka o Nr Ew. 54/18 o powierzchni 0,4163 ha, wraz z zabudową tj. budynkiem biurowo-handlowo-usługowym w trakcie realizacji oznaczonym jako „BW” wraz z niezbędną infrastrukturą – gmina M. Rzeszów, Obręb 207 Śródmieście, powiat M. Rzeszów, woj. podkarpackie. Dla nieruchomości Sąd Rejonowy w Rzeszowie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr RZ1Z/00096660/9.

1.2 Zakres wyceny

Wycenie podlega prawo własności części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka o Nr Ew. 54/18 wraz z zabudową biurowo-handlowo-usługową tj. budynek „BW” w trakcie realizacji wraz z konieczną infrastrukturą (dojścia, chodniki, sieci uzbrojenia itp.) – położona w Rzeszowie w rejonie ulic Warszawskiej, gmina M. Rzeszów, Obręb 207 Śródmieście, powiat M. Rzeszów, woj. podkarpackie.

Dla potrzeb Zamawiającego określono wartość wg stanu na dzień wyceny oraz po zakończeniu inwestycji – tj. oddaniu budynku do użytkowania.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności części nieruchomości gruntowej - działki gruntu wraz z zabudową, tj. budynkiem biurowo-handlowo-usługowym „BW” w trakcie realizacji wraz z konieczną infrastrukturą i dojazdem z drogi publicznej, dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.

3. PODSTAWY OPRACOWNIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna

Zamawiającym wycenę jest Firma Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie. Podstawą formalną wyceny jest umowa ustna zawarta pomiędzy Zamawiającym, a autorem operatu szacunkowego.

3.2 Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Dz.U. z 2014, poz. 518 z 02 kwietnia 2014r. (tekst jednolity),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, (Dz.U. Nr 207 poz. 2109) z późn. zm.,
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny.

3.3. Źródła danych merytorycznych

- ewidencja gruntów,
- dane z księgi wieczystej KW Nr RZ1Z/00096660/9,

4

- akty notarialne w Wydziale Geodezji Urzędu Miasta Rzeszowa,
- informacje zamawiającego,
- wizja lokalna przeprowadzona 12 grudnia 2014r.,
- wypisy z rejestru gruntów,
- informacje z biur pośrednictwa obrotu nieruchomościami,
- informacje od podkarpackich developerów i spółdzielni mieszkaniowych,
- informacje z rynku materiałów i usług budowlanych,
- decyzja – pozwolenie na budowę z dnia 28.08.2013r. - Nr. 792/13,
- informacje z finansowych portali internetowych,
- oficjalna strona internetowa Urzędu Miasta w Rzeszowie,
- informacje Zamawiającego (w tym projekt budowlany).

3.4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

- Data sporządzenia wyceny: 12 grudnia 2014r.
- Data określenia wartości przedmiotu wyceny: 12 grudnia 2014r.
- Data określenia stanu prawnego przedmiotu wyceny: 12 grudnia 2014r.
- Data wizji lokalnej: 12 grudnia 2014r.

4. STAN PRZEDMIOTU WYCENY

4.1. Stan prawny

Na podstawie wglądu do księgi wieczystej KW Nr RZ1Z/00096660/9 w dniu 12 grudnia 2014r., prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych, ustalono nw. zapisy:

Dział I

- oznaczenie – Rzeszów, ulica Warszawska 18, obręb 207 Śródmieście, gmina M. Rzeszów, powiat M. Rzeszów, woj. podkarpackie; wpisane działki nr Ew 54/18 i 54/19 o łącznej pow. 1,8534 ha. Sposób korzystania – BI (inne tereny zabudowane).

Dział I-SP

- brak wpisów.

Dział II

- jako właściciel nieruchomości wpisana jest spółka DEVELOPRES sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie.

Dział III

- wpisane:

❖ Wzmianki:

DZ.KW./RZ1Z/29139/14/1, DZ.KW./RZ1Z/29135/14/1, DZ.KW./RZ1Z/29006/ 14/1, DZ.KW./RZ1Z/29008/14/1, DZ.KW./RZ1Z/28197 /14/1, DZ.KW./RZ1Z/2748 /14/1, DZ.KW./RZ1Z/27481/14/1, DZ.KW./RZ1Z/26528/14/1, DZ.KW./RZ1Z/ 26524/14/1

- ❖ służebność gruntowa na czas nieokreślony przejazdu i przechodu przez działkę nr 54/17 położoną w Rzeszowie-Śródmieście w obr. 207 pasem o szerokości pięciu metrów począwszy od ulicy warszawskiej oznaczonej nr działki 41/1 o przebiegu przedstawionym linią koloru czerwonego i wypełnieniem żółtym na wyrysie z mapy ewidencji gruntów i budynków wydanym przez prezydenta miasta Rzeszowa w dniu 18.07.2011 roku na rzecz każdorazowych użytkowników wieczystych działki nr 54/16 położonej w Rzeszowie-śródmieściu w obr. 207,

- ❖ wpisane roszczenia o wybudowanie budynku oraz wyodrębnienie lokali mieszkalnych (na rzecz przyszłych właścicieli poszczególnych lokali).

Dział IV

- wpisane:

5

- ❖ hipoteka umowna łączna w kwocie 44 035 650,00 zł na rzecz Alior Banku SA z siedzibą w Warszawie.

4.2. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego.

Dla przedmiotowego obszaru brak jest obecnie obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. W ewidencji gruntów przedmiotowa działka oznaczona jest jako Bi – inne tereny zabudowane.

W dniu 28.08.2007r. wydana została decyzja nr. AR.I.51.7331/59/07 ustalająca warunki zabudowy na zamierzenie inwestycyjne pod nazwą: zespół mieszkaniowy wielorodzinny z parkingami podziemnymi oraz częścią biurową, handlową, usługową na działce 54/14 w Obr. 207 wraz z infrastrukturą techniczną.

Wydano decyzje przenoszące z: 04 kwietnia 2008r. znak: AR.I.51.7331/36/08 oraz 26 lipca 2012r. znak: AR.6730.51.51.2012.BK51.

W dniu 28.08.2013r. wydana została decyzja pozwolenie na budowę Nr: 792/13 na inwestycję pod nazwą: „budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych, realizowanych etapami, z częścią biurową, handlową, usługową, z garażami podziemnymi” na nieruchomości położonej w rejonie ulic Warszawskiej i Lubelskiej w Rzeszowie, Obręb 207 Śródmieście. Decyzja stała się ostateczna z dniem 12.09.2013r.

4.3. Lokalizacja i otoczenie

Przedmiotowa działka gruntu położona jest w Rzeszowie w rejonie ulic Warszawskiej, obręb 207 Śródmieście, gmina M. Rzeszów, powiat M. Rzeszów, woj. podkarpackie. Obszar położenia działki jest raczej płaski – deniwelacja występuje w niewielkim zakresie. Parcela posiada kształt dość regularny. Sąsiedztwo stanowią działki zabudowane m.in. Zespołem Szkół Spożywczych, dyskontem Lidl oraz innymi budynkami wykorzystywanymi pod usługi komercyjne, a także jako obiekty mieszkalne. Dojazd do nieruchomości odbywa się ulicą Warszawską i Lubelską o nawierzchniach utwardzonych, asfaltowych – bezpośrednio na teren parceli. Na nieruchomości o nr Ew. 54/16 znajduje się stacja transformatorowa „Mleczarnia”. W odległości około 200m. znajduje się stacja paliwowa sieci „Orlen”.

Lokalizację dla celu komercyjnego ocenia się jako bardzo dobrą - działka położona jest w miejscu o dobrym skomunikowaniu z centrum miasta (możliwość dojazdu dwiema niezależnymi drogami), z dobrą ekspozycją. Dostępność komunikacyjna jest bardzo dobra, w okolicy działki znajdują się przystanki zbiorowej komunikacji miejskiej. Położenie nieruchomości jest jej atutem. Łatwa jest dostępność do urzędów i instytucji publicznych, placówek edukacyjnych, miejsc rozrywki i handlu (w sąsiedztwie trwa obecnie modernizacja ulic Warszawskiej i Wyzwolenia – drogi wylotowej Rzeszów – Warszawa oraz łącznika z drogą wylotową do Lublina i Krakowa). Istnieje także możliwość alternatywnych dojazdów. Atrakcyjność miejsca projektu zabudowy spowodowana jest tym, iż znajdować się będzie ona w samym centrum miasta, w niedalekiej odległości od miejsc użyteczności publicznej. Planowane przez inwestora miejsca parkingowe będą w bezpośrednim sąsiedztwie budynku (parkingi i garaż podziemny), które mają w pełni zaspokoić potrzeby najemców.

4.4. Stan techniczno-użytkowy

➤ wg stanu na dzień wizji

Na przedmiotowych działkach trwają prace związane z realizacją inwestycji. Wykonane zostały prace przy ścianach podziemnych, nad poziomem zero obecnie są murowane

ściany nośne na 12 kondygnacji, Trwa uzbrajanie terenu we wszystkie media (doprowadzenie do przedmiotowej inwestycji).

Z uwagi na jej „wielkość” istnieje konieczność dostosowania sieci lokalnych na konkretne potrzeby inwestora w ramach uzgodnień z poszczególnymi dostawcami mediów. Dla takich inwestycji jest to sytuacja typowa, realizacja sieci następuje w ramach realizacji inwestycji głównej - zabudowy.

➤ wg stanu po zakończeniu inwestycji (na podstawie projektu budowlanego):

Budynek oznaczony nr „WB”

Przedmiotowy budynek biurowo-handlowo-usługowy to obiekt do 13-kondygnacji nadziemnych, całkowicie podpiwniczony garażem podziemnym (zagłębionym poniżej poziomu terenu). Główne wejście do budynku znajduje się od strony zachodniej. Układ wewnętrzny pozwala na dostęp do garażu z klatki schodowej, rampy zjazdowej oraz windą. Na parterze znajdować się będzie przestronne lobby oraz część biurowa. Kształt budynku jest oparty na planie nieregularnego prostokąta (dłuższą osią w kierunku północ-południe). Z uwagi na przeznaczenie budynku przewidziano w nim duże przeszklenia, które mają za zadanie w jak największym stopniu doświetlić powierzchnie biurowe. Budynek przystosowany będzie dla osób niepełnosprawnych. Odpady będą składowane w wolnostojącej wiacie na terenie inwestycji.

Planowane jest wykończenie przestrzeni wjazdu na działkę, dróg wewnętrznych, miejsc postojowych, dojścia do budynku oraz chodników z kostki brukowej betonowej.

dane ogólne inwestycji (powierzchnie):

➤ dla kondygnacji nadziemnych

pow. netto.....	21 172,01 m ²
pow. użytkowa.....	19 928,76 m²
w tym:	
pow. podstawowa (wynajmu).....	19 243,46 m²
pow. pomocnicza (sanitariaty, pom. gosp.).....	685,30 m ²
pow. ruchu.....	1 195,70 m ²
pow. usługowa (pom. techniczne, pomocnicze).....	47,55 m ²
kubatura brutto.....	92 127,48 m ³
pow. zabudowy.....	2000,49 m ²
pow. całkowita.....	23 778,10 m ²

➤ dla kondygnacji podziemnej (garaż)

pow. netto.....	3 135,87 m ²
pow. użytkowa.....	2 934,21 m²
w tym:	
pow. podstawowa (hala garażowa).....	2 861,83 m²
pow. pomoc. (pom. gosp., kom. lok.).....	72,38 m ²
pow. ruchu.....	61,57 m ²
pow. usługowa (pom. techniczne, pomocnicze).....	140,09 m ²
kubatura brutto.....	15 800,44 m ³
pow. zabudowy.....	3 576,34 m ²
całkowita.....	3 576,34 m ²

Tabela 1

Poziom /piętro	Pow. do komercjalizacji	pow. użytkowa podstawowa	pow. użytkowa pomocnicza	pow. usługowa	pow. ruchu
parter	565,25	547,79	43,90	22,96	289,68
I	1 611,34	1 553,06	53,45		71,69
II	1 611,36	1 553,08	53,45		71,69
III	1 611,36	1 553,08	53,45		71,69
IV	1 625,49	1 567,15	53,45		71,69
V	1 614,04	1 555,81	53,45		71,69
VI	1 614,23	1 555,95	53,45		71,69
VII	1 617,96	1 559,53	53,45		71,69
VIII	1 617,96	1 559,53	53,45		71,69
IX	1 617,96	1 559,53	53,45		71,69
X	1 618,18	1 559,74	53,45		71,69
XI	1 618,18	1 559,74	53,45		71,69
XII	1 617,85	1 559,47	53,45		71,69
nadszybie				24,59	45,74
RAZEM	19 961,16	19 243,46	685,30	47,55	1 195,70

dane techniczne (konstrukcja i wykończenie wg projektu zabudowy):

- ściany fundamentowe: żelbetowe, wylewane na mokro, zbrojone,
- ściany piwnic: żelbetowe, monolityczne
- ściany zewnętrzne: murowane na konstrukcji żelbetowych słupów, ściany nośne z pustaka ceramicznego Porotherm gr. 25 na zaprawie cementowo-wapiennej,
- ściany wewnętrzne: murowane z pustaka ceramicznego, cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej lub murowane z żelbetu,
- stropy: żelbetowe wsparte na ścianach i słupach betonowych,
- dach: stropodach płaski, kryty papą,
- obróbki blacharskie: indywidualne z blachy stalowej, ocynkowanej, powlekanej lub tytanowo - cynkowej,
- rynny i rury spustowe: z blachy stalowej i częściowo z PCV,
- schody (klatki schodowe) – żelbetowe, monolityczne,
- tynki wewnętrzne: planowane do wykonania gipsowe oraz okładziny z płyt gipsowo-kartonowych, warstwy wykończeniowe ścian wg indywidualnego zapotrzebowania nabywców.
- podłogi i posadzki: betonowe, wylewane, z warstwą styropianu i wylewką poziomującą, posadzki wg indywidualnego zapotrzebowania nabywców,
- sufity: cementowo- wapienne,
- stolarka okienna i drzwi balkonowe: aluminiowa, okna zespolone, parapety zewnętrzne – blacha powlekana,
- stolarka drzwiowa: wejściowa do klatek schodowych - przeszklona na profilach aluminiowych,
- tynki zewnętrzne – płyty elewacyjne ceramiczne na ruszcie stalowym oraz płyty elewacyjne włóknocementowe, szkło elewacyjne energooszczędne.

Realizowany budynek to obiekt komercyjny, wolnostojący, wykonywany w technologii tradycyjnej, w układzie konstrukcyjnym żelbetowym, z przeznaczeniem jako budynek biurowo- usługowy.

Zapewnione będzie pełne wyposażenie w instalacje, z przyłączami do sieci gminnych (kanalizacyjnej, wodociągowej, energetycznej, c.o., sieci teletechnicznych).

Przyjęte (w projekcie) do budowy i wykończenia materiały są typowe ale też i nowoczesne, dostępne na rynku, w standardzie dla tego typu obiektów. Zakłada się również, że będą one w dobrym gatunku i zgodne z panującymi na rynku trendami.

W obiekcie zakłada się wiele rozwiązań innowacyjnych uwzględniających zasady i normy zrównoważonego budownictwa. Inwestor wystąpił dla obiektu o certyfikację:

- BREEAM (system oceny jakości budynków będący obecnie jednym ze standardów w branży nieruchomości w Europie i na świecie stosowanym przez inwestorów, deweloperów, najemców. System bierze pod uwagę wiele cech budynku w tym: jakość środowiska wewnętrznego, efektywność energetyczną, dostępność transportową, materiały i konstrukcję, zarządzanie eksploatacją i realizacją, gospodarkę wodą i odpadami),
- LEED (systemem certyfikacji uznany na arenie międzynarodowej, dla budynków lub społeczeństwa odnosi się przez wszystkie parametry, które mają największe znaczenie: oszczędność energii, racjonalne zużycia wody, zmniejszenia emisji CO₂, poprawy jakości środowiska wewnątrz pomieszczeń, zarządzanie zasobami i ich wrażliwość na skutki).

4.5. Stopień zaawansowania inwestycji

Na podstawie przeprowadzonej wizji lokalnej nieruchomości i dokumentacji technicznej obiektu, ustalono następujący stopień zaawansowania robót budowlanych:

Tabela 2

lp	nazwa elementu	udział elementu w koszcie obiektu w %	wykonanie elementu w %	stopień wykonania inwestycji w %
1	roboty ziemne, fundamenty, ściany piwnic i ocieplenie	10,80%	100,00%	10,80%
2	ściany podziemia i nadziemia oraz ścianki działowe	16,38%	60,00%	9,83%
3	stropy i schody, balkony	11,40%	60,00%	6,84%
4	dach: konstrukcja ocieplenie i pokrycie	8,20%	0,00%	0,00%
5	posadzki i podłogi	8,30%	0,00%	0,00%
6	stolarka i ślusarka	10,40%	10,00%	1,04%
7	tynki wewnętrzne, okładziny malowane, inne roboty wewnętrzne	7,96%	0,00%	0,00%
8	elewacje i roboty zewnętrzne	7,50%	10,00%	0,75%
9	instalacje sanitarne, c.o. wraz z osprzętem i przyłączami	8,63%	10,00%	0,86%
10	instalacje elektryczne i techniczne z przyłączami	10,43%	10,00%	1,04%
		100,00%		31,16%

Stopień zaawansowania robót budowlanych określa się w wysokości **31,16%**.

5. SPOSÓB WYCENY

5.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości

W niniejszym operacie ze względu na cel ustalenia wartości oraz rodzaj nieruchomości, jako podstawę wyceny nieruchomości przyjęto **Wartość Rynkową Dla Aktualnego Sposobu Użytkowania (WRU)**. Przyjęto, że sposób użytkowania zgodny będzie z zakładaną koncepcją: funkcja biurowo-handlowo-usługowa.

Wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami,
- mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- są świadome współistnienia okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości,
- nie działają w sytuacji przymusowej,
- upłynął okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku, przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy, oraz czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku.

5.2 Wybór podejścia i metody wyceny

Wycenę nieruchomości przeprowadzono w **podejściu mieszanym**, przy zastosowaniu **metody pozostałościowej**.

Metodę pozostałościową stosuje się do określenia wartości rynkowej, jeżeli na nieruchomości mają być prowadzone roboty budowlane polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, montażu lub remoncie obiektu budowlanego. Wartość rynkową, o której mowa, określa się jako różnicę wartości nieruchomości po wykonaniu odpowiednich robót oraz wartości przeciętnych kosztów tych robót, z uwzględnieniem zysków inwestora uzyskiwanych na rynku nieruchomości podobnych.

Do określenia wartości rynkowej po zakończeniu robót budowlano-wykończeniowych, przyjęto **podejście dochodowe**, przy zastosowaniu **metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej dochodu netto**.

Podejście dochodowe polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu jaki uzyska z nieruchomości, oraz, że zapłaci za nią nie więcej od kwoty za którą mógłby nabyć inną nieruchomość o tej samej rentowności i stopniu ryzyka.

Wartość robót do wykonania określono jako sumę przeciętnych kosztów robót związanych z remontem nieruchomości.

Założono, że po okresie „rozruchu” inwestycja będzie generowała względnie stały poziom dochodów - stąd też przyjęto ww. technikę, a nie technikę dyskontowania strumieni pieniężnych.

Wartość robót do wykonania określono jako sumę przeciętnych kosztów robót związanych z wykończeniem nieruchomości w stopniu umożliwiającym wykonywanie zakładanej funkcji biurowo-handlowo-usługowej.

10

Na rynku nieruchomości gruntowych, zabudowanych w Rzeszowie i okolicach, brak jest transakcji dotyczących sprzedaży podobnych obiektów, usytuowanych w miejscu o takim samym przeznaczeniu. Rozszerzając okres badania tego rynku nawet do kilku lat wstecz, stwierdzono jedynie kilka transakcji sprzedaży obiektów biurowych, jednak obiekty będące przedmiotem sprzedaży posiadają cechy w znacznym stopniu różniące się od cech budynku będącego przedmiotem niniejszego opracowania.

Zakres wymaganych robót do przeprowadzenia w danym obiekcie jest indywidualny. Wynika zaś zarówno z czynników obiektywnych (wymogi sztuki budowlanej, obowiązujących przepisów, z charakteru samego budynku, jego zakładanej funkcji, stanu zużycia technicznego, wymagań szczególnych np. montaż urządzeń i sieci specjalistycznych), jak również subiektywnych np.: zastosowanie konkretnych materiałów w zależności od możliwości finansowych jak i gustu inwestora.

Potencjalny inwestor niejako zgadza się, aby wartość nieruchomości tego typu mająca przynosić dochody została osiągnięta poprzez zakup i wykonanie określonego zakresu prac. Cenę jaką jest gotów zapłacić, uzależnia od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z tej nieruchomości oraz, że zapłaci za nią nie więcej od kwoty, za którą mógłby nabyć inną nieruchomość o tej samej rentowności i stopniu ryzyka. Kupując taką nieruchomość jest świadom, że zakres poniesionych nakładów zwiększy jej wartość co bezpośrednio przełoży się na poziom czynszów z najmu i osiągnięty przez niego dochód. Dla inwestora wartością jest cena zakupu oraz nakłady potrzebne do jej wykończenia.

Wartość nieruchomości na dzień dzisiejszy to różnica wartości po wykonaniu robót i poniesieniu nakładów na konieczne prace wykończeniowe i wartości tych nakładów. Stąd też tak uzyskany wynik dla tego typu nieruchomości odzwierciedla jej wartość.

- Wartość części działki gruntu (bez uwzględnienia zabudowy) została określona w **podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej**.

Metoda ta polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych, wziętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży.

Pod pojęciem nieruchomości podobnych rozumie się nieruchomości będące przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobnym rodzajem i przeznaczeniem. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

5.3. Opis procedury szacowania

Podejście dochodowe stosuje się przy określeniu wartości nieruchomości przynoszących lub potencjalnie mogących przynosić dochód. W przyjętej metodzie inwestycyjnej wartość rynkowa została oszacowana na podstawie dochodów z najmu, które nieruchomość może przynosić właścicielowi. Technikę kapitalizacji prostej stosuje się do wyceny nieruchomości dla której uzasadnione jest założenie (przewidywanie), że realna wartość dochodu pozostanie w przyszłości na poziomie dochodu obecnego oraz, że poziom tego dochodu będzie stały. W technice kapitalizacji prostej wartość rynkową nieruchomości określa się na podstawie wzoru:

$$V = D \cdot Wk$$

11

gdzie:

V – wartość nieruchomości,

D - dochód roczny netto z nieruchomości wycenianej,

W_k - współczynnik kapitalizacji.

Procedura postępowania przy zastosowaniu techniki kapitalizacji prostej dochodu netto obejmuje następujące czynności:

1. Określenie **Potencjalnego Dochodu Brutto (PDB)**
2. Określenie **Efektynego Dochodu Brutto (EDB)** poprzez pomniejszenie potencjalnego dochodu brutto o straty w dochodzie spowodowane typowymi dla lokalnego rynku zaległościami czynszowymi i typowym dla tego rynku poziomem pustostanów.
3. Określenie **wydatków operacyjnych** związanych z eksploatacją i funkcjonowaniem nieruchomości wycenianej.
4. Określenie **Dochodu Operacyjnego Netto (DON)** jako różnicy efektynego dochodu brutto i wydatków operacyjnych.
5. Ustalenie **Współczynnika Kapitalizacji (W_k)**.

6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

Uwarunkowania na rzeszowskim rynku nieruchomości pośrednio wynikają z sytuacji panującej w kraju, jednak panująca koniunktura w obrocie nieruchomości oczywiście inna jest w poszczególnych jego rejonach. Na rynku podkarpackim w stolicy województwa - mieście Rzeszowie i jego okolicach panuje największe ożywienie w obrocie nieruchomościami, tutaj też jest największa ilość rozpoczętych inwestycji (zarówno ilościowo jak i proporcjonalnie do ilości mieszkańców). W mniejszych ośrodkach rynek budownictwa mieszkaniowego jest bardzo zróżnicowany, nie można mówić o intensywnym rozwoju tego segmentu.

Rzeszów jest miastem średniej wielkości ok. 170 tys. mieszkańców, jest stolicą województwa i centrum regionu, miejscem prowadzenia działalności przez podmioty gospodarcze. Jednak nie obserwuje się intensywnego rozwoju rynku pracy – nie powstają duże w skali kraju przedsiębiorstwa, rodzimi przedsiębiorcy to głównie firmy małe i średnie. Z wyjątkiem środków w ramach funduszy z Unii Europejskiej, nie obserwuje się większego napływu kapitału z zewnątrz (wyjątkiem są także powstałe podstrefy SSE EURO PARK w Mielcu). Na rynku przybywa jednak środków finansowych – ma to odzwierciedlenie w ilości realizowanych inwestycji prywatnych i komercyjnych. Największym rynkiem dla inwestorów pozostaje jednak Rzeszów, mimo, iż w gminach ościennych powstają znaczne tereny inwestycyjne.

Z uwagi na przedmiot wyceny do określenia wartości przyjęto do analizy rynek powierzchni użytkowych: biurowo-usługowych (sprzedaży i najmu). Na podstawie obserwacji tego rynku, jego trendów oraz zachodzących na nim zdarzeń, wysnuwa się następujące wnioski:

- Brak jest w Rzeszowie i okolicach informacji o sprzedaży nieruchomości podobnych (w sensie całej inwestycji wg stanu po jej zakończeniu, oddaniu do użytkowania z zakończeniem prac wykończeniowych i porządkowych). Wyceniany

12

budynek powstaje w ramach kompleksu SKYRES w Rzeszowie, w dogodnej lokalizacji. Jednak to jego cechy indywidualne odróżniają go od innych inwestycji na miejscowym rynku. Wg założeń i realizacji standard i wyposażenie klasyfikować go będą w klasie biurowców „A” – tym samym ma to być obiekt o najwyższym standardzie na rynku rzeszowskim, z certyfikatami: **BREEAM** (przyznawany BRE: Building Research Establishment) i **LEED** (opracowany przez : USGBC : U.S. Green Building Council).

W związku z brakiem cen sprzedaży nieruchomości podobnych przeanalizowałem rzeszowski rynek najmu powierzchni biurowych i usługowych.

- Jedyny „podobny” obiekt jaki znajduje się w Rzeszowie (powstały od podstaw a nie przebudowywany w ramach zmiany sposobu użytkowania i funkcji), o innej skali wyposażenia (mniejszej) - to budynek „Karowa Office” się przy ul. Rejtana. Nie ma on jednak tak nowoczesnych w założeniach rozwiązań funkcjonalnych i technicznych. Dogodniejsza jest jego lokalizacja względem centrum miasta, jednak przez to utrudnione parkowanie w pobliżu budynku.
- Opierając się na informacjach z obiektu „Karowa Office” przyjąłem uzyskane w tym zakresie dane, dokonując jednak ich weryfikacji i przeliczeń z uwagi na specyfikę wycenianego obiektu, jego cechy zarówno rynkowo-obiektowe, jak i subiektywne (indywidualne). I tak:

- Stawki najmu w tym obiekcie mieszczą się w przeliczeniu w wielkościach od 42 zł/m² do 100 zł /m² (stawka podstawowa). Do tego doliczana jest opłata w wysokości 10 zł/m² (zapewne na koszty wspólne, portiera, promocję itp.). Oprócz tego każdy najemca indywidualnie ponosi opłaty za zużyte media. Zatem wielkość stawki podstawowej wyrażona w EUR wg kursu średniego NBP z dnia 29.05.2014r. (4,1385 zł) wynosi od 10,15 do 24,17 EUR.

Dla potrzeb wyceny przyjmuje się poziom stawki czynszu dla całego obiektu w kompleksie SKYRES, w wysokości 11 EUR więc **45,52 zł/m²** - jako bezpiecznej dla potrzeb oszacowania nieruchomości. Stawkę podstawową przyjmuje się jako jedyną generującą dochód (nie uwzględnia się opłaty dodatkowej od 1 m pow. wynajmowanej zaliczanej zwykle na pokrycie wydatków powierzchni komunikacji, ochrony, promocji, dozoru itp.).

- Poziom wynajęcia budynku „Karowa Office” wynosi obecnie ok 90 % (w ofercie najmu są dwa lokale na parterze i I piętrze). Dla wycenianego obiektu z uwagi na inną lokalizację, czas funkcjonowania na rynku (utartej renomy) oraz okres „rozruchu”. przyjmuje się poziom wynajęcia (inaczej nazywany poziomem pustostanów i zaległości czynszowych) w wysokości **20%** zakładanego poziomu potencjalnego dochodu brutto.
- Wysokość opłat – kosztów operacyjnych przyjmuje się w wielkości **15%** dochodu efektynego (pomniejszonego o straty w pustostanach). Na rynku lokalnym jest to dla powierzchni biurowych zwykle poziom 10-20%. Założenie średniej z w/w zakresu jest założeniem bezpiecznym, zwłaszcza, że nie uwzględnia się dodatkowych przychodów od metra pow. najmowanej (a także przychodów z reklam, przekazników, bankomatów itp. - jak ma to miejsce przy innych tego typu obiektach w innych miastach gdzie rynek najmu biurowców klasy „A” jest mocno rozwinięty). Zakłada się również, że oferowane innowacyjne rozwiązania w budynku będą na tyle atrakcyjne

13

dla najemców, że komercjalizacja powierzchni nie powinna być trudniejsza niż ma to miejsce w innych tego typu inwestycjach.

W przypadku transakcji sprzedaży nieruchomości komercyjnych, niezabudowanych, o przeznaczeniu podobnym do wycenianej jest ich w Rzeszowie dość znaczna ilość. Ceny wahają się w przedziale od 300,00 zł/m² do 720,00 zł/m². Wpływ mają tu głównie czynniki: lokalizacja, dojazd, atrakcyjność miejsca, ograniczenia mogące występować na nieruchomości oraz przeznaczenie.

Dla miasta Rzeszowa ogólnych tendencji wzrostu cen w okresie ostatnich 2-3 lat raczej nie obserwuje się. Od pocz. 2010r. widać pewne zatrzymanie wzrostu cen (spadki raczej są w mniejszości – developperzy proponują raczej bonusy i pewne dodatki) niż obniżkę za 1 m² powierzchni wycenienia. Niemniej jednak, z uwagi na obiektywny charakter czynników cenotwórczych, widać także, że i tu także nastąpiła korekta cen.

Założenia:

- Dla potrzeb wyceny zdefiniowano rynek najmu powierzchni biurowo-usługowych w mieście Rzeszowie.
- Analizie poddano rynek najmu nieruchomości podobnych, w okresie od maja 2012r. do dnia wyceny.
- Za obszar badanego rynku przyjęto teren miasta Rzeszowa.
- Określono poziom pustostanów i zaległości czynszowych w wysokości **20% PDB**
- Przyjęto stały poziom kosztów operacyjnych w wysokości **15% EDB**.
- Ustalono, stałą wysokość czynszu dla całego obiektu **45,52 zł** przyjmując stawkę 11 EUR i kurs średni NBP z dnia 29.05.2014r. w wysokości 4,1385 zł. Nie rozbijano wielkości stawki najmu z uwagi na kondygnację. Prawdopodobnie zwykle w tego sytuacjach jest taka, że najwyższe stawki są na parterze, potem ich wielkość spada nawet do poziomu połowy stawki najwyższej, by potem znów rosła dla kondygnacji najwyższych. Przyjęta stawka 45,52 zł mieści się w przedziale stawek średnich dla miasta Rzeszowa dla pow. biurowych w lepszym standardzie.
- Określona wartość wyceny wynika z uwzględnienia do przeliczeń powierzchni użytkowej (podstawowej i pomocniczej, tj: pom gospodarczych i sanitariatów). Przyjęto założenie, że pow. miejsc parkingowych jest wliczona w stawkę podstawową (na rynku najmu najczęściej jednak jest to dodatkowo płatne).
- Wyliczona stopa kapitalizacji uwzględnia ryzyka rynku o charakterze zarówno ogólnym (dla całego rynku nieruchomości) oraz indywidualnym (dla wybranego segmentu). Okres zakładanego zwrotu na wyłożonym kapitale dla przyjętych założeń co do dochodu jest na poziomie średnim, a zatem nie obciążonym nadmiernym ryzykiem niewykonania.

7. SZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

7.1. Ustalenie rynkowej stawki czynszu

Zgodnie z „założeniami” w pkt. 6 operatu przyjmuje się wysokość rynkowej stawki czynszu dla pow. podstawowej:

14

Czynsz rynkowy za 1 m² dla przyjętej powierzchni wynosi:

$$11,00 \text{ EUR/m}^2 \cdot 4,1385 = 45,52 \text{ zł/m}^2$$

7.2. Określenie dochodu z nieruchomości

A/ Określenie Potencjalnego Dochodu Brutto (PDB)

$$19\,928,76 \text{ m}^2 \times 45,52 \text{ zł/m}^2 \times 12 \text{ miesięcy} = 10\,885\,885,86 \text{ zł}$$

B/ Określenie Efektywnego Dochodu Brutto (EDB)

Zgodnie z „założeniami” w pkt. 6 operatu przyjmuje się wysokość zaległości czynszowych i pustostanów na poziomie **20% PDB**.

Stąd dla powierzchni wycenianej EDB wynosi:

$$10\,885\,885,86 \text{ zł} \times (1-0,20) = 8\,708\,708,69 \text{ zł}$$

C/ Określenie wydatków operacyjnych związanych z eksploatacją i funkcjonowaniem nieruchomości wycenianej (podatek od nieruchomości, koszty ochrony, ubezpieczenia, bieżących napraw i remontów), przyjęto na podstawie przeliczeń dla nieruchomości podobnych i aktualnie obowiązujących stawek ubezpieczeń, ochrony, wysokości stawek podatków i opłat, przeciętnych kosztów bieżącego utrzymania nieruchomości.

Zgodnie z „założeniami” w pkt. 6 operatu przyjmuje się wysokość wydatków operacyjnych na poziomie **15% EDB**.

Wynoszą one:

$$8\,708\,708,69 \text{ zł} \times 15 \% = 1\,306\,306,30 \text{ zł}$$

D/ Określenie Dochodu Operacyjnego Netto (DON)

$$8\,708\,708,69 \text{ zł} - 1\,306\,306,30 \text{ zł} = 7\,402\,402,39 \text{ zł}$$

15

7.3. Ustalenie rynkowego współczynnika kapitalizacji:

Ze względu na niedostateczną ilość transakcji nieruchomościami podobnego typu i brak możliwości określenia stopy kapitalizacji z rynku lokalnego, określono ją zgodnie z dyspozycją zawartą w § 12 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 roku Nr 207, poz. 2109).

Uwzględniając założenia procedury wyceny oraz bazując na zjawiskach ekonomiczno - gospodarczych rynku, stopę kapitalizacji obliczono, według następującego wzoru :

$$r = r_r + r_{rn} + r_{ln}$$

gdzie:

r - stopa kapitalizacji

r_r - realna stopa rentowności bezpiecznych, długoterminowych instrumentów finansowych na rynku kapitałowym

r_{rn} - premia za ryzyko inwestowania na lokalnym rynku nieruchomości

r_{ln} - premia za ryzyko inwestowania w daną nieruchomość

Ustalenie realnej stopy rentowności ryzyka obliczono według następującego wzoru:

$$r_r = \frac{r_{nom} - r_{inf}}{1 + r_{inf}}$$

gdzie:

r_r - realna stopa rentowności bezpiecznych, długoterminowych instrumentów finansowych na rynku kapitałowym

r_{nom} - nominalna stopa rentowności bezpiecznych, długoterminowych instrumentów finansowych na rynku kapitałowym (tabela poniżej - na 5 najbardziej popularnych instrumentach)

Tabela 3

nominalne stopy zwrotu z rynku kapitałowego serwisy internetowe: NBP, rzeczpospolita.pl , money.pl		
1	kredyt lombardowy NBP	4,00%
2	średnie oprocentowanie kredytu mieszkaniowego RRSO	4,94%
3	lokaty 12 miesięczne	4,76%
4	lokaty 24 miesięczne	4,45%
5	obligacje 10-letnie	4,00%
średnia, nominalna stopa z rynku kapitałowego		4,43%

r_{inf} - stopa inflacji za 2013 (zgodnie z komunikatem GUS wynosi: 0,90%)

$$r_{inf} = 0,90\%$$

Składniki premii za ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości:

➤ *ryzyko operacyjne*

a/ za małą płynność (w przypadku dużych, trudno podzielnych nieruchomości wymagających zaangażowania dużego kapitału, lub też w słabszych lokalizacjach) – 0% do 2 %, **przyjęto 1,0%**.

b/ za konieczność zarządzania nieruchomością – 0% - do 1 %, **przyjęto 1,0 %**.

c/ za niższą atrakcyjność lokalnego rynku nieruchomości w odniesieniu do innych form inwestowania: w fazie ożywienia - do 0,5 %, w fazie względnej stabilizacji 1,0% w fazie recesji – do 1,5 %, **przyjęto 1,0%**.

➤ *ryzyko finansowe*

Korekty z tytułu porównania cech wycenianej nieruchomości w stosunku do najlepszej nieruchomości na danym lokalnym rynku nieruchomości (w tym samym segmencie):

a/ dla dobrej nieruchomości 2 do 4 % **przyjęto 4%**.

b/ dla średniej nieruchomości 5 do 7 %

c/ dla „słabych” nieruchomości- 8 do 10 %

Obliczenie stopy kapitalizacji na lokalnym rynku w danym segmencie nieruchomości:

$$R = r_r = \frac{4,43\% - 0,90\%}{1 + 0,90\%} + 3,0\% + 4,0\% = 3,50\% + 3,00\% + 4,00\% = 10,50\%$$

$$R = 10,5000\%$$

Współczynnik kapitalizacji:

$$W_k = \frac{1}{R}$$

to jest:

$$W_k = 9,5238$$

7.4. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości po zakończeniu robót budowlano -wykończeniowych

Wartość zgodnie z ww. metodą oblicza się wg wzoru:

$$V = D \times W_k$$

stąd też wartość nieruchomości wynosi:

$$V = 7\,402\,402,39 \text{ zł} \times 9,5238 = \underline{70\,498\,999,88 \text{ zł}}$$

7.5. Wartość nieruchomości na dzień wyceny

➤ Określenie wartości działki gruntu działki Nr Ew.: 54/18 (o pow. 4163 m²)

Do obliczeń przeanalizowano transakcje, działek gruntu o podobnym przeznaczeniu. Określono cenę średnią na podstawie zbioru cen transakcyjnych przyjętych do analizy.

Tabela 4

Lp.	data	lokalizacja - obręb, ulica	pow. w m ²	cena za nieruchomość	uzyskana cena w zł za 1 m ² gruntu	cena poprawiona (upływ czasu) w zł za 1 m ² gruntu
1	05.13	207 Rzeszów	2 311	1 660 500,00	718,52	718,52
2	03.13	207 Rzeszów	1 899	899 025,00	473,42	473,42
3	03.12	208 Rzeszów	4429	2 400 000,00	541,88	541,88
4	03.13	207 Rzeszów	1410	668 000,00	473,76	473,76
5	03.13	207 Rzeszów	3606	1 857 300,00	515,06	515,06
6	04.12	219 Rzeszów	1258	380 000,00	302,07	302,07
7	03.12	207 Rzeszów	18 534	7 630 000,00	411,68	411,68
8	02.13	208 Rzeszów	23 220	11 297 608,00	486,55	486,55
9	02.12	207 Rzeszów	1718	1 202 600,00	700,00	700,00
10	01.12	207 Rzeszów	1393	900 000,00	646,09	646,09
11	03.12	208 Rzeszów	18862	8 190 214,00	434,22	434,22
12	03.12	208 Rzeszów	6329	2 400 000,00	379,21	379,21
Średnio						506,87

➤ Na podstawie wybranych transakcji sprzedaży działek na terenie miasta Rzeszowa ustalono:

$C_{\min}$ (cenę minimalną) = **302,07 zł za 1 m² gruntu**

$C_{\max}$ (cenę maksymalną) = **718,52 zł za 1 m² gruntu**

C_{sr} (cenę średnią) = **506,87 zł za 1 m² gruntu**

Obliczone granice współczynników korygujących wynoszą:

$$\frac{C_{\min}}{C_{sr}} = 0,60 \qquad \frac{C_{\max}}{C_{sr}} = 1,42$$

➤ Na podstawie analizy transakcji i obserwacji rynku działek gruntowych o podobnym przeznaczeniu, określono główne cechy różniące oraz ich zakresy mające wpływ na wartość. Są to:

- lokalizacja
bardzo dobra, dobra, średnia,
(zależna od części miasta w której się znajduje, łatwość dostępu z innych miejsc),
- dojazd
bardzo dobry, dobry,
(zależne od odległości od centrum miasta, jakości drogi dojazdowej, utrzymania, możliwości dojazdu alternatywnymi drogami, dostępność komunikacji zbiorowej),
- atrakcyjność miejsca
najlepsza, dobra, średnia,
(z uwagi na ekspozycję, odległość od głównych ciągów komunikacyjnych, dróg wylotowych z miasta),
- ograniczenia
nie występują wcale, występują w średnim zakresie, występują z większą uciążliwością (związane jest to z położeniem w miejscu, gdzie mogą istnieć utrudnienia w dogodnym korzystaniu z nieruchomości, zarówno natury technicznej: obiekty uciążliwe w sąsiedztwie, linie przesyłowe, słupy wysokiego napięcia, stacje redukcyjne, niezgodni sąsiedzi, jak też innego rodzaju np.: możliwość zalewana gruntu w sytuacjach powodziowych, nadzór konserwatorski, rodzaj sąsiedztwa, itp.)
- przeznaczenie
najlepsze, średnie, najgorsze
(od przeznaczenia pod budowę mieszkaniową i usługową (wysoką), obiektów handlowo-usługowych, poprzez tereny przeznaczone pod produkcję, biura, rekreację, itp.), zależne od przeznaczenia wskazanego w planie miejscowym (decyzji o warunkach zabudowy), a jeśli brak to wg studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub też w związku z charakterem okolicznych nieruchomości.

➤ Badając przyjęty do analizy rynek (preferencje kupujących na podstawie danych z biur pośrednictwa nieruchomościami i własnej bazy), określono udział procentowy poszczególnych cech nieruchomości.

Tabela 5

Lp.	Nazwa cechy	Udział procentowy
1	Lokalizacja	25
2	Dojazd	20

3	Atrakcyjność miejsca	15
4	Ograniczenia na nieruchomości i w sąsiedztwie	20
5	Przeznaczenie	20

- Oceniono działki o najniższej, a także najwyższej cenie transakcyjnej i działki wyceniane w aspekcie cech rynkowych.

Tabela 6

L.p.	Nazwa cechy	Działka z Cmin	Działka z Cmax	Działki wyceniane
1	Lokalizacja	Średnia	Bardzo dobra	Bardzo dobra
2	Dojazd	Dobry	Bardzo dobry	Dobry
3	Atrakcyjność miejsca	Najslabsza	Najlepsza	Najlepsza
4	Ograniczenia na nieruchomości i w sąsiedztwie	Występują w średnim zakresie	Nie występują	Występują w średnim zakresie
5	Przeznaczenie	Najslabsze	Najlepsze	Najlepsze

Procentowy wpływ cech rynkowych na wartości współczynników korygujących wynosi:

Tabela 7

L.p.	Rodzaj	Procentowy wpływ na ceny (waga cechy)	Zakres współczynnika		Wartość współczynnika
			Dolny 0,60	Górny 1,42	
1	Lokalizacja	25	0,15	0,35	0,35
2	Dojazd	20	0,12	0,28	0,12
3	Atrakcyjność miejsca	15	0,09	0,21	0,21
4	Ograniczenia na nieruchomości i w sąsiedztwie	20	0,12	0,28	0,12
5	Przeznaczenie	20	0,12	0,28	0,28
		100			1,08

Wartość 1 m² gruntu po korekcie współczynników wynosi:

$$506,87 \text{ zł/m}^2 \cdot 1,08 = 547,42 \text{ zł/m}^2$$

Stąd wartość działki gruntu wynosi:

$$W_G = 547,42 \text{ zł/m}^2 \cdot 4163 \text{ m}^2 = 2\,278\,909,46 \text{ zł}$$

➤ Określenie wartości nieruchomości na dzień wyceny

Zgodnie z przyjętą metodyką wartość określona zostanie poprzez stopień zaawansowania prac budowlanych w odniesieniu do samej zabudowy bez uwzględnienia gruntu. Określona w ten sposób wartość będzie jednak uwzględniać wartość gruntu (będzie wartością rynkową). Obliczona zostanie zgodnie z nw. wzorem:

$$W_{N1} = (W_N - W_G) \cdot S_{ZR} + (W_G)$$

gdzie:

W_N = wartość nieruchomości po zakończeniu prac

S_{ZR} = średnioważony stopień zaawansowania robót (przyjęto 0%)

W_G = wartość gruntu

$$W_{N1} = (70\,499\,999,88 \text{ zł} - 2\,278\,909,46 \text{ zł}) \cdot 31,16 \% + (2\,278\,909,46 \text{ zł}) = 23\,536\,289,63 \text{ zł}$$

8. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Przewidywana wartość rynkowa po zakończeniu inwestycji polegającej na budowie budynku biurowo-handlowo-usługowego oznaczonego jako „BW” wraz z miejscami postojowymi oraz infrastrukturą, w Rzeszowie przy ul. Warszawskiej/Lubelskiej	70 499 000 zł słownie: siedemdziesiąt milionów czterysta dziewięćdziesiąt tysięcy złotych
Wartość rynkowa wg stanu z dnia wyceny inwestycji polegającej na budowie budynku biurowo-handlowo-usługowego oznaczonego jako „BW” wraz z miejscami postojowymi oraz infrastrukturą, w Rzeszowie przy ul. Warszawskiej/Lubelskiej	23 536 290 zł słownie: dwadzieścia trzy miliony pięćset trzydzieści sześć tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt złotych

9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, z uwzględnieniem specyfiki przedmiotu wyceny, tj. inwestycji po zrealizowaniu (na dzień wyceny zabudowa jest w trakcie realizacji).
- Wyciąg z operatu szacunkowego zostanie przekazany organom prowadzącym kataster nieruchomości.

- Operat szacunkowy może być wykorzystany do celu, który w nim określono. Rzeczoznawca Majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu do innego celu.
- Niniejszy operat nie może być opublikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz na informacjach i dokumentach zebranych przez rzeczoznawcę. Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości.
- Przy określeniu wartości nieruchomości po zakończeniu inwestycji przyjęto założenie, że zostanie ona zrealizowana zgodnie z decyzją pozwolenie na budowę, jak również zgodnie z innymi stosownymi przepisami prawa budowlanego.
- Wartość została określona dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU). Przyjęto sposób użytkowania zgodny z zakładaną koncepcją: funkcja komercyjna.
- Przyjęte w operacie szacunkowym powierzchnie wynikają z przedłożonego projektu budowlanego udostępnionego przez Inwestora. Faktyczna powierzchnia do wynajęcia zostaje zwykle określona dopiero w trakcie inwentaryzacji powykonawczej przed spisaniem umów najmu.
- Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte, prawne i fizyczne nieruchomości, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dokumentacji prawnej lub technicznej.
- Ustalona w operacie wartość nieruchomości nie uwzględnia obciążeń hipotecznych, a także innych ograniczonych praw rzeczowych i zobowiązaniowych.
- Ustalona w operacie wartość nieruchomości nie uwzględnia podatku VAT.
- Określony w operacie stan budynku nie może służyć on jako ekspertyza techniczna.

10. ZAŁĄCZNIKI

- wypis z dokumentu – wglądu do księgi wieczystej KW Nr RZ1Z/00096660/9
- kopia decyzji – pozwolenie na budowę z dnia 28.08.2013r.
- kopia z mapy ewidencyjnej z projektem podziału nieruchomości
- kopia z mapy - wstępnego projektu zagospodarowania nieruchomości
- kopia decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości
- dokumentacja fotograficzna
- załącznik - obszary ryzyka



WYPIS Z DOKUMENTU

SPORZĄDZONY PRZEZ RZECZOWNAWCĘ MAJĄTKOWEGO

W trybie art.155 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami
(Tekst jednolity DZ.U. Nr 102, poz. 651 z 19 maja 2010 r. z późn. zm.)

Szczegółowe określenie dokumentu	Księga Wieczysta KW Nr RZ1Z/00096660/9
Miejsce udostępnienia lub sporządzenia wypisu. Jednostka udostępniająca	Sąd Rejonowy w Rzeszowie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych

Treść wypisu

Dział pierwszy	Położenie	Nr działek	Sposób korzystania	Obszar (łącznie)		
				ha	a	m ²
	Rzeszów, Ul. Warszawska 18, obręb 207 Śródmieście	54/18 54/19	- BI (inne tereny zabudowane)	01	85	34
Dział I-SP - brak wpisów.						
Dział drugi	Właściciel		Podstawa nabycia			
	- jako właściciel nieruchomości wpisana jest spółka DEVELOPRES sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie.		-			
Dział trzeci	Ciężary i ograniczenia					
	- wpisane: ❖ Wzmianki: DZ.KW./RZ1Z/29139/14/1, DZ.KW./RZ1Z/29135/14/1, DZ.KW./RZ1Z/ 29006/14/1, DZ.KW./RZ1Z/29008/14/1, DZ.KW./RZ1Z/28197/14/1, DZ.KW./RZ1Z/2748/14/1, DZ.KW./RZ1Z/27481/14/1, DZ.KW./RZ1Z/26528 /14/1, DZ.KW./RZ1Z/ 26524/14/1 ❖ służebność gruntowa na czas nieokreślony przejazdu i przechodu przez działkę nr 54/17 położoną w Rzeszowie-Śródmieście w obr. 207 pasem o szerokości pięciu metrów począwszy od ulicy warszawskiej oznaczonej nr działki 41/1 o przebiegu przedstawionym linią koloru czerwonego i wypełnieniem żółtym na wyrysie z mapy ewidencji gruntów i budynków wydanym przez prezydenta miasta Rzeszowa w dniu 18.07.2011 roku na rzecz każdorazowych użytkowników wieczystych działki nr 54/16 położonej w Rzeszowie-śródmieściu w obr. 207, ❖ wpisane roszczenia o wybudowanie budynku oraz wyodrębnienie lokali mieszkalnych (na rzecz przyszłych właścicieli poszczególnych lokali).					
Dział czwarty	Hipoteki					
	- wpisane: ❖ hipoteka umowna łączna w kwocie 44 035 650,00 zł na rzecz Alior Banku SA z siedzibą w Warszawie.					

Data sporządzenia wypisu/stan na dzień	12.12.2014r.
Podpis rzeczoznawcy majątkowego	

AR.6740.51.43.2013.BK.51

Rzeszów, 2013-08-28

DECYZJA Nr: 792/13

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. *Prawo budowlane* (jednolity tekst Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - *Kodeks postępowania administracyjnego* (jednolity tekst Dz. U. z 2013, poz. 267), po rozpatrzeniu wniosku inwestora z dnia 9 lipca 2013r.,

zatwierdzam projekt budowlany i udzielim pozwolenia na budowę

Developres Sp. z o.o. w Rzeszowie ul. Architektów 1/45
inwestycji pn.: „budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych, realizowanych etapami, z częścią biurową, handlową, usługową, z garażami podziemnymi; wraz z instalacjami wewnętrznymi, wraz z zagospodarowaniem terenu: przebudową zjazdów, miejscami postojowymi na terenie, ciągami komunikacji pieszej i kołowej, małą architekturą, murami oporowymi; wraz z budową i przebudową infrastruktury technicznej na działkach nr 54/17, 41/1, 43, 67 w obr. 207 Rzeszów Śródmieście, oraz ; dz. nr 1964, 1960, w obr. 216 Rzeszów Staromieście w rejonie ulic Warszawskiej i Lubelskiej w Rzeszowie w zakresie obejmującym budowę budynku BW biurowo-handlowo-usługowego wraz z garażem podziemnym wraz z instalacjami wewnętrznymi, z zagospodarowaniem terenu, przebudową zjazdów, miejscami postojowymi na terenie, ciągami komunikacji pieszej i kołowej, małą architekturą, murami oporowymi; wraz z budową i przebudową infrastruktury technicznej na działkach nr 54/17, 41/1, 43, 67 obr. 207 Rzeszów Śródmieście, dz. nr 1964 i 1960 obr. 216 Rzeszów Staromieście w rejonie ulic Warszawskiej i Lubelskiej w Rzeszowie”, opracowanego przez mgr. inż. arch. Witolda Padlewskiego, posiadającego uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi Nr MPIOIA 037/2004 w specjalności architektonicznej, wpisanego na listę członków Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów - nr ewidencyjny MP- 1154, zaliczanej do XVI i XVII kategorii obiektów budowlanych,
z zachowaniem następujących warunków, zgodnie z art. 36 ust. 1 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy -Prawo budowlane:

- 1) Szczegółne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
 - roboty budowlane prowadzić w sposób nie powodujący zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi lub mienia, zapewniając poszanowanie występujących w obszarze oddziaływania obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich,
- 2) Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) Terminy rozbiórki:
 - a) istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania;
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych;
- 4) Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie: należy ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego, zgodnie z § 2 ust. 1 pkt 1 i pkt. 3 lit a, Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001r. w sprawie rodzaju obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego;
- 5) Inwestor jest zobowiązany uzyskać pozwolenie na użytkowanie obiektu budowlanego;

- 6) Kierownik budowy (robot) jest obowiązany prowadzić dziennik budowy oraz umieścić na budowie w widocznym miejscu, tablicę informacyjną oraz ogłoszenie, zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia.

Obszar oddziaływania obiektu obejmuje nieruchomości 54/17,54/16, 41/1, 43, 67, obr. 207 Rzeszów Śródmieście, dz. nr 1964 i 1960 obr. 216.

UZASADNIENIE

Wnioskodawca przedłożył wymagany projekt budowlany wraz z niezbędnymi uzgodnieniami. Przedmiotowa inwestycja jest zgodna z decyzją o ustaleniu warunków zabudowy z dnia 28 sierpnia 2007r., znak: AR.I.51.7331/59/07, ustalającej warunki zabudowy na zamierzenie inwestycyjne pod nazwą: zespół mieszkaniowy wielorodzinny z parkingami podziemnymi oraz częścią biurową, handlową, usługową na działce nr 54/14 w obr. 207 wraz z infrastrukturą techniczną na działkach nr 54/14, 41/1, 67, w obr. 207 położonych w rejonie ulic Warszawskiej i Lubelskiej w Rzeszowie, przeniesionej decyzjami z dnia 4 kwietnia 2008r., znak: AR.I.51.7331/36/08 oraz z dnia 26 lipca 2012r., znak: AR.6730.51.51.2012.BK51

Wobec powyższego orzekam jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Podkarpackiego, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Rzeszowa, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.



mgr inż. Witold Padlewski
Inspektor nadzoru inwestorskiego
w sprawie budowy

POUCZENIE

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, na które jest wymagane pozwolenie na budowę, właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, co najmniej na 7 dni przed ich rozpoczęciem, dotychczas na piśmie:
 - oświadczenie kierownika budowy, stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy - *Prawo budowlane*,
 - informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt. 2 ustawy - *Prawo budowlane*;
2. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie, wydanego przez właściwy organ nadzoru budowlanego.
3. W przypadku gdy w niniejszej decyzji nałożono obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie, do użytkowania obiektu można przystąpić po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.
4. W przypadku gdy w niniejszej decyzji nie nałożono obowiązku uzyskania pozwolenia na użytkowanie, do użytkowania obiektu można przystąpić w terminie 21 dni od dnia doręczenia do właściwego organu nadzoru budowlanego zawiadomienia o zakończeniu budowy, jeżeli organ w tym terminie nie wniesie sprzeciwu w drodze decyzji.

5. Po zakończeniu budowy, a przed przystąpieniem do użytkowania obiektu, właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy, zgodnie z art. 59a ustawy - *Prawo budowlane*.

DECYZJA NIE JEST OSTATECZNA!

Załączniki :

- projekt budowlany

Otrzymują:

1. Developres Sp. z o.o. w Rzeszowie ul. Architektów 1/45
2. strony wg wykazu
3. a/a

Do wiadomości:

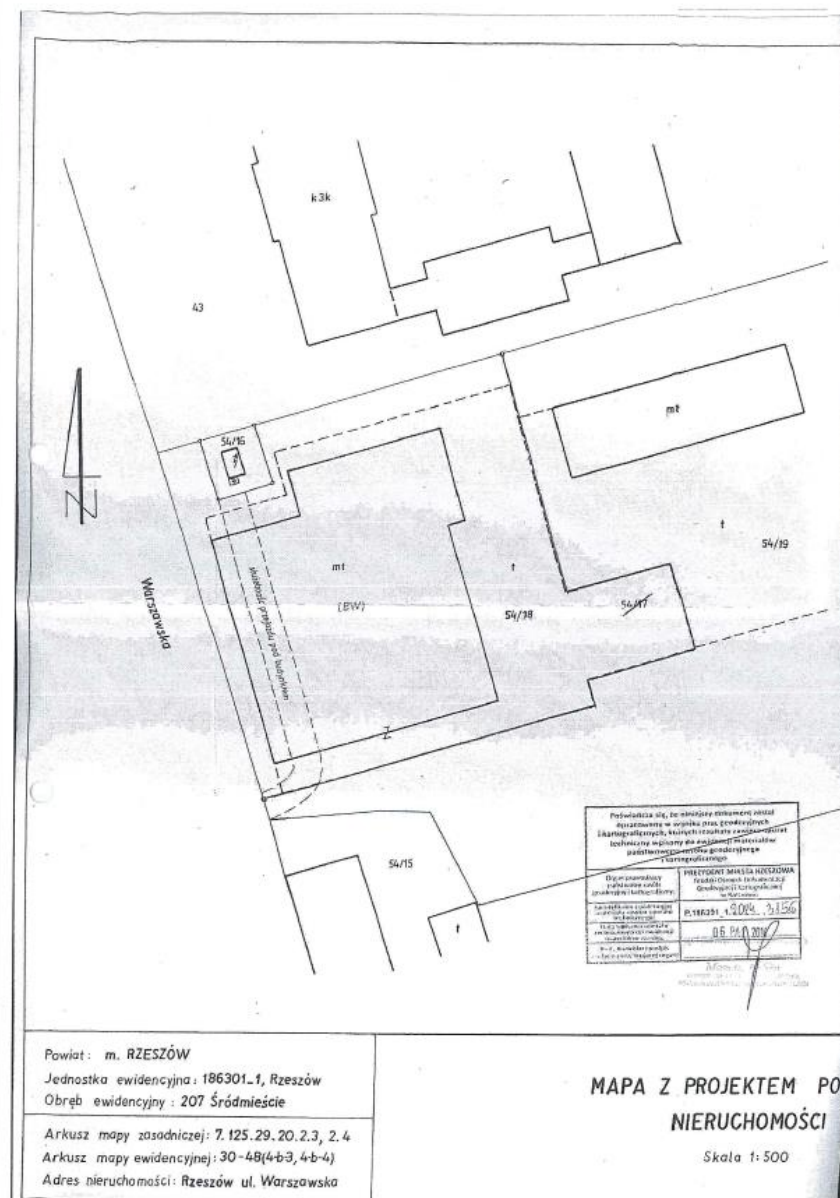
1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Rzeszowa, ul. Bardowskiego 2

NINIEJSZA DECYZJA
JEST OSTATECZNA

z dniem... 12.03.20...

Rzeszów, dnia

INSPEKTOR
Bogusława Kozłowska



Przedłożony projekt podziału jest zgodny z decyzją Prezydenta Miasta Rzeszowa o ustaleniu warunków zabudowy znak: AR.6740.51.43.2013.BK51 z dnia 28 marca 2013r. na zamierzenie inwestycyjne pn.: „budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych, realizowanych etapami, z częścią biurową, handlową, usługową, z garażami podziemnymi; wraz z instalacjami wewnętrznymi oraz

zagospodarowaniem terenu: przebudową zjazdów, miejscami postojowymi na terenie, ciągami komunikacji pieszej i kołowej, małą architekturą, murami oporowymi; wraz z budową i przebudową infrastruktury technicznej na działkach nr nr: 54/17, 41/1, 43, 67 w obr.207 Rzeszów-Śródmieście oraz na działkach nr nr: 1964, 1960 w obr.216 Rzeszów-Staromieście w rejonie ulic Warszawskiej i Lubelskiej w Rzeszowie w zakresie obejmującym budowę budynku BW biurowo-handlowo-usługowego wraz z garażem podziemnym wraz z instalacjami wewnętrznymi, z zagospodarowaniem terenu, przebudową zjazdów, miejscami postojowymi na terenie, ciągami komunikacji pieszej i kołowej, małą architekturą, murami oporowymi; wraz z budową i przebudową infrastruktury technicznej na działkach nr nr: 54/17, 41/1, 43, 67 w obr.207 Rzeszów-Śródmieście oraz na działkach nr nr: 1964, 1960 w obr.216 Rzeszów-Staromieście w rejonie ulic Warszawskiej i Lubelskiej w Rzeszowie* oraz zgodnie z art. 94 ust.1 pkt.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie jest sprzeczny z przepisami odrębnymi - co wynika z postanowienia Prezydenta Miasta Rzeszowa znak: AR.6724.51.56.2014.BK51 z dnia 01 lipca 2014r. opiniującego pozytywnie wstępny projekt podziału działki nr 54/17 w obr.207 Rzeszów-Śródmieście.

Dłatego orzeczono jak w sentencji decyzji.

Od decyzji niniejszej przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Rzeszowie za moim pośrednictwem - w terminie czternastu dni od dnia doręczenia.

Nie pobrano opłaty skarbowej zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. O opłacie skarbowej (Dz.U.06.225.1635)



z op. PREZYDENTA MIASTA RZESZÓWA
Zygmunt Pyas
KASTROPEKTORA
WYDZIAŁU GOSPODARSTWA

DECYZJA MINIEJSZA
STAŁA SIĘ OSTATECZNA
JO. 10. 14
z dniem 10.10.14
Rzeszów, dnia 10.10.14

z op. PREZYDENTA MIASTA
Piotr Kuczykowski
KASTROPEKTOR
WYDZIAŁU GOSPODARSTWA

Otrzymują:

1. DEVELOPRES Sp. z o.o.
35-082 Rzeszów, ul. Architektów 1/45
2. Bwidenca gruntów w/m.
3. GÓDGIK w/m
4. A/a



Obszar lokalizacji działki Nr Ew. 54/18 Obr. 207, Rzeszów – zdjęcie nr 2



Obszar lokalizacji działki Nr Ew. 54/18 Obr. 207, Rzeszów – zdjęcie nr 4



Obszar lokalizacji działki Nr Ew. 54/18 Obr. 207, Rzeszów – zdjęcie nr 1



Obszar lokalizacji działki Nr Ew. 54/18 Obr. 207, Rzeszów – zdjęcie nr 3

ZAŁĄCZNIK DO OPERATU – WSKAZANIE OBSZARÓW RYZYKA

Wskazanie obszarów ryzyka wraz z ogólną opinią na temat kierunku wpływu powyższego na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości

Stosownie do Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) – Krajowy Standard Specjalistyczny nr 3 (KSWS) „Wycena dla zabezpieczeń wierzycielności”, pkt. 4.3 uzgodniony z Ministrem Infrastruktury dnia 04.01.2010 r.: „Rzecznik majątkowy ma również obowiązek, na podstawie dostępnych źródeł informacji i znajomości rynku, wskazać obszary ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością, w tym z przewidywanymi zmianami na danym rynku nieruchomości oraz ryzykiem związanym z oceną danej nieruchomości przez inwestorów wraz z ogólną opinią na temat kierunku wpływu powyższego na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości. Powyższe dodatkowe informacje przedstawia się w formie załącznika do operatu szacunkowego”.

Ryzyko Wierzyciela zabezpieczającego nieruchomość przez ustanowienie hipoteki na nieruchomości może dotyczyć zmian dotyczących przedmiotowej nieruchomości, jak również szeroko pojętego jej otoczenia

Nieruchomość: Rzeszów ulica Warszawska, działka Nr Ew. 54/17, Obreń 207 Śródmieście, gmina m. Rzeszów, powiat m. Rzeszów, woj. podkarpackie

I. Obszary ryzyka związane z nieruchomością

1. Ryzyko rynku (rodzaj nieruchomości)	Ocena ryzyka: Średnie- nieruchomość mieszkalna komercyjna
2. Cechy fizyczne nieruchomości (powierzchnia, standard)	Ocena ryzyka: Średnie – bryła nowoczesna, standard: dobry ale duża powierzchnia użyt.: 19 928,76 m ²
3. Ryzyko prawne (informacje dotyczące uregulowania stanu prawnego, dokumentacji, pozwoleń na budowę, użytkowanie itp.)	Ocena ryzyka: Niskie, stan prawny uregulowany, dokumentacja prowadzona na bieżąco
4. Ryzyko związane z przeznaczeniem nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	Ocena ryzyka: Niskie – brak obowiązującego planu, wydana decyzja pozwolenie na budowę
5. Ryzyko techniczne (związane ze stanem zaawansowania inwestycji, dostępnością mediów, stopniem zużycia)	Ocena ryzyka: Wysokie, Na dzień wyceny wykonano stan zero i większość prac w stanie surowym zamkniętym.
6. Ryzyko inwestora indywidualnego (związanego z możliwością niewykonania prac przez inwestora indywidualnego)	Ocena ryzyka: N.d.
7. Ryzyko spowodowane obciążeniami publicznoprawnymi oraz zmianami administracyjnymi	Ocena ryzyka: Niskie – typowe obciążenia publicznoprawne.
8. Ryzyko otoczenia i sąsiedztwa nieruchomości	Ocena ryzyka: Średnie – obszary zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, także obiekty komercyjne i użyteczności publ. (szkoła)
9. Zagrożenia środowiskowe (teren zalewowy, skażenie środowiska itp.)	Ocena ryzyka: Niskie – tereny niezalewowe, brak jest w pobliżu obiektów uciążliwych
10. Możliwości generowania trwałych dochodów (jeśli dotyczy)	Niskie – nieruchomość komercyjna (pow. biurowo-usługowa)

II. Przewidywane zmiany na danym rynku nieruchomości w relacji do szacowanej Nieruchomości

1. Przewidywane zmiany popytu mogące mieć	Ocena ryzyka:
---	---------------

wpływ na szacowaną nieruchomość (np. nowe inwestycje w miejscowości skutkujące wzrostem ilości miejsc pracy)	Średnie – tereny miejskie, systematyczny rozwój obrębu, potencjalnie zwiększenie zainteresowania okolicą,
2. Przewidywane zmiany podaży mogące mieć wpływ na szacowaną nieruchomość (np. wzrost podaży wynikający z realizacji nowych projektów w toku lub realizacji projektów planowanych)	Ocena ryzyka: Średnie – nieruchomości o dużych parametrach chociaż brak jest podobnych realizacji w mieście Rzeszowie
3. Ryzyko związane ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmianą funkcji nieruchomości	Ocena ryzyka: Niskie – mimo braku planu istniejąca zabudowa mieszkalna
4. Trend zmiany cen na rynku na dzień wyceny i prognozowany	Ocena: Stabilizacja, potencjalnie – wzrost
5. Przewidywany okres ekspozycji na rynku	Ocena: Średnie: Do 5 lat (po zakończeniu inwestycji)
III. Ryzyko związane z oceną danej nieruchomości przez inwestorów (potencjalnych klientów)	
1. Ocena wartości nieruchomości w okresie kilku lat	Ocena ryzyka: Stabilizacja
2. Ogólna atrakcyjność nieruchomości (atuty)	Ocena ryzyka: Dobra lokalizacja, dojazd dobry, otoczenie korzystne,
3. Niekorzystne cechy nieruchomości	Lokalizacja w obszarze znacznego nasilenia ruchu samochodowego
4. Obciążenia na nieruchomości	Ocena ryzyka: Jak w kw
5. Przewidywany wzrost kosztów obsługi nieruchomości	Ocena ryzyka: Nie przewiduje się – typowe koszty obsługi tego typu nieruchomości
6. Ryzyko wzrostu poziomu pustostanów i opóźnień w płatnościach (jeśli dotyczy)	Ocena ryzyka: Średnie – jak ogólna tendencja na rynku
7. Ryzyko zmian lokalnych preferencji	Ocena ryzyka: Niskie – widoczne ciągle zainteresowanie dla tego typu lokalizacji
8. Ryzyko wynikające z przewidywanego sąsiedztwa	Ocena ryzyka – niskie –tereny zurbanizowane, istniejąca zabudowa mieszkalna wielorodzinną, oraz zabudowa komercyjna (handlowo-usługowa)
9. Kierunki rozwoju terenów przyległych (nieuciążliwe, uciążliwe; jakie)	Ocena ryzyka niskie – tereny zurbanizowane
10. Ryzyko wynikające z reputacji inwestora (jeśli dotyczy)	Ocena ryzyka: Niskie – ugruntowana pozycja developera na rynku, dotychczas dobra sytuacja płatnicza
11. Ryzyko wynikające np. z procesu budowlanego (jeśli dotyczy)	Ocena ryzyka Duże – nieruchomość w początkowej fazie realizacji

Rzeszów, dn. 12.12.2014r.

/Miejscowość, data/



8.6. Umowa z Administratorem Hipoteki

UMOWA O USTANOWIENIE ADMINISTRATORA HIPOTEKI ORAZ ADMINISTRATORA ZABEZPIECZENIA

Niniejsza Umowa, zwana dalej „Umową” została zawarta w dniu 27 lutego 2015 r., w Warszawie, pomiędzy:

Matczuk Wieczorek i Wspólnicy Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych Spółka Jawna z siedzibą w Warszawie, ul. Czeczota 6, 02-607 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000253133, NIP: 701-00-10-819, zwaną dalej „Administratorem Hipoteki” lub „Administratorem Zabezpieczenia”, reprezentowaną przez

Piotra Wieczorka – wspólnika zarządzającego

oraz

Developres Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Rzeszowie, ul. Architektów 1 lok. 45, 35-082 Rzeszów, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000252339, NIP [–], zwaną dalej „Emitentem”, reprezentowaną przez:

Ryszarda Walasa – Prezesa Zarządu

Emitent i Administrator Hipoteki w dalszej części Umowy zwani będą również łącznie „Stronami”.

Zważywszy, że

- 1) Emitent zamierza wyemitować nie mniej niż 5.000 (pięć tysięcy) i nie więcej niż 15.000 (piętnaście tysięcy) Obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej i cenie emisyjnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda.
- 2) Obligacje zostaną wyemitowane jako niezabezpieczone, zaś w przypadku dojścia emisji do skutku zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy wynikających z obligacji nastąpi poprzez ustanowienie hipoteki na nieruchomości będącej własnością Emitenta, oraz cesję na rzecz Administratora Zabezpieczenia, praw Emitenta z tytułu Polisy.
- 3) Hipoteka zostanie ustanowiona przez Emitenta, jako właściciela obciążanej Nieruchomości, na podstawie oświadczenia złożonego w formie aktu notarialnego.
- 4) Hipoteka będzie zabezpieczać wszelkie obecne i przyszłe wierzytelności pieniężne przysługujące Obligatariuszom wobec Emitenta a wynikające z Obligacji.

Strony postanawiają, co następuje:

§ 1 Definicje

O ile z kontekstu nie wynika inaczej, w niniejszej Umowie poniższe słowa i wyrażenia pisane wielką literą, mają następujące znaczenie:

- 1) Dzień Roboczy - oznacza dzień, który nie jest sobotą, niedzielą lub dniem wolnym od pracy w rozumieniu ustawy z dnia 18 stycznia 1951 roku o dniach wolnych od pracy (Dz. U. Nr 4, poz. 28 ze zmianami).
- 2) Hipoteka – oznacza hipotekę zabezpieczającą wierzytelności pieniężne Obligatariuszy, ustanowioną na Nieruchomości przez Emitenta na rzecz Administratora Hipoteki – jako wierzyciela hipotecznego, na podstawie Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki;
- 3) Nieruchomości – oznaczają nieruchomość która zostanie obciążona Hipoteką tj nieruchomości, składającą się z działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym: 54/18 o łącznej powierzchni 0,4163 ha, położonej w Rzeszowie (obręb ewidencyjny: 207, Śródmieście), dla której (m. in.) Sąd Rejonowy w Rzeszowie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi obecnie księgę wieczystą RZ1Z/00202311/5;
- 4) Obligacje – oznaczają obligacje zwykłe na okaziciela serii A, emitowane przez Emitenta na warunkach określonych w Warunkach Emisji. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000 (jeden tysiąc) złotych, a wartość nominalna wszystkich emitowanych Obligacji Serii A wynosi nie mniej niż 5.000.000,00 i nie więcej niż 15.000.000,00 milionów złotych. Seria A obejmuje nie mniej niż 5.000 i nie więcej niż 15.000 sztuk Obligacji;
- 5) Obligatariusz – oznacza osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną, uprawnioną z Obligacji;
- 6) Okres Zabezpieczenia - okres rozpoczynający się z chwilą ustanowienia zabezpieczenia Obligacji zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 czerwca 1995 roku o obligacjach i kończący się w dniu, w którym Zabezpieczone Wierzytelności zostaną ważnie, skutecznie i bezwarunkowo spłacone lub zaspokojone w całości, w wyniku czego wygasną;
- 7) Polisa – oznacza ubezpieczeniową polisę AE na ubezpieczenia ryzyk budowlanych/montażowych CAR/EAR, nr 002845, zawartą z InterRisk Towarzystwem Ubezpieczeń S.A., Vienna Insurance Group z siedzibą w Warszawie, w ramach której Emitent występuje jako ubezpieczony, oraz każdą kolejną polisę będącą jej kontynuacją;
- 8) Przedmiot Zabezpieczenia – oznacza wierzytelności z tytułu Polisy przebrane na rzecz Administratora Zabezpieczenia przez Emitenta.
- 9) Umowa - oznacza niniejszą umowę wraz ze zmianami wprowadzonymi zgodnie z postanowieniami tej umowy i wszystkimi załączonymi do niej dokumentami;
- 10) Umowa Cesji Praw z Polisy – oznacza umowę na podstawie, której Emitent przeniesie na Administratora Zabezpieczenia, działającego w imieniu i na rachunek wszystkich Obligatariuszy, wierzytelności z tytułu ubezpieczenia stwierdzonego Polisą;

- 11) Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki – oświadczenie o ustanowieniu hipoteki w rozumieniu art. 7 ust. 1 Ustawy o obligacjach, do którego złożenia, w celu ustanowienia zabezpieczenie wierzytelności Obligatariuszy wynikających z Obligacji zobowiązany jest Emitent;
- 12) Ustawa o księgach wieczystych i hipotece – oznacza ustawę z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 ze zmianami);
- 13) Ustawa o Obligacjach – oznacza ustawę z dnia 29 czerwca 1995 roku o obligacjach (Dz. U. z 2001 r., Nr 120, poz. 1300 ze zmianami);
- 14) Zabezpieczone Wierzytelności - wszystkie obecne i przyszłe wierzytelności pieniężne przysługujące Obligatariuszom wobec Emitenta, wynikające z Obligacji;
- 15) Warunki Emisji – oznaczają określone przez Emitenta warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5b Ustawy o obligacjach.

§ 2 Parametry emisji Obligacji, Suma Hipoteki

1. Szczegółowe informacje dotyczące podstawy emisji Obligacji, w tym dotyczące Obligacji oraz ich oprocentowania i terminu oraz sposobu ich wykupu, zawarte zostaną w Warunkach Emisji.
2. Suma, na którą ustanowi się Hipotekę wynosić będzie 150% (słownie: sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.
3. Zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego Piotra Kamińskiego (uprawnienia nr 3554) z dnia 12 grudnia 2014 r., oszacowana wartość Nieruchomości wyniosła 23.536.290,00 zł (dwadzieścia trzy miliony pięćset trzydzieści sześć tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt złotych).

§ 3 Ustanowienie Administratora Hipoteki oraz Administratora Zabezpieczenia

1. Emitent, na podstawie przepisów art. 7 ust. 1a Ustawy o Obligacjach oraz niniejszej Umowy, powołuje Matczuk Wieczorek i Wspólnicy Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych Spółka Jawna z siedzibą w Warszawie na Administratora Hipoteki. Administrator Hipoteki oświadcza, że akceptuje powołanie na Administratora Hipoteki na warunkach określonych w niniejszej Umowie.
2. Administrator Hipoteki będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, zgodnie z art. 7 ust. 1a Ustawy o Obligacjach.
3. Niniejszym Emitent powołuje Matczuk Wieczorek i Wspólnicy Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych Spółka Jawna z siedzibą w Warszawie na Administratora Zabezpieczenia w odniesieniu do Przedmiotu Zabezpieczenia. Administrator Zabezpieczenia oświadcza, że akceptuje powołanie na Administratora Zabezpieczenia na warunkach określonych w niniejszej Umowie.
4. Administrator Zabezpieczenia będzie wykonywał prawa i obowiązki wynikające z niniejszej Umowy, Umowy Cesji Praw z Polisy i przepisów prawa we własnym imieniu, lecz na rachunek wszystkich Obligatariuszy.

§ 4 Obowiązki Emitenta

1. Emitent zobowiązuje się niezwłocznie po wejściu w życie Umowy, złożyć przed notariuszem oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomościach w rozumieniu art. 7 ust. 1 Ustawy o

3

- Obligacjach, oraz zawrzeć z Administratorem Zabezpieczenia, Umowę Cesji Praw z Polisy – celem dodatkowego zabezpieczenia wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji.
2. Emitent zobowiązuje się do dołożenia wszelkich starań mających na celu złożenie prawidłowego wniosku o wpis Hipoteki do sądu prowadzącego księgę wieczystą Nieruchomości.
 3. Emitent jest zobowiązany udzielać Administratorowi Hipoteki, w terminie 7 Dni Roboczych od otrzymania żądania, informacji dotyczących wypełniania przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji, Hipoteki oraz stanu Nieruchomości.
 4. Emitent podejmować będzie wszelkie prawem przewidziane działania, aby Nieruchomość znajdowała się w stanie umożliwiającym zaspokojenie wierzytelności pieniężnych Obligatariuszy.
 5. Emitent podejmować będzie wszelkie prawem przewidziane działania, dla utrzymania w mocy Hipoteki aż do pełnego zaspokojenia wierzytelności pieniężnych Obligatariuszy.
 6. W celu realizacji postanowień Umowy Emitent zobowiązuje się podjąć wszelkie możliwe działania zmierzające do tego aby zapewnić Administratorowi Hipoteki oraz jego przedstawicielowi i wykonawcom w dowolnym czasie prawo do zbadania Nieruchomości, prowadzonej dla niej księgi wieczystej, w tym akt tej księgi oraz zapisów rejestrów i innej dokumentacji dotyczącej Nieruchomości, a to poprzez przekazanie Administratorowi Hipoteki posiadanych dokumentów, a w pozostałym zakresie poprzez udzielenie stosownych pełnomocnictw.
 7. Emitent najpóźniej następnego Dnia Roboczego po dniu, w którym został powiadomiony przez któregośkolwiek z Obligatariuszy o żądaniu wcześniejszego wykupu Obligacji w myśl art. 24 ust. 2 i 3 Ustawy o Obligacjach lub Warunków Emisji, zawiadomi Administratora Hipoteki o takim zdarzeniu.
 8. Emitent najpóźniej trzeciego Dnia Roboczego po powzięciu uchwały w sprawie likwidacji Emitenta lub zapadnięciu orzeczenia sądowego o przymusowej likwidacji Emitenta, zawiadomi Administratora Hipoteki o takim zdarzeniu.
 9. Emitent najpóźniej trzeciego Dnia Roboczego po złożeniu wobec Emitenta lub przez Emitenta wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta zawiadomi Administratora Hipoteki o treści wniosku o ogłoszenie upadłości i jego zasadności.
 10. Emitent zobowiązuje się do korzystania z Nieruchomości w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki w toku normalnej działalności gospodarczej.
 11. Emitent zobowiązuje się do zapewnienia prawidłowego opłacania składek z tytułu Polisy w Okresie Zabezpieczenia, oraz do zapewnienia dopełnienia wszelkich wymogów określonych przez zakład ubezpieczeń, warunkujących wypłatę odszkodowania.
 12. Emitent jest zobowiązany do niezwłocznego zawiadomienia Administratora Zabezpieczenia o wystąpieniu podstawy do wystąpienia o wypłatę odszkodowania z tytułu Polisy.

§ 5 Prawa i Obowiązki Administratora Hipoteki

1. Administrator Hipoteki jest upoważniony i zobowiązany do wykonywania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, wszelkich praw i obowiązków Administratora Hipoteki, wynikających z

4

- ustanowienia Hipoteki i przepisów prawa, w tym przede wszystkim czynności zmierzających do zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z Hipoteki bez pokrzywdzenia Emitenta.
2. Pełnienie funkcji Administratora Hipoteki obejmuje uprawnienie i zobowiązanie do:
 - a) monitorowania stanu wpisów w księdze wieczystej Nieruchomości, jak również – w przypadku powzięcia uzasadnionych wątpliwości co do charakteru złożonych wniosków o wpis – do przeglądania akt księgi wieczystej;
 - b) reprezentowania Interesów Obligatariuszy wobec Emitenta w zakresie zaspokojenia z Hipoteki ich wierzytelności pieniężnych z tytułu Obligacji,
 - c) podejmowania na wniosek Obligatariuszy czynności zmierzających do zaspokojenia Obligatariuszy z Hipoteki, w tym uzyskania tytułu egzekucyjnego i klauzuli wykonalności oraz wystąpienia z wnioskiem do organu egzekucyjnego o wszczęcie postępowania egzekucyjnego,
 - d) wykonania podziału środków pozyskanych na skutek egzekucji z Hipoteki i przekazanie każdemu Obligatariuszowi kwoty uzyskanej z zaspokojenia z Hipoteki, proporcjonalnie do stosunku wysokości niespłaconej wierzytelności danego Obligatariusza do łącznej wysokości niespłaconych wierzytelności wszystkich Obligatariuszy,
 - e) informowania znanych mu Obligatariuszy o planowanych działaniach wobec Emitenta w związku z niewykonaniem przez niego zobowiązań wynikających z Obligacji.
 3. Przed podjęciem czynności zmierzających do zaspokojenia Obligatariuszy z Nieruchomości, Administrator Hipoteki jest zobowiązany wystąpić do Emitenta z zapytaniem, czy Emitent terminowo wypełnia swoje zobowiązania z tytułu Obligacji. Emitent zobowiązany jest udzielić odpowiedzi niezwłocznie, a na żądanie Administratora Hipoteki – w formie pisemnej.
 4. Administrator Hipoteki zobowiązuje się do dłożenia należytej staranności przy wykonaniu czynności przewidzianych w Umowie. Czynności Administratora Hipoteki są czynnościami starannego działania. W szczególności Umowa nie stanowi zobowiązania pozyskania jakichkolwiek środków z tytułu zabezpieczenia.
 5. Administrator Hipoteki nie może wykonywać czynności, które naruszyłyby Interes Obligatariuszy. Administrator Hipoteki nie może rozporządzać Hipoteką ani zabezpieczonymi wierzytelnościami. Zmiana treści Hipoteki może zostać dokonana tylko po uzyskaniu zgody wszystkich Obligatariuszy.
 6. W zakresie realizacji czynności zmierzających do zaspokojenia z Hipoteki Administrator Hipoteki jest zobowiązany do działania z zachowaniem należytej staranności.
 7. Administrator Hipoteki nie ponosi odpowiedzialności za złożenie wniosku o ustanowienie Hipoteki ale sporządza projekt oświadczenia i wniosku o ustanowienie hipoteki.
 8. Administrator Hipoteki nie ponosi odpowiedzialności za skuteczność egzekucji z Hipoteki.
 9. Administrator Hipoteki ponosi odpowiedzialność wobec Obligatariuszy oraz Emitenta za jakąkolwiek szkodę będącą następstwem działania lub zaniechania Administratora Hipoteki pozostającego w związku z niniejszą Umową, chyba że szkoda, taka powstała z przyczyn niezależnych od Administratora Hipoteki, w tym wynika z niepokrycia przez Emitenta lub

5

- Obligatariuszy kosztów takich działań lub niewyłożenia przez Emitenta lub Obligatariuszy środków niezbędnych do ich pokrycia.
10. Administrator Hipoteki zobowiązuje się do niepodjęcia czynności, które mogłyby utrudnić lub uniemożliwić podział Nieruchomości, w tym również zarejestrowanie takich zmian.
 11. Administrator Hipoteki zobowiązuje się do niezwłocznego złożenia stosownych oświadczeń woli wyrażających zgodę na zmianę w księdze wieczystej Nieruchomości wpisów dotyczących zmiany administratora hipoteki, wykreślenia z ksiąg wieczystych Administratora Hipoteki w przypadku rozwiązania Umowy, wykreślenie Hipoteki w przypadku wygaśnięcia Zabezpieczonych Wierzytelności, a także jeżeli będzie taka możliwość i będzie to w interesie Obligatariuszy, do złożenia stosownych oświadczeń mających na celu przesunięcie Hipoteki na wyższe miejsce hipoteczne.

§ 6 Dochodzenie zaspokojenia z przedmiotu Hipoteki oraz Przedmiotu Zabezpieczenia.

1. Administrator Hipoteki ma prawo dochodzenia zaspokojenia z przedmiotu Hipoteki w przypadku gdy zaistnieją łącznie poniżej wskazane warunki:
 - a) upływie bezskutecznie terminu, w którym Emitent zobowiązany będzie do wykupu Obligacji (w tym przedterminowego wykupu Obligacji) zgodnie z Warunkami Emisji lub przepisami prawa,
 - b) gdy Administrator Hipoteki doręczy Emitentowi pisemne zawiadomienie o skorzystaniu z zabezpieczenia ustanowionego na podstawie niniejszej Umowy.
2. Administrator Hipoteki może według swego uznania żądać zaspokojenia z całości lub w części z Nieruchomości.
3. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1 powinno wskazywać Nieruchomości wybrane przez Administratora Hipoteki do dochodzenia zaspokojenia.
4. W przypadku, gdyby kwoty otrzymane przez Administratora Hipoteki w wyniku dochodzenia zaspokojenia z przedmiotu Hipoteki przekraczały wartość Zabezpieczonej Wierzytelności, Administrator Hipoteki zobowiązuje się zapewnić wpłatę nadwyżki na rachunek wskazany w tym celu przez Emitenta na piśmie, w terminie 14 Dni Roboczych od dnia doręczenia Administratorowi Hipoteki przez Emitenta danych dotyczących powyższego rachunku bankowego.
5. W przypadku wystąpienia w Okresie Zabezpieczenia zdarzenia skutującego wypłatą na rzecz Administratora Zabezpieczenia odszkodowania z tytułu Polisy, całość kwoty uzyskanego odszkodowania zostanie przez Administratora Zabezpieczenia przeznaczona na spłatę wierzytelności z tytułu Obligacji proporcjonalnie na rzecz wszystkich Obligatariuszy.
6. Celem umożliwienia realizacji spłaty, o której mowa w ust. 5 Emitent zobowiązuje się do podjęcia niezwłocznie po otrzymaniu przez Administratora Zabezpieczenia wypłaty z tytułu Polisy, wszelkich działań niezbędnych dla dokonania przedterminowego wykupu Obligacji na zasadach określonych w Warunkach Emisji, w liczbie umożliwiającej maksymalne rozdysponowanie na rzecz Obligatariuszy ww. kwot.
7. W przypadku wystąpienia w związku z wcześniejszym wykupem Obligacji, o którym mowa w ust. 6 dodatniej różnicy pomiędzy kwotą uzyskaną przez Administratora Zabezpieczeń jako

6

odszkodowania z tytułu Polisy a kwotą podlegającą wypłacie na rzecz Obligatariuszy z tytułu przedterminowego wykupu Obligacji, różnica ta zostanie wypłacona Emitentowi w terminie 5 dni roboczych od dnia umorzenia Obligacji podlegających przedterminowemu wykupowi.

§ 7 Wynagrodzenie, Koszty

1. Z tytułu pełnienia przez Administratora Hipoteki swej funkcji, o której mowa w niniejszej Umowie, Emitent będzie uiszczał na rzecz Administratora Hipoteki roczne wynagrodzenie w kwocie _____ zł (_____) netto. Wynagrodzenie to będzie płatne corocznie z góry za każdy rok pełnienia funkcji Administratora Hipoteki, poczynwszy od dnia wejścia niniejszej Umowy w życie.
2. Z tytułu przygotowania i sprawdzenia przez Administratora Hipoteki dokumentacji niezbędnej do zawarcia i prawidłowego wykonywania Umowy Administratorowi Hipoteki przysługuje wynagrodzenie w kwocie _____ } netto. Wynagrodzenie to będzie płatne pod warunkiem wejścia niniejszej Umowy w życie.
3. Z tytułu pełnienia przez Administratora Zabezpieczeń swej funkcji, o której mowa w niniejszej Umowie, Administratorowi Zabezpieczeń przysługuje wynagrodzenie w kwocie _____ } netto. Wynagrodzenie to będzie płatne pod warunkiem wejścia niniejszej Umowy w życie.
4. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 - 3 będzie płatne na rachunek bankowy wskazany na fakturze wystawionej przez Administratora Hipoteki i w terminie 14 dni od daty doręczenia faktury. Kwota wynagrodzenia zostanie powiększona o należny podatek VAT, według stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
5. W przypadku wytoczenia przez Administratora Hipoteki powództwa przeciwko Emitentowi w celu realizacji zobowiązań przewidzianych w Umowie, Emitent zobowiązany będzie w terminie 14 dni od dnia doręczenia mu stosownego wezwania, zwrócić Administratorowi Hipoteki wyłożone przez niego lub Obligatariuszy koszty sądowe, w tym koszty opłaty sądowej lub pokryć je z góry jeśli nie zostały jeszcze uiszczone, przy czym wezwanie może zostać wystosowane po prawomocnym zasądzeniu tych kosztów przez sąd powszechny na rzecz Administratora Hipoteki.
6. Administratorowi Hipoteki przysługuje prawo do powstrzymania się z podjęciem działań, o których mowa w niniejszej Umowie, do czasu pokrycia przez Emitenta lub Obligatariuszy kosztów takich działań lub wyłożenia przez Emitenta kwot niezbędnych do ich pokrycia, jeżeli takie działania będą wymagały poniesienia takich kosztów a koszty są przewidziane postanowieniami Umowy. Administrator Hipoteki nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek skutki wynikające z powstrzymania się z podjęciem działań, o którym mowa w zdaniu poprzednim.

§ 8 Wygaśnięcie hipoteki

1. O ile obowiązujące przepisy prawa nie stanowią inaczej, Hipoteka wygaśnie i zostanie zwołiona po upływie Okresu Zabezpieczenia.

2. Po wygaśnięciu Hipoteki zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy, na wniosek i na koszt Emitenta, Administrator Hipoteki niezwłocznie wystawi i doręczy Emitentowi wszelkie dokumenty i zaświadczenia niezbędne do wykreślenia Hipoteki z księgi wieczystej.

§ 9 Czas trwania Umowy

1. Umowa wchodzi w życie pod warunkiem i z dniem dościa emisji Obligacji do skutku i wygasa z chwilą prawomocnego wykreślenia Hipoteki z księgi wieczystej, wygaśnięcia wierzytelności zabezpieczonej Hipoteką albo z dniem dokonania przez Administratora Hipoteki rozliczenia kwot uzyskanych w wyniku przeprowadzonego w stosunku do nieruchomości postępowania egzekucyjnego lub innych, w zależności które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej. W przypadku niedościa emisji Obligacji do skutku do dnia 30 kwietnia 2015 r., Umowa wygasa, a Stronom nie przysługują żadne roszczenia wobec siebie.
2. Niniejsza Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze Stron z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia. Emitent zobowiązuje się doprowadzić do zawarcia umowy ustanawiającej nowego administratora Hipoteki do dnia jej rozwiązania, przy czym Administrator Hipoteki zobowiązany jest wykonywać prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego do czasu zawarcia przez Emitenta umowy z nowym administratorem Hipoteki. W przypadku gdy Emitent wypowie Umowę oraz nie doprowadzi do zawarcia umowy ustanawiającej nowego administratora Hipoteki do dnia rozwiązania niniejszej Umowy, Administratorowi Hipoteki przysługiwać będzie dodatkowe wynagrodzenie w wysokości _____ netto za każdy dodatkowy dzień pełnienia funkcji Administratora Hipoteki.
3. W przypadku gdy okaże się, że którekolwiek z postanowień Umowy jest nieważne lub bezskuteczne, pozostałe postanowienia Umowy zostaną utrzymane w mocy, chyba, że z okoliczności wynikać w sposób oczywisty będzie, że bez tych postanowień Umowa nie zostałaby zawarta. Strony będą podejmować działania zmierzające do zastąpienia nieważnych lub nieskutecznych postanowień postanowieniami ważnymi i skutecznymi o maksymalnie zbliżonym celu i treści.

§ 10 Poufność

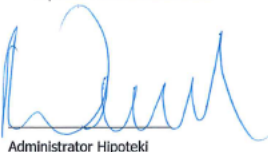
Strony zachowają poufność co do postanowień Umowy dotyczących wysokości wynagrodzenia Administratora Hipoteki, z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów prawa i uzasadnionego interesu Strony. Administrator Hipoteki wyraża zgodę na publikację pozostałych postanowień Umowy.

§ 11 Doręczenia

1. Wszelką korespondencję związaną z realizacją Umowy, Strony będą sobie doręczać na adresy wskazane w komparcji Umowy.
2. Każda ze Stron zobowiązana jest do informowania drugiej Strony o zmianie adresu do doręczeń, co nie stanowi zmiany Umowy, pod rygorem uznania za skuteczne doręczenia korespondencji na dotychczasowy adres.

§ 12 Postanowienia końcowe

1. Umowa podlega prawu polskiemu.
2. Wszelkie spory wynikające z Umowy będą rozstrzygane przez właściwy sąd powszechny.
3. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z czego jeden dla Administratora Hipoteki i dwa dla Emitenta.



Administrator Hipoteki

Developres Sp. z o.o.

Prezesa Zarządu

Ryszard Walas

Emitent

Developres Sp. z o.o.
35-082 Rzeszów, ul. Architektów 1/45
NIP 813-34-46-489
tel. 17 / 86 00 385, fax 17 / 863 63 42

8.7. Umowa cesji

UMOWA CESJI

Niniejsza Umowa, zwana dalej „Umową” została zawarta w dniu 27 lutego 2015 r., w Warszawie, pomiędzy:

Matczuk Wieczorek i Wspólnicy Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych Spółka Jawna z siedzibą w Warszawie, ul. Czeczota 6, 02-607 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000253133, NIP: 701-00-10-819, zwaną dalej „Cesjonariuszem”, lub „Administratorem Zabezpieczenia” reprezentowaną przez

Piotra Wieczorka – wspólnika zarządzającego

oraz

Developres Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Rzeszowie, ul. Architektów 1 lok. 45, 35-082 Rzeszów, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000252339, NIP [–], zwaną dalej „Cedentem” lub „Emitentem”, reprezentowaną przez:

Ryszarda Walasa – Prezesa Zarządu

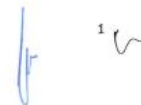
Cesjonariusz i Cedent w dalszej części Umowy zwani będą również łącznie „Stronami”.

Zważywszy, że

- 1) Cedent zamierza wyemitować nie mniej niż 5.000 (pięć tysięcy) i nie więcej niż 15.000 (piętnaście tysięcy) Obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej i cenie emisyjnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda.
- 2) Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji, Obligacje zostaną wyemitowane jako niezabezpieczone, zaś w przypadku dojścia emisji do skutku zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy wynikających z obligacji nastąpi m. in. cesją na rzecz Administratora Zabezpieczenia, praw Cedenta z tytułu Polisy.
- 3) Cesja wierzytelności z tytułu Polisy zabezpieczać wszelkie obecne i przyszłe wierzytelności pieniężne przysługujące Obligatariuszom wobec Cedenta jako emitenta Obligacji.

Strony postanawiają, co następuje:

§ 1



O ile z kontekstu nie wynika inaczej, w niniejszej Umowie poniższe słowa i wyrażenia pisane wielką literą, mają następujące znaczenie:

- 1) Dzień Roboczy - oznacza dzień, który nie jest sobotą, niedzielą lub dniem wolnym od pracy w rozumieniu ustawy z dnia 18 stycznia 1951 roku o dniach wolnych od pracy (Dz. U. Nr 4, poz. 28 ze zmianami).
- 2) Obligacje – oznaczają obligacje zwykłe na okaziciela serii A, emitowane przez Emitenta na warunkach określonych w Warunkach Emisji. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000 (jeden tysiąc) złotych, a wartość nominalna wszystkich emitowanych Obligacji Serii A wynosi nie mniej niż 5.000.000,00 i nie więcej niż 15.000.000,00 milionów złotych. Seria A obejmuje nie mniej niż 5.000 i nie więcej niż 15.000 sztuk Obligacji;
- 3) Obligatariusz – oznacza osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną, uprawnioną z Obligacji;
- 4) Okres Zabezpieczenia - okres rozpoczynający się z chwilą ustanowienia zabezpieczenia Obligacji zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 czerwca 1995 roku o obligacjach i kończący się w dniu, w którym Zabezpieczone Wierzytelności zostaną ważnie, skutecznie i bezwarunkowo spłacone lub zaspokojone w całości, w wyniku czego wygasa;
- 5) Polisa – oznacza ubezpieczeniową polisę AE na ubezpieczenia ryzyk budowlanych/montażowych CAR/EAR, nr 002845, zawartą z InterRisk Towarzystwem Ubezpieczeń S.A., Vienna Insurance Group z siedzibą w Warszawie, w ramach której Emitent występuje jako ubezpieczony, oraz każdą kolejną polisę będącą jej kontynuacją;
- 6) Umowa - oznacza niniejszą umowę wraz ze zmianami wprowadzonymi zgodnie z postanowieniami tej umowy i wszystkimi załączonymi do niej dokumentami;
- 7) Zabezpieczone Wierzytelności - wszystkie obecne i przyszłe wierzytelności pieniężne przysługujące Obligatariuszom wobec Emitenta, wynikające z Obligacji;
- 8) Warunki Emisji – oznaczają określone przez Emitenta warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5b Ustawy o obligacjach.

§ 2

1. W celu zabezpieczenia wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, Cedent niniejszym dokonuje na rzecz Cesjonariusza, działającego w imieniu i na rzecz Obligatariuszy przelewu swoich wierzytelności z tytułu ubezpieczenia majątkowego stwierdzonego Polisą, a Cesjonariusz przelewu ten przyjmuje.
2. Na podstawie niniejszej Umowy, Cesjonariusz staje się w okresie jej obowiązywania podmiotem uprawnionym do pobierania wszelkich odszkodowań z tytułu Polisy.
3. Przelew wierzytelności następuje z zastrzeżeniem warunku, że jeśli Zabezpieczone Wierzytelności zostaną w całości spłacone, uprawnionym z ich tytułu stanie się ponownie Emitent.
4. W przypadku w którym po wejściu w życie niniejszej Umowy, zostaną na rzecz Cedenta wypłacone w ramach odszkodowania z tytułu Polisy jakiegokolwiek kwoty, Cedent zobowiązuje się do niezwłocznego zawiadomienia o tym Cesjonariusza i przekazania mu ww. kwot w sposób uzgodniony pomiędzy Stronami.

5. O zawarciu niniejszej umowy Cedent powiadomi ubezpieczyciela, co potwierdzone zostanie własnoręcznym podpisem przedstawiciela ubezpieczyciela umieszczonym na oryginale albo kopii zawiadomienia. Powiadomienie ubezpieczyciela o cesji potwierdzone może zostać również odrębnym dokumentem wydanym przez ubezpieczyciela.

§ 3

1. Umowa wchodzi w życie pod warunkiem i z dniem dościa emisji Obligacji do skutku i wygasa z chwilą całkowitego i bezwarunkowego wypełnienia przez Cedenta wszelkich zobowiązań z tytułu Obligacji na rzecz Obligatariuszy.
2. Cesjonariusz zobowiązuje się do niezwłocznego zawiadomienia zakładu ubezpieczeń będącego stroną Polisy o wygaśnięciu niniejszej Umowy
3. W przypadku niedościa emisji Obligacji do skutku do dnia 30 kwietnia 2015 r., Umowa wygasa, a Stronom nie przysługują żadne roszczenia wobec siebie.
4. W przypadku gdy okaże się, że którekolwiek z postanowień Umowy jest nieważne lub bezskuteczne, pozostałe postanowienia Umowy zostaną utrzymane w mocy, chyba, że z okoliczności wynikać w sposób oczywisty będzie, że bez tych postanowień Umowa nie zostałaby zawarta. Strony będą podejmować działania zmierzające do zastąpienia nieważnych lub nieskutecznych postanowień postanowieniami ważnymi i skutecznymi o maksymalnie zbliżonym celu i treści.

§ 4

Strony zachowują poufność co do postanowień Umowy dotyczących wysokości wynagrodzenia Administratora Hipoteki, z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów prawa i uzasadnionego interesu Strony. Administrator Hipoteki wyraża zgodę na publikację pozostałych postanowień Umowy.

§ 5

1. Wszelką korespondencję związaną z realizacją Umowy, Strony będą sobie doręczać na adresy wskazane w komparcji Umowy.
2. Każda ze Stron zobowiązana jest do informowania drugiej Strony o zmianie adresu do doręczeń, co nie stanowi zmiany Umowy, pod rygorem uznania za skuteczne doręczenia korespondencji na dotychczasowy adres.

§ 6

1. Umowa podlega prawu polskiemu.
2. Wszelkie spory wynikające z Umowy będą rozstrzygane przez właściwy sąd powszechny.
3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.


Cesjonariusz


Developres Sp. z o.o.
Prezes Zarządu

Cedent

 **Developres** Sp. z o.o.
35-082 Rzeszów, ul. Architektów 1/45³
NIP 813-34-46-489
tel. 17 / 88 00 365. fax 17 / 863 63 42

8.8. Definicje i objaśnienia skrótów

Administrator Hipoteki	Podmiot Matczuk Wieczorek i Wspólnicy Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych Spółka Jawna z siedzibą w Warszawie, ul. Czeczota 6, 02-607 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000253133, NIP: 701-00-10-819 powołany do pełnienia funkcji administratora hipoteki w związku z Obligacjami
ASO, Alternatywny System Obrotu, ASO Catalyst	Alternatywny system obrotu, o którym mowa w art. 3 pkt 2 Ustawy o obrocie, organizowanym przez BondSpot
BondSpot	BondSpot S.A. lub jej następcą prawną
Cel Emisji	Cel emisji w rozumieniu art. 5 ust. 1 pkt 3 Ustawy o Obligacjach
Dokument, Dokument Informacyjny	Niniejszy dokument
Ewidencja	oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW
Gielda, GPW, Gielda Papierów Wartościowych, GPW w Warszawie	Gielda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie
KDPW, Krajowy Depozyt	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
Kodeks spółek handlowych, KSH, Ksh	Ustawa z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych (Dz. U. Nr 94, poz. 1037, z późn. zm.)
Komisja, KNF	Komisja Nadzoru Finansowego
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy
Obligacje	15.000 (słownie: piętnaście tysięcy) obligacji zabezpieczonych, odsetkowych na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) PLN każda
Obligatariusz	podmiot ujawniony w Ewidencji jako posiadacz Obligacji
Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu	BondSpot S.A.
pcc	Podatek od czynności cywilnoprawnych
PLN, zł	Złoty - jednostka monetarna Rzeczypospolitej Polskiej
Regulamin ASO BondSpot	Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez BondSpot S.A. w brzmieniu przyjętym Uchwałą Nr 103/09 Zarządu BondSpot S.A. z dnia 4 listopada 2009 r. zatwierdzonego uchwałą nr 27/O/09 Rady Nadzorczej BondSpot S.A. z dnia 5 listopada 2009 r. (z późn. zm.)
Sp. z o.o.	Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością
Spółka, Emitent,	Developres Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością z siedzibą

Developres	w Rzeszowie przy ul. Architektów 1 lok. 45, 35-082 Rzeszów, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000252339, NIP: 8133446489, REGON: 180108657, o kapitale zakładowym 24.534.000,00 (słownie: dwadzieścia cztery miliony pięćset trzydzieści cztery tysiące) PLN.
Ustawa o Obligacjach	Ustawa z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (Dz. U. z 2001 r., nr 120 poz. 1300 z późn. zm.)
Ustawa o obrocie, Ustawa o obrocie instrumentami finansowymi	Ustawa z dnia 29 lipca 2007 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. z 2007 r. Nr 183 poz. 1538, z późn. zm.)
Ustawa o ofercie, Ustawa o ofercie publicznej	Ustawa z dnia 29 lipca 2007 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. Nr 184, poz. 1539, z późn. zm.)
Ustawa o podatku od czynności cywilnoprawnych	Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. z 2000 r. Nr 86, poz. 959, z późn. zm.)
Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych, Ustawa o PDOP	Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 1991 r. Nr 80, poz. 350, z późn. zm.)
Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych, Ustawa o PDOP	Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 1992 r. Nr 21, poz. 86, z późn. zm.)
Ustawa o podatku od spadków i darowizn	Ustawa z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz. U. z 1983 r. Nr 45, poz. 207, z późn. zm.)
Ustawa o rachunkowości	Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 199 r. Nr 121, poz. 591, z późn. zm.)
Warunki Emisji, Warunki Emisji Obligacji	Dokument stanowiący warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5b Ustawy o Obligacjach