

DOKUMENT INFORMACYJNY

SPÓŁKI

DEVELOPRES SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W RZESZOWIE

SPORZĄDZONY NA POTRZEBY WPROWADZENIA OBLIGACJI SERII H ORAZ OBLIGACJI SERII I
(ZASYMILOWANYCH)
DO OBROTU NA CATALYST PROWADZONYM JAKO ALTERNATYWNY SYSTEM OBROTU
PRZEZ GIEŁDĘ PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W WARSZAWIE S.A.



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 Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu nie stanowi dopuszczenia ani wprowadzenia tych instrumentów do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (rynku podstawowym lub równoległym).

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 Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod względem zgodności informacji w nim zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

DATA DOKUMENTU INFORMACYJNEGO: 26 KWIETNIA 2024 R.

1. WSTĘP

Niniejszy dokument informacyjny (dalej także jako „Dokument Informacyjny” lub „Dokument”) został przygotowany w związku z ubieganiem się o wprowadzenie do Alternatywnego Systemu Obrotu Catalyst prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.: 4.430 obligacji na okaziciela serii H oraz 8.500 obligacji na okaziciela serii I o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej 12.930.000,00 (dwanaście milionów dziewięćset trzydzieści tysięcy) złotych, dalej odpowiednio łącznie lub oddzielnie w zależności od kontekstu jako „Obligacje”, emitowanych przez Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie.

1.1. Podstawowe Dane Emitenta

Firma:	Developres Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba:	Rzeszów
Adres siedziby:	ul. Warszawska 18; 35-205 Rzeszów
Adres korespondencyjny:	ul. Warszawska 18; 35-205 Rzeszów
Telefon:	+48 17 789 1 987
Strona internetowa:	www.developres.pl
Adres poczty elektronicznej:	biuro@developres.pl
Numer KRS	0000252339
REGON	180108657
NIP	813 34 46 489
LEI	2594003E9DGD31HQC07

1.2. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji obligacji wprowadzanych do alternatywnego systemu obrotu objętych Dokumentem Informacyjnym

Na podstawie niniejszego Dokumentu Informacyjnego wprowadzanych jest 12.930 (dwanaście tysięcy dziewięćset trzydzieści) obligacji zwykłych na okaziciela serii H oraz serii I spółki Developres spółka z ograniczoną odpowiedzialnością o wartości nominalnej 1 000,00 (słownie: jeden tysiąc 00/100) złotych każda i łącznej wartości nominalnej 12.930.000,00 (dwanaście milionów dziewięćset trzydzieści tysięcy) złotych.

Spis treści

1. WSTĘP	2
1.1. Podstawowe Dane Emitenta	2
1.2. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji obligacji wprowadzanych do alternatywnego systemu obrotu objętych Dokumentem Informacyjnym	2
2. CZYNNIKI RYZYKA	6
2.1 Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta oraz podmiotów z Grupy	6
2.1.1 Ryzyko związane z konkurencją na rynku mieszkaniowym	6
2.1.2 Ryzyko związane z ograniczeniem dostępu do finansowania bankowego	6
2.1.3 Ryzyko związane z utratą płynności finansowej	7
2.1.4 Ryzyko związane z działalnością podmiotów konkurencyjnych	7
2.1.5 Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich	7
2.1.6 Ryzyko związane z funkcjonowaniem Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego	8
2.1.7 Ryzyko związane z koncentracją działalności deweloperskiej na rynku rzeszowskim	8
2.1.8 Ryzyko związane ze sprzedażą mieszkań	8
2.1.10 Ryzyko związane z kompleksem biurowym	9
2.1.11 Ryzyko związane z wszczęciem postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego	9
2.1.12 Ryzyko związane z ochroną środowiska	10
2.2 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem makroekonomicznym i regulacyjnym	10
2.2.1 Ryzyko związane z koniunkturą makroekonomiczną	10
2.2.2 Ryzyko związane z wojną Rosji z Ukrainą	11
2.2.3 Ryzyko zmian w systemie prawnym, podatkowym, regulacyjnym i gospodarczym	11
2.2.4 Ryzyko administracyjno-budowlane	12
2.3 Czynniki ryzyka związane z Obligacjami	12
2.3.1 Ryzyko stopy procentowej	12
2.3.2 Ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia	12
2.3.3 Ryzyko kredytowe	13
2.3.4 Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji	13
2.3.5 Ryzyko związane z funkcjonowaniem Zgromadzenia Obligatariuszy i podejmowanymi decyzjami	13
2.3.6 Ryzyko przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta	13
2.3.7 Ryzyko przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza	14
2.3.8 Ryzyko podatkowe związane z obrotem Obligacjami	14
2.3.9 Ryzyko związane ze zmianą Stopy Bazowej	14
2.4 Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do ASO Catalyst	15
2.4.1 Ryzyko wstrzymania rozpoczęcia obrotu Obligacjami w alternatywnym systemie obrotu	15
2.4.2 Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami w alternatywnym systemie obrotu	16
2.4.3 Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu	16
2.4.4 Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności po wprowadzeniu Obligacji do ASO Catalyst	17
2.4.5 Ryzyko związane z możliwością nałożenia na Emitenta przez GPW kar regulaminowych	18
2.4.6 Ryzyko związane z karami administracyjnymi nakładanymi przez KNF	18
3. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM	19
4. DANE O OBLIGACJACH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU	20
4.1. Cele emisji	20
4.2. Rodzaj, liczba oraz łączna wartość emitowanych papierów wartościowych z wyszczególnieniem rodzajów uprzywilejowania, ograniczeń co do przenoszenia praw z Instrumentów finansowych oraz zabezpieczeń lub świadczeń dodatkowych	20
4.3. Wartość nominalna oraz cena emisyjna	21

4.4.	Informacja o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie	21
4.5.	Wykup Obligacji	24
4.6.1	Wcześniejszy obligatoryjny wykup	24
4.6.2	Wcześniejszy Wykupu na Żądanie Emitenta	24
4.6.3.	Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza	24
4.6.	Warunki wypłaty oprocentowania	24
4.7.	Określenie wysokości i formy przedmiotu zabezpieczenia oraz oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia	25
4.8.	Wartości zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalonej na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektyw kształtowania się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji	25
4.9.	Wskazanie oraz szczegółowe opisanie dodatkowych praw z tytułu posiadania dłużnych instrumentów finansowych, o ile takie zostały ustanowione	26
4.10.	Ogólne informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej oceny oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych	26
4.11.	Informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem dłużnymi instrumentami finansowymi objętymi niniejszym dokumentem informacyjnym	26
5.	DANE O EMITENCIE	36
5.1	Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z numerami telefonu, adresem głównej strony internetowej i adresem poczty elektronicznej, identyfikatorem według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej	36
5.2	Wskazanie czasu trwania emitenta	36
5.3	Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony emitent	36
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	36
5.5	Krótki opis historii emitenta	36
5.6	Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych emitenta oraz zasad ich tworzenia	37
5.7	Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego	38
5.8	Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub obligacji dających prawo pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji	38
5.9	Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe	38
5.10	Podstawowe informacje na temat powiązań kapitałowych emitenta, mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego grupy kapitałowej	38
5.11	Podstawowe informacje o 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.	40
5.12	Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych emitenta, w tym inwestycji kapitałowych, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonym w dokumencie informacyjnym	53
5.13	Informacje o wszczętych wobec emitenta postępowaniach: upadłościowym, restrukturyzacyjnym lub likwidacyjnym	53
5.14	Informacje o wszczętych wobec emitenta postępowaniach: upadłościowym, restrukturyzacyjnym lub likwidacyjnym, jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenia dla działalności emitenta	53
5.15	Informacje na temat wszystkich innych postępowań przed organami rządowymi, postępowań 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 postępowań	54

5.16	Zobowiązania emitenta, istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które są w szczególności związane z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej	54
5.17	Zobowiązania pozabilansowe Emitenta oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym	55
5.18	Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym	55
5.19	Wskazanie istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej emitenta i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych zamieszczonymi w Dokumencie informacyjnym	55
5.20	Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo emitenta	56
5.21	Dane o strukturze wspólników emitenta, ze wskazaniem udziałowców posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu	59
5.22	Oświadczenie emitenta stwierdzające, że według niego jego aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb, to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia dokumentu informacyjnego, a jeśli nie - wskazanie w jaki sposób zamierza zapewnić potrzebne dodatkowo aktywa obrotowe	59
6.	INFORMACJE DODATKOWE	60
7.	SPRAWOZDANIA FINANSOWE	61
8.	ZAŁĄCZNIKI	136
8.1	Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta.	136
8.2	Aktualny tekst umowy Emitenta oraz treść podjętych uchwał zgromadzenia wspólników w sprawie zmian umowy nie zarejestrowanych przez sąd.	144
8.3	Uchwały stanowiące podstawę emisji Obligacji	148
8.4	Warunki Emisji Obligacji.	160
8.5	Definicje i objaśnienia skrótów	231

2. CZYNNIKI RYZYKA

Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji potencjalni inwestorzy powinni dokładnie przeanalizować czynniki ryzyka przedstawione poniżej i inne informacje zawarte w niniejszym Dokumentie Informacyjnym. Każdy z omówionych poniżej czynników ryzyka może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i perspektywy rozwoju Emitenta, co z kolei może mieć negatywny wpływ na cenę Obligacji lub prawa Obligatariuszy wynikające z Obligacji, w wyniku czego mogą oni stracić część lub całość zainwestowanych środków.

Inwestorzy powinni mieć świadomość, że ryzyka przedstawione poniżej mogą nie być jedynymi czynnikami ryzyka, na jakie narażony jest Emitent oraz podmioty z Grupy. Mogą istnieć jeszcze inne czynniki ryzyka, które zdaniem Emitenta nie są obecnie istotne lub których Emitent, na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego, nie zidentyfikował, a które mogą wywołać skutki, o których mowa powyżej.

Czynniki ryzyka zostały zaklasyfikowane według następujących kategorii:

1. Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta i podmiotów z Grupy;
2. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem makroekonomicznym i regulacyjnym;
3. Czynniki ryzyka związane z Obligacjami;
4. Czynniki związane z wprowadzeniem obligacji do ASO Catalist.

Na początku każdej z wymienionych poniżej kategorii czynników ryzyka, wskazano według najlepszej wiedzy Emitenta – najistotniejsze czynniki ryzyka.

2.1 Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta oraz podmiotów z Grupy

2.1.1 Ryzyko związane z konkurencją na rynku mieszkaniowym

Podmioty w branży konkurują ze sobą w szczególności na następujących płaszczyznach: (i) lokalizacji nieruchomości; (ii) cenie lokali; (iii) zaawansowaniu budowy; (iv) proponowanej ofercie kredytowej przez banki współpracujące z deweloperem. Dalszy wzrost konkurencji może wpłynąć na konieczność: dostosowania przyszłej oferty lokali do warunków rynkowych (w tym: obniżenia oczekiwanych cen lokali, wzrost cen za nowe grunty), dokonywania wzmoczonych inwestycji i przejmowania wykwalifikowanych pracowników. Powyższe czynniki prowadzić mogą do zwiększania kosztów, a zatem mogą mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Emitenta.

Na wyniki Emitenta może mieć wpływ strategia działania przyjęta przez konkurencyjne firmy, zwłaszcza te działające już na rzeszowskim rynku mieszkaniowym lub dopiero na niego wchodzące. Zaoferowanie przez innych deweloperów mieszkań po niższych cenach i w podobnym standardzie może prowadzić do powstania presji cenowej i w rezultacie spowodować obniżenie wyników Emitenta.

Emitent prowadzi działalność w obrębie mieszkalnictwa wielorodzinnego w segmencie popularnym. Rozwój takiej oferty przez obecnych uczestników rynku może zaostrzyć konkurencję oraz negatywnie wpłynąć na popyt na lokale, co może spowodować większą konkurencję i utrudnienia w dostępie do źródeł finansowania, a także na osiągnięte w przyszłości wyniki finansowe.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako średnie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta byłaby znacząca.

2.1.2 Ryzyko związane z ograniczeniem dostępu do finansowania bankowego

W ocenie Emitenta, przy uwzględnieniu bieżących kredytów oraz środków uzyskanych z emisji obligacji, Emitent posiada wystarczające środki na sfinansowanie obecnie prowadzonej działalności, w przyszłości może się okazać konieczne pozyskanie dodatkowych środków finansowych. Istnieje ryzyko, że pozyskanie finansowania

będzie możliwe na warunkach nieakceptowalnych dla Emitenta, lub że Emitent nie będzie mógł pozyskać dodatkowego finansowania. Rozwój działalności może ulec ograniczeniu, jeżeli pozyskiwanie 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.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako średnie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub Grupy byłaby dość znacząca.

2.1.3 Ryzyko związane z utratą płynności finansowej

Głównym źródłem płynności finansowej Emitenta oraz podmiotów z Grupy są środki, jakie może on uzyskać prowadząc działalność operacyjną w ramach realizowanych projektów deweloperskich oraz komercyjnych. Istnieje ryzyko niedopasowania struktury zapadalności aktywów i pasywów podmiotów z Grupy, rozumiane jako brak możliwości wygospodarowania środków pieniężnych w terminach zapadalności poszczególnych grup zobowiązań. Podmioty z Grupy Emitenta mogą między innymi nie uzyskać spodziewanych wpływów netto z prowadzonej działalności dotyczącej sprzedaży lokali lub nie uzyskać odpowiednio wysokich wpływów z tytułu finansowania projektów deweloperskich inwestycyjnymi kredytami bankowymi, co w powiązaniu z ryzykiem ograniczonej zdolności do refinansowania Obligacji przez Emitenta może doprowadzić do problemów płynnościowych skutkujących ograniczoną zdolnością do terminowej obsługi Obligacji, w tym doprowadzić do częściowej lub całkowitej utraty zainwestowanych środków pieniężnych.

W sytuacji trwałej utraty przez Emitenta płynności finansowej, Emitent może nie być w stanie wypłacić świadczeń z tytułu Obligacji. Posiadacze Obligacji powinni liczyć się z ryzykiem całkowitej lub częściowej utraty zainwestowanych środków pieniężnych, a dochodzenie ewentualnych roszczeń od Emitenta może być prowadzone na zasadach ogólnych tj. w sposób przewidziany w przepisach Kodeksu Cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako średnie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta byłaby znacząca.

2.1.4 Ryzyko związane z działalnością podmiotów konkurencyjnych

Działania podmiotów konkurencyjnych mogą powodować znaczny wzrost podaży nowoczesnej powierzchni biurowej. Ewentualny przerost podaży nad efektywnym popytem na powierzchnie biurowe może spowodować opóźnienia w komercjalizacji, a także spadek stawek najmu. Ewentualna nadpodaż może także skutkować wzrostem stóp kapitalizacji na skutek większego ryzyka znacznych pustostanów. W przypadku znaczących opóźnień w komercjalizacji, spadków stawek najmu, wzrostu stóp kapitalizacji podmioty z Grupy mogą nie osiągnąć zakładanej rentowności inwestycji. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako średnie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub Grupy Emitenta byłaby znacząca.

2.1.5 Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Realizacja projektów deweloperskich związana jest z ryzykiem wzrostu kosztów inwestycji w trakcie jej trwania, które nie zawsze mogą być skompensowane wzrostem cen sprzedaży lokali. Wzrost cen materiałów budowlanych, wzrost kosztów pracy, energii i innych mediów może istotnie wpłynąć na oczekiwania generalnego wykonawcy i podwykonawców, a tym samym na konieczność zabudżetowania wyższych kosztów po stronie Emitenta, co może wpłynąć na zakładaną przez niego rentowność inwestycji jak również na trudności z pozyskaniem finansowania na jej realizację, a co za tym idzie również środków na wykup Obligacji. W przypadku istotnego wzrostu kosztów, Emitent może nie rozpocząć lub zrezygnować z dalszej realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego lub odłożyć jego realizację w czasie, co może istotnie wpłynąć na jego zdolność

do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji. Ryzyko może zrealizować się również w przypadku wystąpienia czynnika ludzkiego, np. błędy projektowe czy błędy w procedurach.

Model biznesowy Emitenta zakłada pełnienie we wszystkich realizowanych projektach funkcji inwestora oraz powierzenie funkcji generalnego wykonawcy spółce Rywal Sp. z o.o. Sp. k, spółce kontrolowanej przez większościowego udziałowca Emitenta – Pana Ryszarda Walasa. Podmiot ten zapewnia kompleksową realizację inwestycji zlecając podwykonawcom dodatkowe prace budowlane. W 2020 r., z powodu silnego wzrostu cen produkcji budowlano-montażowej w okresie pandemicznym, a w konsekwencji spadku marż na prowadzonych inwestycjach, podmiot ten wykazał stratę netto oraz ujemne kapitały własne, które w kolejnych latach 2021 – 2022 były odbudowywane i wyniosły -8,9 mln zł wg stanu na koniec 2022 r. Rywal Sp. z o.o. Sp. k, realizując obecne i przyszłe kontrakty budowlane, Zarząd Emitenta dobrze ocenia perspektywę i możliwość całkowitego pokrycia straty z lat ubiegłych.

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.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako średnie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub podmiotów z Grupy byłaby znacząca.

2.1.6 Ryzyko związane z funkcjonowaniem Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego

Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym weszła w życie z dniem 1 lipca 2022 r. Nowe przepisy zakładają wymogi spoczywające na Emitencie m.in. obowiązek przekazania do Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego składki, określonej w wysokości 0,45% ceny lokalu w przypadku prowadzenia przez dewelopera otwartego rachunku powierniczego oraz 0,1% wartości lokalu w przypadku zamkniętego rachunku powierniczego. Wpływ na sytuację Emitenta mogą stanowić wprowadzane potencjalne zmiany w sposobie funkcjonowania tego funduszu (m.in. sposób naliczania lub wysokość składek). W celu zminimalizowania tego czynnika ryzyka, Emitent na bieżąco monitoruje przepisy prawa w tym zakresie.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako średnie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub podmiotów z Grupy byłaby znacząca.

2.1.7 Ryzyko związane z koncentracją działalności deweloperskiej na rynku rzeszowskim

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego zdecydowana większość projektów deweloperskich Emitenta realizowanych jest w Rzeszowie. Przychody i zyski generowane przez Spółkę są obecnie uzależnione od sytuacji panującej na tym rynku. Ewentualne pogorszenie koniunktury na rynku lokalnym może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, perspektywę 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.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta podmiotów z Grupy byłaby dość znacząca.

2.1.8 Ryzyko związane ze sprzedażą mieszkań

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 Spółka może nie być w stanie sprzedawać nieruchomości po założonych wcześniej cenach lub w ogóle. Konieczność obniżenia ceny sprzedaży

w celu pozyskania nabywców oznacza spadek realizowanej marży, niższe przepływy pieniężne oraz negatywny wpływ na sytuację finansową oraz perspektywę działalności Emitenta. Emitent ogranicza powyższe ryzyko dzięki doskonałej znajomości rynku rzeszowskiego, co pozwala na dostosowanie projektów deweloperskich do potrzeb klientów, natomiast nowe projekty przygotowywane są w taki sposób, aby oferowane ceny mieszkań były konkurencyjne w stosunku do mieszkań dostępnych na rynku.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub podmiotów z Grupy byłaby znacząca.

2.1.9 Ryzyko spadku cen nieruchomości

Biznesowe powodzenie Emitenta w istotnym stopniu jest zależne od rynkowej koniunktury. Rentowność segmentu mieszkaniowego zależy bezpośrednio od poziomu cen mieszkań, na którą wpływ ma, obok popytu na nie (kształtowanego m.in. przez czynniki demograficzne, koniunkturę gospodarczą czy politykę pieniężną), również podaż, związana z konkurencją rynkową. Niekorzystna zmiana czynników kształtujących popyt i cenę mieszkań, głównie na rynku nieruchomości w Rzeszowie, może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywę rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Emitenta. W przypadku spadku cen nieruchomości Emitent może nie być w stanie osiągnąć zamierzonych wyników ze sprzedaży, a w przypadku odstąpienia od samodzielnej realizacji Inwestycji, może nie sprzedać nabytej nieruchomości po cenie zapewniającej uzyskanie z jej sprzedaży środków wystarczających do zaspokojenia zobowiązań Emitenta.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub podmiotów z Grupy byłaby znacząca.

2.1.10 Ryzyko związane z kompleksem biurowym

Działalność Emitenta polegająca na wynajmie powierzchni biurowej nieruchomości SkyRes, narażona jest na ryzyko kredytowe najemców w odniesieniu do czynszu. Ewentualny niesolidny najemca może także spowodować okresowy wzrost pustostanu, ograniczając wpływy z wynajmu i w konsekwencji może negatywnie wpłynąć na przepływy pieniężne, co z kolei może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta, a w skrajnym scenariuszu przełożyć się na brak możliwości spełnienia świadczeń z Obligacji. Doświadczenie Emitenta, stosowanie kaucji oraz współpraca z najemcami o stabilnej sytuacji finansowej przyczyniają się do minimalizowania tego ryzyka.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub podmiotów z Grupy byłaby znacząca.

2.1.11 Ryzyko związane z wszczęciem postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego

W świetle przepisów ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe („Prawo upadłościowe”) przesłanką ogłoszenia upadłości jest niewypłacalność dłużnika określona w art. 11 ust 1 i 2 Prawa upadłościowego. Biorąc pod uwagę powołaną regulację, Emitent stanie się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych (art. 11 ust. 1) oraz – niezależnie od powyższej przesłanki – także wtedy, gdy jego zobowiązania pieniężne przekroczą wartość jego majątku, a stan ten będzie utrzymywać się przez okres przekraczający dwadzieścia cztery miesiące (art. 11 ust. 2). W takich przypadkach może zostać ogłoszona upadłość Emitenta, a jego wierzyciele, w tym Obligatariusze, będą zaspokajani w kolejności określonej w przepisach Prawa upadłościowego. Wniosek o ogłoszenie upadłości może złożyć Emitent, każdy, kto na podstawie ustawy lub umowy spółki ma prawo do prowadzenia spraw Emitenta i do jego reprezentowania, samodzielnie lub łącznie z innymi osobami, jak i każdy z jego wierzycieli osobistych. W przypadku wystąpienia stanu niewypłacalności, każdy, kto na podstawie ustawy lub umowy spółki ma prawo do prowadzenia spraw Emitenta i do jego reprezentowania, samodzielnie lub łącznie z innymi osobami,

ma obowiązek złożenia wniosku o upadłość w terminie 30 dni od dnia, w którym wystąpiła podstawa do ogłoszenia upadłości. Ryzyko to ściśle wiąże się z ryzykiem utraty płynności finansowej Emitenta.

W razie wszczęcia postępowania upadłościowego aktualizują się ryzyka związane z bezskutecznością czynności Emitenta w stosunku do masy upadłości.

W przypadku niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością wobec Emitenta może być prowadzone postępowanie restrukturyzacyjne na mocy przepisów ustawy z dnia 15 maja 2015 r. prawo restrukturyzacyjne („Prawo restrukturyzacyjne”). Zgodnie z art. 3 Prawa restrukturyzacyjnego, celem postępowania restrukturyzacyjnego jest uniknięcie ogłoszenia upadłości dłużnika przez umożliwienie mu restrukturyzacji w drodze zawarcia układu z wierzycielami, a w przypadku postępowania sanacyjnego – również przez przeprowadzenie działań sanacyjnych, przy zabezpieczeniu słusznych praw wierzycieli. W świetle przepisów Prawa restrukturyzacyjnego pod pojęciem dłużnika niewypłacalnego należy rozumieć dłużnika niewypłacalnego w rozumieniu Prawa upadłościowego (art. 11), o którym była mowa powyżej. Przez dłużnika zagrożonego niewypłacalnością należy rozumieć dłużnika, którego sytuacja ekonomiczna wskazuje, że w niedługim czasie może stać się niewypłacalny, tj. utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych lub jego zobowiązania przekroczą wartość majątku, a stan ten będzie się utrzymywał przez okres przekraczający dwadzieścia cztery miesiące.

Zasadniczym skutkiem otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego jest wstrzymanie realizacji zobowiązań wynikających z wierzytelności powstałych przed dniem otwarcia tego postępowania (w tym zobowiązań z tytułu obligacji). Skutkiem postępowania restrukturyzacyjnego jest także, w razie jego powodzenia, zawarcie układu z wierzycielami. Układ pozwala na restrukturyzację zobowiązań, która może przybierać w szczególności formę: odroczenia wykonania, rozłożenia spłaty na raty, zmniejszenia wysokości, konwersji wierzytelności na udziały lub akcje.

Przesłanki wszczęcia restrukturyzacji lub ogłoszenia upadłości mają charakter dynamiczny i nie można wykluczyć ryzyka, że w przyszłości zaistnieją. W przypadku upadłości, restrukturyzacji lub niewypłacalności Emitenta, posiadacze Obligacji mogą utracić część lub całość zainwestowanych środków.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub podmiotów z Grupy byłaby znacząca.

2.1.12 Ryzyko związane z ochroną środowiska

Realizacja projektów deweloperskich wymaga uzyskiwania szeregu zgód i zezwoleń z zakresu ochrony środowiska, gospodarki odpadami i pozwoleń wodno-prawnych oraz ponoszenia opłat za korzystanie ze środowiska. Obowiązujące przepisy w poważny sposób ograniczają swobodę prowadzenia przedsięwzięć deweloperskich, przede wszystkim w zakresie kosztów za korzystanie ze środowiska. Opłaty administracyjne, kary pieniężne z tytułu zanieczyszczeń i korzystania z przekształconego środowiska powodują, że istnieje ryzyko podwyższenia kosztów działalności i ryzyko odszkodowań w przypadku poważnych zdarzeń środowiskowych.

Powyższe może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta, a w konsekwencji w skrajnym scenariuszu brak możliwości spełnienia świadczeń z Obligacji.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub podmiotów z Grupy nie byłaby znacząca.

2.2 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem makroekonomicznym i regulacyjnym

2.2.1 Ryzyko związane z koniunkturą makroekonomiczną

Działalność Emitenta oraz podmiotów z Grupy i osiągnięte przez nich wyniki finansowe w dużym stopniu uzależnione są od stanu koniunktury gospodarczej panującej przede wszystkim na rynku krajowym, a w szczególności od takich czynników makroekonomicznych jak: dynamika wzrostu PKB, inflacja, stopa bezrobocia, polityka monetarna

i fiskalna państwa, dostępność programów rządowych wspierających zakup nowych mieszkań, poziom inwestycji przedsiębiorstw, dostępność kredytów, wysokość dochodów gospodarstw domowych oraz wysokość popytu konsumpcyjnego. Zarówno wyżej wymienione czynniki, jak i kierunek i poziom ich zmian, mają wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Emitenta. Istnieje ryzyko, że w przypadku pogorszenia się w przyszłości tempa rozwoju gospodarczego w kraju oraz na innych rynkach lub zastosowania instrumentów kształtowania polityki gospodarczej państwa negatywnie wpływających na pozycję rynkową Emitenta, może nastąpić istotny wzrost kosztów prowadzenia działalności, a tym samym pogorszenie się wyników finansowych. Opisane powyżej pogorszenie wskaźników makroekonomicznych w Polsce i w innych krajach może zatem mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Emitenta.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako wysokie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub podmiotów z Grupy byłaby znacząca.

2.2.2 Ryzyko związane z wojną Rosji z Ukrainą

Rynki, w tym rynek właściwy dla Emitenta (zarówno w ujęciu geograficznym jak i branżowym), narażone są na zakłócenia globalne związane z inwazją Rosji na Ukrainę.

Na skutek nieoczekiwanego co do skali i zakresu ryzyka, rządy państw podjęły szeroko zakrojone działania mające istotny wpływ na różne sfery życia gospodarczego i społecznego oraz na sposób prowadzenia działalności biznesowej. W wyniku tych działań wprowadzono szereg obostrzeń społecznych, ekonomicznych i prawnych, które odbiły się na działalności przedsiębiorców, w tym na branży deweloperskiej (spadek popytu, mniejsza skłonność do ponoszenia ryzyka, odkładanie decyzji inwestycyjnych w czasie, wydłużone procedury administracyjne, ograniczona dostępność surowców i wzrost cen materiałów, trudności w dostępie do pracowników, wzrost cen usług budowlanych u podwykonawców i inne).

W ujęciu ogólnogospodarczym, wojna w Ukrainie i związane z nimi wydarzenia gospodarcze i społeczne spowodowały m.in. wzrost inflacji i spadek siły nabywczej, skokowy wzrost poziomu stóp procentowych, ograniczoną dostępność finansowania kredytowego w związku z zaostrzeniem kryteriów finansowania przez banki, wahania popytu na dobra konsumpcyjne, zmianę w preferencjach konsumentów oraz ogólny spadek nastrojów społecznych związany z pogorszeniem się sytuacji ekonomicznej, społecznej oraz niepewnością co do dalszego rozwoju wydarzeń.

Czynniki te mają charakter globalny i ich długofalowe skutki mogą być odczuwalne w okresie trwania Obligacji, przy czym Emitent nie jest w stanie przewidzieć kolejnych wydarzeń i decyzji administracyjnych oraz ich długookresowych skutków gospodarczych, które mogą mieć wpływ na ostateczny kształt, przebieg i budżet planowanej Inwestycji.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako średnie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub podmiotów z Grupy byłaby znacząca.

2.2.3 Ryzyko zmian w systemie prawnym, podatkowym, regulacyjnym i gospodarczym

W otoczeniu Emitenta mogą nastąpić zmiany w systemie prawnym, podatkowym, regulacyjnym i gospodarczym. Może to skutkować zmianami w sytuacji gospodarczej, takimi jak wzrost stóp procentowych, pogorszenie koniunktury lub sytuacji w branży, w której działa Emitent jak i innymi zmianami regulacyjnymi wpływającymi na opodatkowanie przychodów osiąganych przez Emitenta. Nieustannie przeprowadzane zmiany w polskich przepisach podatkowych mogą mieć znaczący wpływ na działalność Emitenta. Ich zakres, treść oraz trudności interpretacyjne w stosowaniu nowych regulacji stanowią utrudnienie w prowadzeniu działalności gospodarczej, a w szczególności w planowaniu tej działalności pod kątem podatkowym. Ryzyko związane z otoczeniem prawnym to przede wszystkim częste nowelizacje, niespójność, a także brak jednolitej interpretacji przepisów prawa. Powyższe zjawiska mogą mieć niekorzystny wpływ na wyniki finansowe Emitenta lub podmiotów z Grupy

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub podmiotów z Grupy byłaby znacząca.

2.2.4 Ryzyko administracyjno-budowlane

Poszczególne zezwolenia, zgody administracyjne wymagane w związku z prowadzonymi projektami deweloperskimi mogą być uzyskane w późniejszym terminie, bądź w pesymistycznym wariantcie Emitent lub podmioty z Grupy mogą ich w ogóle nie uzyskać. Nieuzyskanie określonych zezwoleń bądź zgód może mieć negatywny wpływ na zdolność Emitenta oraz podmiotów z Grupy Emitenta do realizacji projektów. Może także negatywnie wpłynąć na działalność i sytuację finansową Emitenta i Grupy, co w konsekwencji w skrajnym scenariuszu może spowodować brak możliwości spełnienia świadczeń z Obligacji. Ryzyko to jest potęgowane dużymi uprawnieniami stron trzecich do ingerencji w przebieg procedur administracyjnych. Emitent nie jest w stanie zagwarantować uzyskania oczekiwanych zgód, decyzji i zezwoleń w terminach przewidzianych w założonych harmonogramach inwestycji.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub podmiotów z Grupy byłaby dość znacząca.

2.3 Czynniki ryzyka związane z Obligacjami

2.3.1 Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko stopy procentowej polega na tym, iż istnieje możliwość zrealizowania niższej od oczekiwanej stopy dochodu w terminie do wykupu (YTM – yield to maturity). W przypadku obligacji o zmiennej stopie procentowej, zależność między ceną obligacji na rynku wtórnym, a jej dochodowością w terminie do wykupu do wykupu (YTM) w teorii występuje w mniejszym stopniu lub nie występuje wcale, ponieważ zmienny komponent oprocentowania powinien uwzględniać zmiany w oczekiwanej przez inwestora stopie dochodowości wynikające wprost ze zmiany rynkowych stóp procentowych.

Wyróżnia się dwa podstawowe elementy ryzyka stopy procentowej:

- ryzyko ceny - występuje w sytuacji, w której obligatariusz decyduje się na sprzedaż obligacji przed terminem wykupu. Cena rynkowa obligacji, a w konsekwencji zrealizowana stopa dochodu, zależy od aktualnie wymaganej przez inwestorów stopy dochodu;
- ryzyko reinwestowania - wynika z faktu, iż nie ma pewności co do stopy dochodu po jakiej będzie istniała możliwość reinwestowania płatności odsetkowych z obligacji. Aby inwestor zrealizował dokładnie oczekiwany poziom YTM, konieczne jest reinwestowanie odsetek z obligacji w produkty inwestycyjne zapewniające taką samą stopę zwrotu.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako średnie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta byłaby znacząca.

2.3.2 Ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia

Zgodnie z warunkami emisji Obligacje emitowane będą jako obligacje niezabezpieczone w rozumieniu Ustawy o Obligacjach. Oznacza to, że Emitent lub podmiot z Grupy nie obciążył swoich aktywów na rzecz Obligatariuszy. Ewentualne dochodzenie przez Obligatariuszy roszczeń wynikających z Obligacji będzie przebiegać wyłącznie na zasadach ogólnych w oparciu o powszechnie obowiązujące przepisy prawa, nie będą mieć zastosowanie przepisy o pierwszeństwie w zaspokojeniu roszczeń. Emitent dotychczas terminowo obsługiwał wszystkie zobowiązania wynikające z wyemitowanych obligacji i nie doszło do opóźnień w wypłacie świadczeń związanych z obligacjami, choć nie można wykluczyć, że taka sytuacja nie zaistnieje w przyszłości.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako średnie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta lub podmiotów z Grupy byłaby znacząca.

2.3.3 Ryzyko kredytowe

Obligacja jest instrumentem finansowym, który umożliwia uzyskanie określonej stopy zwrotu przy określonym poziomie ryzyka. Ryzyko kredytowe jest związane z Emitentem. Podstawowy element ryzyka kredytowego stanowi ryzyko niedotrzymania warunków emisji obligacji lub warunków umów kredytowych. Wynika ono z możliwości niewypelnienia przez Emitenta świadczeń z tytułu kredytów lub obligacji, tj. niezapłacenia odsetek w terminie i/lub spłaty wartości nominalnej w zakładanym terminie wykupu lub wartości nominalnej w zakładanych terminach spłaty. Ryzyko kredytowe jest jednak szersze niż jedynie ryzyko niedotrzymania warunków. Możliwe jest zaistnienie sytuacji, że pomimo, iż Emitent prawidłowo obsługuje płatności wynikające z obligacji lub kredytów, w wyniku np. pogorszenia się ich sytuacji finansowej rynek ocenia, iż premia za ryzyko zawarta w oprocentowaniu obligacji jest zbyt niska, co powoduje spadek ich ceny rynkowej.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta byłaby znacząca.

2.3.4 Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji

Spełnienie świadczeń przez Emitenta z Obligacji polega na wykupie Obligacji poprzez zapłatę wartości nominalnej Obligacji oraz na zapłacie odsetek. Świadczenia te mogą nie zostać wykonane, albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej, Emitent nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie ich wymagalności. Wobec faktu, że środki zainwestowane w Obligacje nie stanowią lokaty (depozytu) i nie są objęte Bankowym Funduszem Gwarancyjnym, ani innym systemem gwarantowania depozytów, posiadacze Obligacji powinni liczyć się z ryzykiem całkowitej lub częściowej utraty zainwestowanych środków pieniężnych.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta byłaby znacząca.

2.3.5 Ryzyko związane z funkcjonowaniem Zgromadzenia Obligatariuszy i podejmowanymi decyzjami

Emitent w oparciu o przepisy Rozdziału 5 Ustawy o Obligacjach ustanowił dla Obligacji Zgromadzenie Obligatariuszy, które będzie funkcjonowało zgodnie z Regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy, stanowiącym Załącznik nr 3 do Warunków Emisji Obligacji. Ponieważ, Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy istnieje ryzyko, że poszczególny Obligatariusz nie będzie mógł samodzielnie – bez współdziałania z innymi Obligatariuszami – zmienić postanowień Warunków Emisji w porozumieniu z Emitentem, co może stać w sprzeczności z indywidualnym interesem Obligatariusza. Ponadto, istnieje także ryzyko, że uchwały podjęte przez Zgromadzenie Obligatariuszy w zakresie zmiany Warunków Emisji będą sprzeczne z indywidualnym interesem Obligatariusza.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta nie byłaby znacząca.

2.3.6 Ryzyko przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta

Na zasadach opisanych w pkt 8.3 Warunków Emisji Obligacji Emitent jest uprawniony do przedterminowego wykupu dowolnej liczby Obligacji. W związku z powyższym istnieje ryzyko skutecznego skrócenia zakładanego okresu inwestycji bez dodatkowej zgody Inwestora. Tym samym Inwestor na etapie składania zapisu na Obligacje nie ma pewności czy okres, przez który Obligacje generować będą przepływy pieniężne równy będzie terminowi zapadalności Obligacji, czy będzie krótszy.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta nie byłaby znacząca.

2.3.7 Ryzyko przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza

Zgodnie z zapisami pkt 8.2 Warunków Emisji Obligacji Obligatariuszom przysługuje Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza w przypadku wystąpienia jakiegokolwiek zdarzenia opisanego w pkt 8.2.3 Warunków Emisji Obligacji.

W związku z powyższym istnieje ryzyko, że w przypadku złożenia przez Obligatariusza żądania przedterminowego wykupu Obligacji Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków pieniężnych na zaspokojenie roszczeń wynikających z obowiązku dokonania przedterminowego wykupu Obligacji, co skutkować może poniesieniem strat przez Inwestora.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta nie byłaby znacząca.

2.3.8 Ryzyko podatkowe związane z obrotem Obligacjami

Polski system podatkowy, jego interpretacje i stanowiska organów podatkowych odnoszące się do przepisów prawa podatkowego ulegają częstym zmianom. Dlatego też, posiadacze Obligacji mogą zostać narażeni na niekorzystne zmiany, głównie w odniesieniu do stawek podatkowych. Może to negatywnie wpłynąć na zwrot z zainwestowanego w Obligacje kapitału.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta nie byłaby znacząca.

2.3.9 Ryzyko związane ze zmianą Stopy Bazowej

Zgodnie z Rozporządzeniem BMR, które ustanawia nowe zasady dla opracowywania, udostępniania oraz stosowania wskaźników referencyjnych na terenie Unii Europejskiej, wskaźnikiem referencyjnym jest, m.in., dowolny indeks stanowiący odniesienie do określenia kwoty przypadającej do zapłaty z tytułu Obligacji. Stopą bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennego Obligacji będzie wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), który jest ustalany przez GPW Benchmark S.A.

Zgodnie z Rozporządzeniem BMR, z zastrzeżeniem okresu przejściowego, podmiot nadzorowany może stosować w Unii Europejskiej wskaźnik referencyjny, jeśli opracowywany jest on przez administratora mającego siedzibę lub miejsce zamieszkania w Unii Europejskiej i wpisanego do rejestru prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia BMR lub wskaźnik referencyjny został wpisany do tego rejestru. W dniu 16 grudnia 2020 r., KNF jednogłośnie zezwoliła na prowadzenie przez GPW Benchmark S.A. działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych, w tym kluczowych wskaźników referencyjnych, do których należy WIBOR (wpisany do wykazu kluczowych wskaźników referencyjnych, o którym mowa w art. 20 ust. 1 Rozporządzenia BMR). Oznacza to, że proces opracowywania tego rodzaju wskaźników referencyjnych przez GPW Benchmark SA będzie podlegał publicznemu nadzorowi, którego elementem jest też cykliczna ocena zdolności kluczowego wskaźnika referencyjnego do pomiaru danego rynku lub realiów gospodarczych.

Rozporządzenie BMR może mieć istotny wpływ na obligacje o zmiennej stopie procentowej, dla których stopa procentowa jest ustalana poprzez odniesienie do wskaźników referencyjnych takich jak WIBOR, w szczególności, jeśli metodologia obliczania tego wskaźnika lub inne zasady dotyczące opracowywania takiego wskaźnika referencyjnego ulegną zmianie albo stawka WIBOR przestanie być publikowana. Zmiany te mogą wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu wskaźnika referencyjnego, który stanowi podstawę

do ustalenia Stopy Bazowej Obligacji, które są obligacjami o zmiennym oprocentowaniu. Obniżenie Stopy Bazowej Obligacji, może w konsekwencji wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji.

W dniu 14 lipca 2022 r. została opublikowana ustawa z dnia 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społecznym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom, na podstawie której Komisja Nadzoru Finansowego, w przypadku wystąpienia zdarzenia, o którym mowa w art. 23c ust. 1 Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 (Tekst mający znaczenie dla EOG), przedstawia Komitetowi Stabilności Finansowej stanowisko zawierające informację o konieczności wyznaczenia zamiennika kluczowego wskaźnika referencyjnego, albo braku takiej konieczności. W dalszej części procesu Komitet w oparciu o stanowisko KNF wyda rekomendację, w której wskazuje na konieczność wyznaczenia zamiennika albo zamienników, albo przedstawia stanowisko zawierające informację o odmowie wydania takiej rekomendacji wraz z uzasadnieniem. W oparciu o powyższe Minister właściwy do spraw instytucji finansowych może określić w drodze rozporządzenia informacje w zakresie zamiennika albo zamienników do kluczowego wskaźnika referencyjnego.

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego nie wystąpiła przesłanka powodująca konieczność wydania przez KNF swojego stanowiska.

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego, Emitent nie jest w stanie przewidzieć w jaki sposób zmiana wskaźnika WIBOR wpłynie na zmianę Stopy Bazowej emitowanych Obligacji. W przypadku, gdy wartość nowego wskaźnika będzie wyższa, rentowność Obligacji również będzie wyższa. Natomiast, gdy wartość nowego wskaźnika będzie niższa, może wpłynąć to na obniżenie rentowności Obligacji. Z informacji pojawiających się w przestrzeni publicznej wynika, że kwotowania nowego wskaźnika referencyjnego nie będą w sposób istotny odbiegać od dotychczasowego wskaźnika WIBOR.

W trzecim kwartale 2022 r. Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. wskaźników wybrał indeks WIRON jako rekomendowany indeks zastępujący dotychczasowy wskaźnik referencyjny WIBOR. Zgodnie z zaakceptowaną przez Komitet mapą drogową procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID przez indeks WIRON zakłada się, że już w 2023 r. banki będą mogły wprowadzać do oferty kredyty stosujące indeks WIRON równoległe z dotychczas oferowanymi kredytami na WIBOR, zaś w 2025 r. ma zostać osiągnięta gotowość do zaprzestania kalkulacji i publikacji stawek referencyjnych WIBID i WIBOR, a instytucje finansowe mają dokonać konwersji istniejących umów i instrumentów stosujących WIBOR poprzez zastosowanie w klauzulach odsetkowych zamiennika i spreadu korygującego.

W dniu 25 października 2023 r. Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. wskaźników ogłosił przesunięcie momentu zastępowania wskaźnika WIBOR na 2027 r.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta byłaby znacząca.

2.4 Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do ASO Catalyst

2.4.1 Ryzyko wstrzymania rozpoczęcia obrotu Obligacjami w alternatywnym systemie obrotu

Zgodnie z art. 78 ust. 2 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy wymaga tego bezpieczeństwa obrotu w alternatywnym systemie obrotu lub jest zagrożony interes inwestorów, GPW, na żądanie KNF, ma obowiązek wstrzymać rozpoczęcie obrotu instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 10 dni.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta nie byłaby znacząca.

2.4.2 Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami w alternatywnym systemie obrotu

Zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, 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 alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, KNF może zażądać od GPW zawieszenia obrotu tymi instrumentami finansowymi.

Zgodnie z art. 78 ust. 3a Ustawy o Obrocie, w żądaniu, o którym mowa w art. 78 ust. 3, powołanej wcześniej ustawy, KNF może wskazać termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, jeżeli zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu jego upływu będą zachodziły przesłanki, o którym mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie.

Zgodnie z art. 78 ust. 3b Ustawy o Obrocie, KNF uchyla decyzję zawierającą żądanie, o którym mowa w art. 78 ust. 3 powołanej wcześniej ustawy, w przypadku gdy po jej wydaniu stwierdza, że nie zachodzą przesłanki zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów.

Zgodnie z § 11 ust. 1 Regulaminu ASO Catalyst, GPW może zawiesić obrót instrumentami finansowymi:

- a. na wniosek Emitenta;
- b. jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników;
- c. jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie.

Zgodnie z § 11 ust. 1 a) Regulaminu ASO Catalyst, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, zawieszając obrót instrumentami dłużnymi może określić termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, odpowiednio, na wniosek emitenta lub jeżeli w ocenie Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu upływu tego terminu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w lit. b) lub c) powyżej.

Zgodnie z § 11 ust. 3 Regulaminu ASO Catalyst, GPW zawiesza obrót instrumentami dłużnymi niezwłocznie po uzyskaniu informacji o zawieszeniu obrotu danymi instrumentami na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot, jeżeli takie zawieszenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie dłużnym. z naruszeniem art. 7 i art. 17 rozporządzenia 596/2014, chyba że takie zawieszenie mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Zgodnie z § 11 ust. 2 Regulaminu ASO Catalyst, w przypadkach określonych przepisami prawa GPW zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres wynikający z tych przepisów lub określony w decyzji właściwego organu.

Dodatkowo, zgodnie z § 12 ust. 3 Regulaminu ASO Catalyst, GPW przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów dłużnych z obrotu oraz do czasu takiego wykluczenia może zawiesić obrót tymi instrumentami dłużnymi.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta nie byłaby znacząca.

2.4.3 Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu

Zgodnie z art. 78 ust. 4 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w alternatywnym systemie obrotu, lub powodowałby naruszenie interesów inwestorów, GPW, na żądanie KNF, ma obowiązek wykluczyć te instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie obrotu.

GPW, zgodnie z § 12 ust.1 Regulaminu ASO Catalyst, może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

- a. na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków;
- b. jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników;
- c. jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w ASO;
- d. wskutek otwarcia likwidacji emitenta;
- e. wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia.

Ponadto GPW wyklucza instrumenty finansowe z obrotu:

- a. w przypadkach określonych przepisami prawa;
- b. jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona;
- c. w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów;
- d. w przypadku uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych albo postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości ze względu na to, że majątek emitenta dłużnych instrumentów finansowych nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania albo postanowienia o umorzeniu przez sąd postępowania upadłościowego ze względu na to, że majątek emitenta dłużnych instrumentów finansowych nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania – z zastrzeżeniem, że wykluczenie to dotyczy dłużnych instrumentów finansowych tego emitenta.

GPW wyklucza z obrotu instrumenty dłużne niezwłocznie po uzyskaniu informacji o wykluczeniu z obrotu danych instrumentów na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot S.A., jeżeli takie wykluczenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie dłużnym z naruszeniem art. 7 i art. 17 rozporządzenia 596/2014, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu, oraz do czasu takiego wykluczenia, GPW może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta nie byłaby znacząca.

2.4.4 Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności po wprowadzeniu Obligacji do ASO Catalyst

Z obrotem Obligacjami po wprowadzeniu ich do ASO Catalyst, wiąże się ryzyko zmienności kursu Obligacji. Kurs w alternatywnym systemie obrotu kształtuje się pod wpływem relacji podaży i popytu, która jest wypadkową wielu czynników i skutkiem trudno przewidywalnych reakcji inwestorów. W przypadku znacznego wahania kursów, posiadacze Obligacji mogą być narażeni na ryzyko niezrealizowania zaplanowanego zysku, notowania Obligacji Emitenta mogą znacznie odbiegać od ceny emisyjnej Obligacji. Zmienność kursu rynkowego Obligacji może wynikać m.in. z okresowych zmian w wynikach działalności Emitenta, rozmiaru i płynności rynku obligacji, sytuacji na GPW, sytuacji na giełdach światowych oraz zmian czynników makroekonomicznych i politycznych. Dodatkowo, istnieje ryzyko niskiej płynności Obligacji w ASO Catalyst co może utrudnić lub wręcz uniemożliwić sprzedaż Obligacji po żądanej przez posiadacza Obligacji cenie.

Wobec tego, w przypadku nieakceptowania ryzyka braku możliwości szybkiej sprzedaży Obligacji po akceptowalnej cenie, inwestorzy nie powinni nabywać Obligacji. Ceny Obligacji na rynku wtórnym mogą ulegać znaczącym i nieoczekiwanym zmianom.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta nie byłaby znacząca.

2.4.5 Ryzyko związane z możliwością nałożenia na Emitenta przez GPW kar regulaminowych

Jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyć wykonuje obowiązki określone w rozdziale V Regulaminu ASO organizowanego przez GPW, GPW może m.in. w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia lub uchybienia upomnieć emitenta lub nałożyć na emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 zł.

Podjmując decyzję o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej można wyznaczyć Emitentowi termin na zaniechanie dotychczasowych naruszeń lub podjęcie działań mających na celu zapobieżenie takim naruszeniom w przyszłości, w szczególności można zobowiązać Emitenta do opublikowania określonych dokumentów lub informacji w trybie i na warunkach obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu. W przypadku gdy emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w ASO, bądź nie wykonuje lub nienależyć wykonuje obowiązki określone w rozdziale V Regulaminu ASO organizowanego przez GPW, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie zdania poprzedniego, GPW może nałożyć na emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną pierwotnie nie może przekraczać 50.000 zł.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub Grupy Emitenta nie byłaby znacząca.

2.4.6 Ryzyko związane z karami administracyjnymi nakładanymi przez KNF

W dniu 3 lipca 2016 r. weszło w życie Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku, w związku z którym zakres obowiązków informacyjnych emitentów, których instrumenty finansowe zostały wprowadzone bądź dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym bądź w alternatywnym systemie obrotu Catalist, został rozszerzony.

Istnieje ryzyko, iż w przypadku niedostosowania się Emitenta do aktualnych standardów w zakresie raportowania, mogą zostać na niego nałożone sankcje finansowe i administracyjne, które na mocy wskazanego rozporządzenia zostały dodatkowo istotnie zaostrzone. W szczególności, zgodnie z art. 96 ust. 1i Ustawy o Ofercie w przypadku jeżeli Emitent nie wykonuje lub nienależyć wykonuje obowiązki, o których mowa w art. 17 ust. 1 i 4-8 rozporządzenia 596/2014 KNF może wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym, a w przypadku gdy papiery wartościowe Emitenta są wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu - decyzję o wykluczeniu tych papierów wartościowych z obrotu w tym systemie, albo nałożyć karę pieniężną do wysokości 10 364 000 zł lub kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 10 364 000 zł, albo zastosować obie sankcje łącznie. Ponadto, zgodnie z art. 176 Ustawy o Obrocie w przypadku, gdy Emitent nie wykonuje lub wykonuje nienależyć obowiązki, o których mowa w art. 18 ust. 1 - 6 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady nr 596/2014 w sprawie nadużyć na rynku (dotyczące listy osób mających dostęp do informacji poufnych), KNF może, w drodze decyzji, (i) nałożyć karę do wysokości 4.145.600 PLN lub do kwoty stanowiącej 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 PLN, (w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez emitenta w wyniku naruszenia, o którym mowa w niniejszym punkcie, zamiast kary, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty), (ii) nałożyć na osobę, która w tym okresie pełniła funkcję członka zarządu Emitenta karę pieniężną do wysokości 2.072.800 PLN.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub Grupy Emitenta nie byłaby znacząca.

3. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM

Oświadczenie Emitenta

Działając w imieniu Emitenta, niniejszym oświadczamy, że według naszej najlepszej wiedzy i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w niniejszym Dokumencie Informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że w niniejszym Dokumencie Informacyjnym nie pominięto żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że w niniejszy Dokument Informacyjny opisuje rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami finansowymi.

Osoby działające w imieniu Emitenta:

Rafał Mardoń – Członek Zarządu

Radosław Walas – Członek Zarządu

Rafał Mardoń

Członek Zarządu

(podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym)

Radosław Walas

Członek Zarządu

(podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym)

Zgodnie z §18 ust. 3a Regulaminu ASO GPW nie została zawarta umowa z Autoryzowanym Doradcą oraz zgodnie z §3 ust. 4 pkt 2) Regulaminu ASO GPW nie jest wymagane zamieszczenie w niniejszym Dokumencie Informacyjnym oświadczenia Autoryzowanego Doradcy.

4. DANE O OBLIGACJACH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU

4.1. Cele emisji

Środki pozyskane z emisji Obligacji (serii H oraz I), po odliczeniu kosztów emisji, są wykorzystywane przez Emitenta na finansowanie robót budowlanych prowadzonych obecnie projektów deweloperskich m.in. zabudowa szeregową przy ul. Nowowiejskiej w Rzeszowie, osiedle Leśna Wola w zabudowie szeregowej w Głogowie Młp. k/Rzeszowa, remont i przebudowa kamienicy przy ul. Piłsudskiego 5 w Rzeszowie, a także na finansowanie prac projektowych oraz zakupów gruntów pod nowe projekty deweloperskie.

4.2. Rodzaj, liczba oraz łączna wartość emitowanych papierów wartościowych z wyszczególnieniem rodzajów uprzywilejowania, ograniczeń co do przenoszenia praw z Instrumentów finansowych oraz zabezpieczeń lub świadczeń dodatkowych

Obligacje zwykłe na okaziciela serii H oraz Obligacje zwykłe na okaziciela serii I Emitenta, o wartości nominalnej 1 000,00 (słownie: jeden tysiąc 00/100) złotych każda i łącznej wartości nominalnej 12.930.000,00 (dwanaście milionów dziewięćset trzydzieści tysięcy) złotych.

Podstawę prawną emisji Obligacji serii H stanowią:

- a) art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach,
- b) art. 1 ust. 4 lit. a), b) i d) rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE (Dz.U. UE L 168 z 30.06.2017;
- c) (iii) uchwała nr 1/08/2023 Zarządu spółki Developres sp. z o.o. z dnia 25 sierpnia 2023 r. w sprawie emisji obligacji serii H zmieniona uchwałą nr 1/09/2023 Zarządu spółki Developres sp. z o.o. z dnia 11 września 2023 r. w sprawie zmiany warunków emisji obligacji serii H.

Podstawę prawną emisji Obligacji serii I stanowią:

- a) art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach,
- b) art. 37b Ustawy o Ofercie, w wyniku której zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 000 euro, i wraz z wpływami, które Emitent zamierza uzyskać z tytułu emisji Obligacji dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 2 500 000 euro, poprzez kierowanie Memorandum Informacyjnego do nieoznaczonych adresatów, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu;
- c) uchwała nr 1/10/2023 Zarządu spółki Developres sp. z o.o. z dnia 23 października 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję emisji obligacji serii I zmieniona uchwałą nr 2/10/2023 Zarządu spółki Developres sp. z o.o. z dnia 26 października 2023 r. w sprawie warunków emisji obligacji serii I, uchwałą nr 3/10/2023 z dnia 30 października 2023 r., uchwałą nr 1/11/2023 z dnia 14 listopada 2023 r. w sprawie zmiany Uchwały z dnia 30 października 2023r. oraz uchwałą nr 2/11/2023 z dnia 17 listopada 2023 r.

Memorandum informacyjne zostało udostępnione, tj. poprzez publikację na stronie internetowej firmy inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie Obligacji: www.noblesecurities.pl w dniu 31 października 2023 roku.

Emitent, w okresie ostatnich 12 miesięcy poza emisją obligacji serii I od daty emisji, nie przeprowadzał jakichkolwiek innych ofert publicznych określonych w art. 37b Ustawy o Ofercie. Emitent poinformował KNF o emisji obligacji serii I w dniu 19 października 2023 r.

Do Obligacji mają również zastosowanie właściwe przepisy dotyczące instrumentów finansowych, a także, odpowiednie Regulacje KDPW i Regulacje Catalyst.

Treść Uchwał Emisyjnych zamieszczona została w załączniku 7 niniejszego Dokumentu Informacyjnego.

Organem uprawnionym do podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych jest Zarząd Emitenta.

Obligacje objęte niniejszym Dokumentem Informacyjnym nie są uprzywilejowane.

Z Obligacjami nie są związane żadne dodatkowe świadczenia poza świadczeniami polegającymi na wypłacie odsetek oraz wypłacie wartości nominalnej dacie ich wykupu.

Obligacje obu serii nie są zabezpieczone.

Obligacje obu serii zostały zasymilowane w KDPW w dn. 31.01.2024 r. Łączna liczba Obligacji, po asymilacji, wynosi 12.930 (dwanaście tysięcy dziewięćset trzydzieści sztuk) a łączna wartość nominalna wynosi 12.930.000,00 (dwanaście milionów dziewięćset trzydzieści tysięcy) złotych.

4.3. Wartość nominalna oraz cena emisyjna

Wartość nominalna jednej Obligacji na okaziciela serii H wynosi 1 000,00 (słownie: jeden tysiąc 00/100) złotych.

Wartość nominalna jednej Obligacji na okaziciela serii I wynosi 1 000,00 (słownie: jeden tysiąc 00/100) złotych.

Cena emisyjna obu Obligacji wyniosła 1 000,00 (słownie: jeden tysiąc 00/100) złotych za jedną Obligację.

4.4. Informacja o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie

Obligacje serii H

Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji Obligacji	30.08 – 22.09.2023 r.
Data przydziału Obligacji	25.09.2023 r.
Liczba Obligacji objętych subskrypcją	10.000 z możliwością zwiększenia do 13.000
Stopa redukcji	nie wystąpiła
Liczba Obligacji, które zostały przydzielone	4.430
Cena emisyjna	1.000 zł
Wartość nominalna	1.000 zł
Liczba osób, którzy złożyli zapisy na Obligacje	36
Liczba osób, którym przydzielono Obligacje	36

Informacja czy osoby, którym przydzielono Obligacje w ramach przeprowadzonej subskrypcji nie są podmiotami powiązanymi z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu

Nazwa subemitentów Nie dotyczy

Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji wraz ze wskazaniem kosztów wg ich tytułów	169.545 zł dla emisji o wartości 4.430.000,00 zł (cztery miliony czterysta trzydzieści tysięcy złotych).
	Wysokość prowizji za plasowanie Obligacji wyniesie 3,15% łącznej wartości emisyjnej wyemitowanych Obligacji. Prowizja za plasowanie wyniosła 139.545,00 zł

Oferta publiczna Obligacji serii H została przeprowadzona na podstawie art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach, w trybie przewidzianym w art. 1 ust. 4 lit. a), b) lub lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, tj. w sposób, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu, poprzez kierowanie zgodnie z art. 34 ust. 2 Ustawy o Obligacjach propozycji nabycia: (i) zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia 2017/1129, do inwestorów kwalifikowanych w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129 lub (ii) zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia 2017/1129 do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129, lub (iii) zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, poprzez skierowanie oferty do inwestorów, którzy nabywają papiery wartościowe o łącznej wartości co najmniej 100.000,00 euro, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu.

Ponadto z uwagi na treść art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie oraz fakt, iż Emitent w okresie ostatnich 12 miesięcy od emisji obligacji serii H, nie przeprowadzał jakichkolwiek innych emisji obligacji na podstawie art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia 2017/1129, nie powstał wymóg sporządzenia memorandum informacyjnego, o którym mowa w wyżej wskazanej regulacji Ustawy o Ofercie.

W związku z powyższym oferta obligacji serii H nie była kierowana do oznaczonego adresata w kontekście przepisów art. 3 ust. 1a oraz ust. 1b Ustawy o Ofercie.

W ramach subskrypcji skierowano propozycje nabycia obligacji serii H do 109 inwestorów, w tym:

- 0 inwestorów w trybie, o którym mowa w art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia 2017/1129,
- 103 inwestorów w trybie, o którym mowa w art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia 2017/1129,
- 6 inwestorów w trybie, o którym mowa w art. 1 ust. 4 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129,

Obligacje serii I

Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji Obligacji	31.10 – 16.11.2023 r.
Data przydziału Obligacji	17.11.2023 r.
Liczba Obligacji objętych subskrypcją	6.000 z możliwością zwiększenia do 8.500
Stopa redukcji	5,70%
Liczba Obligacji, które zostały przydzielone	8.500
Cena emisyjna	1.000 zł
Wartość nominalna	1.000 zł
Liczba osób, którzy złożyli zapisy na Obligacje	219
Liczba osób, którym przydzielono Obligacje	218

Informacja czy osoby, którym przydzielono Obligacje w ramach przeprowadzonej subskrypcji nie są podmiotami powiązanymi z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu

Nazwa subemitentów

Nie dotyczy

Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji wraz ze wskazaniem kosztów wg ich tytułów

282.750,00 zł dla emisji o wartości 8.500.000,00 zł (osiem milionów pięćset tysięcy złotych).

Wysokość prowizji za plasowanie Obligacji wyniesie 3,15% łącznej wartości emisyjnej wyemitowanych Obligacji. Prowizja za plasowanie wyniosła 267.750,00 zł dla emisji o wartości 8.500.000,00 zł (osiem milionów pięćset tysięcy złotych).

Oferta obligacji serii I została przeprowadzona na podstawie art. 37b Ustawy o Ofercie, zgodnie z którym „udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, nie wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 000 euro, i wraz z wpływami, które emitent lub oferujący zamierzał uzyskać z tytułu ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 2 500 000 euro”.

W związku z czym, podstawą do braku sporządzenia prospektu jest wyżej wskazana regulacja Ustawy o Ofercie. Jednocześnie biorąc pod uwagę treść powołanego artykułu Emitent sporządził oraz udostępnił stosowne memorandum informacyjne.

Oferta publiczna obligacji przeprowadzana na podstawie art. 37b Ustawy o Ofercie jest ofertą kierowaną do nieoznaczonego adresata, w związku z czym nie ma możliwości wskazania do ilu konkretnie podmiotów została skierowana.

Koszty emisji Obligacji serii H oraz serii I zostały zaliczone do kosztów działalności Emitenta.

4.5. Wykup Obligacji

Dniem Wykupu Obligacji jest dzień 25 lipca 2026 r.

Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, do wykupu wszystkich lub części Obligacji przed Dniem Wykupu w dniu wypłaty odsetek, za zapłatą dodatkowego świadczenia pieniężnego (premii) liczonej od wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu.

Szczegółowe informacje dotyczące wykupu Obligacji zostały opisane w pkt 2.10 Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załącznik nr 8.4 do niniejszego Dokumentu Informacyjnego

4.6.1 Wcześniejszy obligatoryjny wykup

W przypadku likwidacji Emitenta, zgodnie z art. 74 Ust. 5 Ustawy o Obligacjach, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.

4.6.2 Wcześniejszy Wykupu na Żądanie Emitenta

Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, do wykupu wszystkich lub części Obligacji przed Dniem Wykupu w dniu wypłaty odsetek, za zapłatą dodatkowego świadczenia pieniężnego (premii) liczonej od wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:

- a) 1,00% (100/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w 3, 4 oraz 5 okresie odsetkowym;
- b) 0,50% (50/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w 6, 7 oraz 8 okresie odsetkowym;
- c) 0,25% (25/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w 9 i 10 okresie odsetkowym;
- d) 0,00% w pozostałych okresach odsetkowych.

Dniem Przedterminowego Wykupu może być tylko i wyłącznie dzień wskazany, jako Dzień Płatności Odsetek. Emitent dokona zawiadomienia o Przedterminowym Wykupie nie później niż na 30 (trzydzieści) dni przed Dniem Płatności Odsetek za Okres Odsetkowy.

Skorzystanie przez Emitenta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji, będzie wymagało zawieszenia obrotu Obligacjami w ASO GPW. W takim przypadku Emitent składa wniosek do podmiotu prowadzącego ASO GPW, na którym dokonywany jest obrót papierami wartościowymi podlegającymi przedterminowemu wykupowi, o zawieszenie obrotu tymi papierami na zasadach określonych w Szczegółowych Zasad Działania KDPW.

4.6.3. Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza

Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji w przypadkach i na warunkach określonych w pkt 8.2 Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załącznik nr 8.4 do niniejszego Dokumentu Informacyjnego.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego nie wystąpiły przypadki naruszenia uprawniające Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

4.6. Warunki wypłaty oprocentowania

Obligacje są oprocentowane. Wysokość oprocentowania Obligacji jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę. Podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni.

Wysokość Marży jest równa 6,40 p.p. (sześć i 40/100 punktów procentowych).

Stopą Bazową jest wskaźnik WIBOR3M podany przez Administratora Wskaźników Referencyjnych, z kwotowania na fixingu o godz. 11:00 CET lub około tej godziny w Dniu Ustalenia Odsetek. Stopa Bazowa ustalana będzie z dokładnością do 0,01 p.p. (1/100 punktu procentowego).

Sposób ustalenia wartości odsetek został opisany w pkt 3. Warunków Emisji Obligacji stanowiących załącznik nr 8.4 do niniejszego Dokumentu Informacyjnego.

Dla Obligacji ustalono następujące Okresy Odsetkowe

Numer Okresu Odsetkowego	Początek Okresu Odsetkowego (włączając ten dzień)	Koniec Okresu Odsetkowego / Dzień Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia)	Liczba dni w okresie odsetkowym
1.	17 listopada 2023 r.	25 stycznia 2024 r.	69
2.	25 stycznia 2024 r.	25 kwietnia 2024 r.	91
3.	25 kwietnia 2024 r.	25 lipca 2024 r.	91
4.	25 lipca 2024 r.	25 października 2024 r.	92
5.	25 października 2024 r.	25 stycznia 2025 r.	92
6.	25 stycznia 2025 r.	25 kwietnia 2025 r.	90
7.	25 kwietnia 2025 r.	25 lipca 2025 r.	91
8.	25 lipca 2025 r.	25 października 2025 r.	92
9.	25 października 2025 r.	25 stycznia 2026 r.	92
10.	25 stycznia 2026 r.	25 kwietnia 2026 r.	90
11.	25 kwietnia 2026 r.	25 lipca 2026 r.	91

4.7. Określenie wysokości i formy przedmiotu zabezpieczenia oraz oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Obligacje nie są zabezpieczone.

4.8. Wartości zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalonej na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektyw kształtowania się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji

Całkowita wartość zobowiązań Emitenta na dzień 30 września 2023r. wyniosła 121.059.849,56 zł dla jednostkowego sprawozdania finansowego oraz 145.741.560,54 zł dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym nie wystąpiły zobowiązania przeterminowane.

Emitent oraz grupa kapitałowa Emitenta korzysta w swojej działalności głównie z kredytów bankowych zaciąganych na realizację poszczególnych projektów deweloperskich. Kredyty takie są zabezpieczane hipoteką ustanowioną na nieruchomości na rzecz kredytodawcy. Emitent korzysta z emisji obligacji jako uzupełnienie źródeł finansowania.

Prognoza kształtowania się skonsolidowanych zobowiązań finansowych Emitenta:

Nazwa	31.12.2023 (w tys. zł)	Udział w sumie pasywów (w %)	Dzień 12 miesięcy od daty emisji (w tys. zł)	Udział w sumie pasywów (w %)	Dzień 24 miesięcy od daty emisji (w tys. zł)	Udział w sumie pasywów (w %)	Data wykupu 25.07.2026 (w tys. zł)	Udział w sumie pasywów (w %)
-------	---------------------------	---------------------------------------	---	---------------------------------------	---	---------------------------------------	--	---------------------------------------

Kredyty bankowe	83.738	27,5%	79.963	25,4%	88.958	27,5%	93.085	27,9%
Pożyczki	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0.0	0,0%
Obligacje	46.203	15,2%	25.430	8,1%	25.430	7,8%	11.000	3,3%
Leasing	515	0,2%	500	0,2%	500	0,2%	500	0,1%
Łącznie	130.456	42,9%	105.893	33,7%	114.888	35,5%	104.585	31,3%

Źródło: Emitent

4.9. Wskazanie oraz szczegółowe opisanie dodatkowych praw z tytułu posiadania dłużnych instrumentów finansowych, o ile takie zostały ustanowione

Poza prawem do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji z Obligacjami związane są następujące prawa:

- prawo do żądania w określonych w Warunkach Emisji okolicznościach natychmiastowego lub Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza,
- prawo do otrzymania informacji, o których mowa w pkt. 11 Warunków Emisji.

Z Obligacji nie wynikają inne prawa poza określonymi powyżej.

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

Emitentowi ani Obligacjom nie przyznano ratingu. Według wiedzy posiadanej przez Emitenta, Obligacje nie były objęte oceną ratingową.

4.11. Informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem dłużnymi instrumentami finansowymi objętymi niniejszym dokumentem informacyjnym

Poniższe informacje są oparte wyłącznie na przepisach prawa podatkowego obowiązujących w Rzeczypospolitej Polskiej w czasie przygotowywania Dokumentu Informacyjnego oraz na interpretacji tych przepisów wywiedzionej z praktyki organów podatkowych i orzecznictwa sądów administracyjnych. Na skutek zmian legislacyjnych lub zmian w interpretacji przepisów podatkowych, w tym na skutek zmian w orzecznictwie sądów administracyjnych lub praktyce organów podatkowych, stwierdzenia zawarte w Dokumencie Informacyjnym mogą stracić aktualność. Zmiany przepisów prawa podatkowego mogą również obowiązywać z datą wsteczną.

Zawarte w niniejszym Dokumencie Informacyjnym informacje podatkowe nie stanowią porady prawnej ani podatkowej, lecz mają charakter ogólny, selektywnie przedstawiają poszczególne zagadnienia i nie uwzględniają wszystkich sytuacji, w jakich może znaleźć się Inwestor. Potencjalnym Inwestorom zaleca się skorzystanie z pomocy osób i podmiotów zajmujących się profesjonalnie doradztwem podatkowym, w celu uzyskania informacji o konsekwencjach podatkowych występujących w ich indywidualnych przypadkach.

Znajdujące się poniżej określenie „odsetki”, jak również każde inne określenie, ma takie znaczenie, jakie przypisuje mu się na gruncie polskiego prawa podatkowego.

Podatek dochodowy

Poniższy opis nie obejmuje specyficznych konsekwencji podatkowych mających zastosowanie w przypadku podmiotowych lub przedmiotowych zwolnień z podatku dochodowego (np. dotyczących krajowych funduszy inwestycyjnych).

Osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Rzeczypospolitej Polskiej

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o PIT osoby fizyczne, jeżeli mają miejsce zamieszkania na terytorium Polski, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów (przychodów) bez względu na miejsce położenia źródeł przychodów (nieograniczony obowiązek podatkowy). Zgodnie z art. 3 ust. 1a Ustawy o PIT, za osobę mającą miejsce zamieszkania na terytorium Polski uważa się osobę fizyczną, która: (i) posiada na terytorium Polski centrum interesów osobistych lub gospodarczych (ośrodek interesów życiowych); lub (ii) przebywa na terytorium Polski dłużej niż 183 dni w roku podatkowym. Przepisy te stosuje się z uwzględnieniem właściwych umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska.

Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odsetek (dyskonta) z obligacji

Zgodnie z art. 30a ust. 7 Ustawy o PIT, dochodów z odsetek (dyskonta) od papierów wartościowych (w tym od Obligacji) nie łączy się z dochodami opodatkowanymi na zasadach ogólnych (według skali progresywnej), lecz zgodnie z art. 30a ust 1 pkt 2 Ustawy o PIT podlegają one 19% podatkowi liniowemu.

Zgodnie z art. 41 ust. 4 Ustawy o PIT, osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej dokonujące wypłat z tytułu odsetek (dyskonta) są obowiązani pobierać zryczałtowany podatek dochodowy od dokonywanych wypłat (świadczeń) lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych. Jednak zgodnie z art. 41 ust. 4d Ustawy o PIT, jeżeli wypłata dokonywana jest za pośrednictwem podmiotów prowadzących dla podatników rachunki papierów wartościowych, na których zapisane są papiery wartościowe będące podstawą wypłaty odsetek (dyskonta), oraz dochody uzyskiwane są na terytorium Polski (jak to ma miejsce w przypadku odsetek (dyskonta) od Obligacji), to podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych zobowiązane są do pobrania podatku; zasada ta dotyczy również płatników będących podatnikami podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, w zakresie, w jakim prowadzą działalność gospodarczą poprzez położony na terytorium Polski zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe, jest związany z działalnością tego zakładu.

Biorąc pod uwagę powyższe, należy przeanalizować każdą sytuację, aby ustalić, czy odsetki naliczone przez polskiego rezydenta podatkowego od Obligacji są uznawane za dochód w Polsce i czy podmiot prowadzący rachunki papierów wartościowych dla danej osoby potrąca podatek. Jednak z uwagi na to, że Emitent jest podmiotem polskim oraz z uwagi na lit. (g), powyżej, w wielu przypadkach odsetki od Obligacji należy traktować jako osiągnięte na terytorium Polski.

W takim przypadku, należy co do zasady oczekiwać, że polski podmiot prowadzący rachunki papierów wartościowych dla danej osoby pobierze podatek u źródła, ale podmiot zagraniczny prowadzący rachunek papierów wartościowych dla danej osoby nie potrąci podatku. Dzieje się tak, ponieważ, chociaż nie jest to wyraźnie uregulowane w polskim prawie podatkowym, zgodnie z ustaloną praktyką podmioty zagraniczne nie działają jako polscy płatnicy podatku u źródła (za wyjątkiem, gdy taki podmiot zagraniczny działa w formie oddziału stanowiącego zakład podatkowy w Polsce). Nie jest całkowicie jasne, czy w takim przypadku (tj. jeżeli płatność dokonywana jest za pośrednictwem zagranicznego podmiotu prowadzącego rachunek papierów wartościowych i niepobierającego podatku potrącanego u źródła), podatek u źródła nie powinien być pobrany przez Emitenta. Zgodnie z interpretacją ogólną z dnia 5 kwietnia 2018 r. wydaną przez Ministra Finansów w odniesieniu do osób fizycznych będących rezydentami Polski, które otrzymują odsetki od listów zastawnych (Ref.: DD5.8201.07.2018) („Interpretacja”), w przypadkach, w których podatek u źródła nie jest pobierany przez podmiot zagraniczny prowadzący rachunek papierów wartościowych, emitent nie powinien być zobowiązany do odprowadzania podatku. Chociaż interpretacja dotyczy tylko listów zastawnych, wydaje się, że nie ma powodów, dla których sposób traktowania Obligacji byłby inny.

Szczególnego rodzaju sytuacja występuje w przypadku dochodów z papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych. Zgodnie z art. 41 ust. 10 Ustawy o PIT, w przypadku wypłaty odsetek (dyskonta) z papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych płatnikiem zryczałtowanego podatku dochodowego są podmioty prowadzące Rachunki Zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów

są wypłacane. Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza Rachunku Zbiorczego. Zasada ta dotyczy również płatników będących podatnikami podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, w zakresie, w jakim prowadzą działalność gospodarczą poprzez położony na terytorium Polski zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe, jest związany z działalnością tego zakładu.

Co więcej, zgodnie z art. 30a ust. 2a Ustawy o PIT, od dochodów (przychodów) z tytułu odsetek przekazanych na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie, płatnik pobiera podatek według stawki 19% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego.

Zgodnie z art. 45 ust. 3c Ustawy o PIT, podatnicy są zobowiązani do ujawnienia kwoty odsetek (dyskonta) na papierach wartościowych (w tym Obligacjach) w rocznym zeznaniu podatkowym, jeżeli Obligacje zostały zarejestrowane na Rachunku Zbiorczym, a tożsamość podatnika nie została ujawniona płatnikowi podatku.

Zgodnie z art. 45 ust. 3b Ustawy o PIT, jeżeli podatek nie został pobrany u źródła, podatnicy są obowiązani rozliczyć go w zeznaniu rocznym, składanym do 30 kwietnia następnego roku.

Powyżej opisanych zasad opodatkowania nie stosuje się, jeżeli osoba fizyczna posiada obligacje i uzyskuje odsetki lub dyskonto z obligacji w wykonywaniu działalności gospodarczej, tj. obligacje traktowane są jako aktywa związane z prowadzoną działalnością. W takim przypadku przychody z odsetek lub dyskonta powinny być traktowane jako przychody z prowadzonej działalności gospodarczej i opodatkowane według zasad właściwych dla przychodu z tego źródła.

Opodatkowanie przychodów z odpłatnego zbycia obligacji

Dochód z odpłatnego zbycia Obligacji kwalifikowany jest jako dochód z kapitałów pieniężnych (art. 30b ust. 2 pkt 1 Ustawy o PIT) i nie kumuluje się z dochodem opodatkowanym na zasadach ogólnych stawką progresywną, lecz podlega 19% podatkowi liniowemu (art. 30b ust. 1 i 5 Ustawy o PIT). Dochód jest obliczany jako różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania przychodów, obliczonymi na podstawie stosownych przepisów Ustawy o PIT (art. 30b ust. 2 pkt 1 Ustawy o PIT). Na podstawie art. 17 ust. 2 oraz art. 19 ust. 1 Ustawy o PIT, jeżeli cena wyrażona w umowie bez uzasadnionej przyczyny znacznie odbiega od wartości rynkowej, kwotę przychodu określa organ podatkowy lub organ kontroli skarbowej w wysokości wartości rynkowej.

Podatnik jest zobowiązany do samodzielnego rozliczenia podatku z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym Obligacji). Roczne zeznanie podatkowe podatnicy powinni sporządzić w terminie do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym, w którym został osiągnięty dochód.

Opodatkowanie obligacji posiadanych w ramach prowadzonej działalności gospodarczej

Powyższych przepisów nie stosuje się, jeżeli Obligacje są posiadane w ramach działalności gospodarczej i traktowane są jako aktywa związane z prowadzoną działalnością. W takim przypadku, odsetki (dyskonto) i przychody z odpłatnego zbycia Obligacji powinny być traktowane jako przychody z prowadzonej działalności gospodarczej i opodatkowane według zasad właściwych dla przychodu z tego źródła według 19% stawki liniowej lub stawki progresywnej, w zależności od wyboru oraz spełniania określonych warunków przez osobę fizyczną. Podatek powinien być rozliczony przez osobę fizyczną.

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający w Rzeczypospolitej Polskiej nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych, jeżeli mają siedzibę lub zarząd w Polsce, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągania (art. 3 ust. 1 Ustawy o CIT).

Dochody (przychody) z Obligacji, w tym z odsetek/dyskonta oraz odpłatnego zbycia papierów wartościowych przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, podlegają opodatkowaniu na zasadach ogólnych właściwych do opodatkowania pozostałych przychodów z prowadzonej działalności gospodarczej w ramach danego źródła przychodów. Co do zasady, dla celów polskiego podatku dochodowego odsetki są ujmowane jako przychód na zasadzie kasowej, tj. w momencie ich otrzymania, a nie zaś w momencie ich naliczenia. Przychodem z odpłatnego zbycia Obligacji jest co do zasady ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie. Jeżeli cena wyrażona w umowie bez uzasadnionej przyczyny znacznie odbiega od wartości rynkowej, kwotę przychodu określa organ podatkowy w wysokości wartości rynkowej (art. 14 Ustawy o CIT). W przypadku dochodu z odpłatnego zbycia papierów wartościowych koszty uzyskania przychodów są co do zasady rozpoznawane w momencie, gdy odpowiadający im przychód został osiągnięty. Podatnik samodzielnie (bez udziału płatnika) rozlicza podatek dochodowy z odsetek/dyskonta oraz z odpłatnego zbycia papierów wartościowych, który rozliczany jest wraz z pozostałymi dochodami z prowadzonej przez podatnika działalności gospodarczej w ramach tego samego źródła przychodów.

Odnosnie właściwego źródła przychodów, co do zasady, dochody (przychody) z Obligacji, w tym z ich odpłatnego zbycia, łączy się z przychodami z zysków kapitałowych (art. 7b ust. 1 Ustawy o CIT). W przypadku ubezpieczycieli, banków oraz niektórych innych podmiotów (instytucji finansowych), przychód ten zalicza się do przychodów innych niż przychody z zysków kapitałowych (art. 7b ust. 2 Ustawy o CIT).

Odpowiednia stawka podatku jest taka sama, jak stawka podatku stosowana do działalności gospodarczej, tj. 19% dla zwykłego podatnika lub 9% dla małych i nowych podatników. Pomimo, że co do zasady podatek u źródła nie powinien mieć zastosowania, jeżeli Obligacje znajdują się na Rachunku Zbiorczym a tożsamość podatników nie zostanie ujawniona podmiotowi prowadzącemu ten Rachunek Zbiorczy, może się zdarzyć, że podatek zostanie pobrany. Zgodnie z art. 26 ust. 2a Ustawy o CIT, w przypadku gdy wypłata należności z tytułu odsetek dokonywana jest na rzecz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona, płatnik pobiera podatek u źródła w wysokości 20% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego. W takim przypadku, kwestię zwrotu pobranego podatku podatnik powinien omówić z doradcą podatkowym.

Osoby fizyczne i osoby prawne podlegające ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Rzeczypospolitej Polskiej Podatnicy podatku dochodowego od osób fizycznych, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej miejsca zamieszkania, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów osiąganych na terytorium Polski (art. 3 ust. 2a Ustawy o PIT).

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych, jeżeli nie mają na terytorium Polski siedziby lub zarządu, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów, które osiągają na terytorium Polski (art. 3 ust. 2 Ustawy o CIT).

Zgodnie z art. 3 ust. 3 Ustawy o CIT za dochody (przychody) osiągane na terytorium Polski przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, uważa się w szczególności dochody (przychody) z:

- a) wszelkiego rodzaju działalności prowadzonej na terytorium Polski, w tym poprzez położony na terytorium Polski zagraniczny zakład;
- b) położonej na terytorium Polski nieruchomości lub praw do takiej nieruchomości, w tym ze zbycia jej w całości albo w części lub zbycia jakichkolwiek praw do takiej nieruchomości;
- c) papierów wartościowych oraz pochodnych instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi, dopuszczonych do publicznego obrotu na terytorium Polski w ramach regulowanego rynku giełdowego, w tym uzyskane ze zbycia tych papierów albo instrumentów oraz z realizacji praw z nich wynikających;

- d) tytułu przeniesienia własności udziałów (akcji) w spółce, ogółu praw i obowiązków w spółce niebędącej osobą prawną lub tytułów uczestnictwa w funduszu inwestycyjnym, instytucji wspólnego inwestowania lub innej osobie prawnej i praw o podobnym charakterze lub z tytułu należności będących następstwem posiadania tych udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw – jeżeli co najmniej 50% wartości aktywów tej spółki, spółki niebędącej osobą prawną, tego funduszu inwestycyjnego, tej instytucji wspólnego inwestowania lub osoby prawnej, bezpośrednio lub pośrednio, stanowią nieruchomości położone na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub prawa do takich nieruchomości;
- e) tytułu przeniesienia własności udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze w spółce nieruchomościowej;
- f) tytułu należności regulowanych, w tym stawianych do dyspozycji, wypłacanych lub potrącanych, przez osoby fizyczne, osoby prawne albo jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, mające miejsce zamieszkania, siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, niezależnie od miejsca zawarcia umowy i wykonania świadczenia;
- g) niezrealizowanych zysków, o których mowa w rozdziale o opodatkowaniu tzw. Exit tax.

Podobne przepisy w zakresie podatku dochodowego od osób fizycznych znajdują się w art. 3 ust. 2b Ustawy o PIT. Powyższy katalog dochodów (przychodów) osiągniętych w Polsce, zawarty w art. 3 ust. 3 Ustawy o CIT oraz w art. 3 ust. 2b Ustawy o PIT nie ma charakteru wyczerpującego, dlatego też inne kategorie dochodów (przychodów) mogą zostać uznane za osiągnięte na terenie Polski.

Biorąc pod uwagę powyższe, należy przeanalizować każdą sytuację, aby ustalić, czy odsetki naliczone przez polskiego rezydenta podatkowego od Obligacji są uznawane za dochód w Polsce. Jednak z uwagi na to, że Emitent jest podmiotem polskim oraz z uwagi na art. lit. (e), powyżej, w wielu przypadkach odsetki od Obligacji należy traktować jako osiągnięte na terytorium Polski.

Szczególne zwolnienie w odniesieniu do Obligacji spełniających szczególne warunki

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 50c Ustawy o CIT, wolne od podatku dochodowego są dochody, osiągnięte przez podatnika podatku dochodowego od osób prawnych podlegającego ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce, z odsetek lub dyskonta od obligacji:

- a) o terminie wykupu nie krótszym niż rok;
- b) dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi, na terytorium Polski lub na terytorium państwa będącego stroną zawartej z Polską umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych,

- chyba że na moment osiągnięcia dochodu podatnik jest podmiotem powiązanym w rozumieniu przepisów o cenach transferowych z emitentem tych obligacji oraz posiada, bezpośrednio lub pośrednio, łącznie z innymi podmiotami powiązanymi w rozumieniu tych przepisów więcej niż 10% wartości nominalnej tych obligacji.

Zgodnie z art. 26 ust. 1aa-1ac Ustawy o CIT, płatnicy nie są obowiązani do poboru podatku od odsetek lub dyskonta od obligacji spełniających powyższe wymagania, pod warunkiem złożenia przez emitenta do organu podatkowego oświadczenia, że emitent dochował należytej staranności w poinformowaniu podmiotów z nim powiązanych w rozumieniu przepisów o cenach transferowych, o warunkach tego zwolnienia w stosunku do tych podmiotów powiązanych. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1ab, składa się jednokrotnie w stosunku do danej emisji obligacji, nie później niż do dnia wypłaty odsetek lub dyskonta od obligacji.

Analogiczne przepisy znajdują się na gruncie podatku dochodowego od osób fizycznych (art. 21 ust. 1 pkt 130c oraz art. 41 ust. 24-26 Ustawy o PIT). W powyższych przypadkach płatnicy dokonują własnej analizy zastosowania zwolnienia z poboru.

Brak spełnienia warunków do zastosowania szczególnego zwolnienia

W przypadku braku zastosowania zwolnienia, o którym mowa powyżej, zastosowanie mają poniższe zasady.

W przypadku podatników podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu uzyskane na terytorium Polski odsetki (dyskonto) od Obligacji opodatkowane są co do zasady zryczałtowanym podatkiem w wysokości 20% w przypadku podatników podatku dochodowego od osób prawnych (art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy o CIT) lub 19% w przypadku osób fizycznych (art. 30a ust. 1 pkt 2 Ustawy o PIT). W przypadku osób prawnych, zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o CIT, osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne będące przedsiębiorcami, które dokonują wypłat należności z tytułów wymienionych w art. 21 ust. 1 oraz art. 22 ust. 1, do wysokości nieprzekraczającej w roku podatkowym obowiązującym u wypłacającego te należności łącznie kwoty 2 000 000 zł na rzecz tego samego podatnika, są obowiązane jako płatnicy pobierać, z zastrzeżeniem ust. 2, 2b i 2d, w dniu dokonania wypłaty zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat, z uwzględnieniem odliczeń przewidzianych w art. 22 ust. 1a-1e. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskaniem od podatnika certyfikatem rezydencji. Przy weryfikacji warunków zastosowania stawki podatku innej niż określona w art. 21 ust. 1 lub art. 22 ust. 1, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, płatnik jest obowiązany do dochowania należytej staranności. Przy ocenie dochowania należytej staranności uwzględnia się charakter oraz skalę działalności prowadzonej przez płatnika. W przypadku osób fizycznych zastosowanie będzie miał zaś art. 41 ust. 4 Ustawy o PIT, zgodnie z którym, płatnicy, o których mowa w ust. 1, są obowiązani pobierać zryczałtowany podatek dochodowy od dokonywanych wypłat (świadczeń) lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych z tytułów określonych w art. 29, art. 30 ust. 1 pkt 2, 4-5a, 13-16 oraz art. 30a ust. 1 pkt 1-11 oraz 11b-12, z zastrzeżeniem ust. 4d, 5, 10, 12 i 21. Zgodnie zaś z art. 41 ust. 4aa Ustawy o PIT, przy weryfikacji warunków zastosowania obniżonej stawki podatku albo zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów prawa podatkowego, płatnik jest obowiązany do dochowania należytej staranności. Przy ocenie dochowania należytej staranności uwzględnia się charakter oraz skalę działalności prowadzonej przez płatnika.

Zgodnie z art. 26 ust. 2c punkt 1 Ustawy o CIT, w przypadku wypłat należności z tytułu odsetek od papierów wartościowych zapisanych na rachunkach papierów wartościowych albo na rachunkach zbiorczych, wypłacanych na rzecz nierezydentów, obowiązek pobrania podatku spoczywa na podmiotach prowadzących rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze, jeżeli wypłata należności następuje za pośrednictwem tych podmiotów. Uznaje się, że obowiązek ten nie spoczywa na podmiotach zagranicznych, jednakże zgodnie z przywoływanym przepisem obowiązek ten spoczywa także na podmiotach podlegających ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce, w zakresie, w jakim prowadzą działalność gospodarczą poprzez położony na terytorium Polski zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe, jest związany z działalnością tego zakładu. Podobne przepisy dotyczące wypłat odsetek na rzecz osób fizycznych zawiera art. 41 ust. 4d Ustawy o PIT.

Nie jest całkowicie jasne, czy w przypadku gdy płatność jest dokonywana przez podmiot zagraniczny prowadzący rachunek papierów wartościowych i niepobierający podatku u źródła, emitent powinien pobrać lub nie pobrać podatek u źródła, czy też – stosując rozumowanie przedstawione w Interpretacji – podatek powinien zostać rozliczony przez inwestorów we własnym zakresie.

Opisane zasady opodatkowania mogą być modyfikowane przez odpowiednie postanowienia zawartych przez Polskę umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, na podstawie których do dochodu (przychodu) uzyskiwanego z odsetek/dyskonta zastosowanie może znaleźć obniżona stawka podatku lub zwolnienie z podatku

dochodowego (art. 21 ust. 2 Ustawy o CIT, 30a ust. 2 Ustawy o PIT). Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika ważnym certyfikatem rezydencji podatkowej. Co do zasady, certyfikat rezydencji podatkowej uznaje się za ważny przez dwanaście kolejnych miesięcy od daty jego wydania.

Ponadto, co do zasady, umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania zapewniają ochronę rzeczywistym właścicielom odsetek. Zgodnie z art. 4a pkt. 29 Ustawy o CIT oraz odpowiednio art. 5a pkt. 33d Ustawy o PIT, rzeczywistym właścicielem jest podmiot, który spełnia łącznie następujące warunki:

- a) otrzymuje należność dla własnej korzyści, w tym decyduje samodzielnie o jej przeznaczeniu i ponosi ryzyko ekonomiczne związane z utratą tej należności lub jej części;
- b) nie jest pośrednikiem, przedstawicielem, powiernikiem lub innym podmiotem zobowiązanym prawnie lub faktycznie do przekazania całości lub części należności innemu podmiotowi; oraz
- c) prowadzi rzeczywistą działalność gospodarczą w kraju siedziby, jeżeli należności uzyskiwane są w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą.

Większość umów o unikaniu podwójnego opodatkowania zawartych przez Polskę przewiduje zwolnienie z podatku dochodowego od zysków kapitałowych, w tym do dochodu uzyskanego ze sprzedaży obligacji, uzyskanych na terytorium Polski przez rezydenta podatkowego danego kraju.

Szczególnego rodzaju sytuacja występuje w przypadku dochodów z papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych. W przypadkach, w których podatek u źródła nie powinien mieć zastosowania do odsetek płatnych na rzecz nierezydentów (osób fizycznych czy podatników CIT), w związku ze specyficznymi zasadami dotyczącymi opodatkowania dochodu z odsetek od papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych, istnieje ryzyko, że podatek taki zostanie pobrany. Zgodnie z Art. 26 ust. 2a Ustawy o CIT, od dochodów (przychodów) z tytułu odsetek przekazanych na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie, płatnik pobiera podatek według stawki 20% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego. Zgodnie z Art. 30a ust. 2a Ustawy o PIT, od dochodów (przychodów) z tytułu odsetek przekazanych na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie, płatnik pobiera podatek według stawki 19% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego. Jeżeli taki podatek zostanie pobrany, podatnik powinien skonsultować się ze swoim doradcą podatkowym w kwestii zwrotu tego podatku.

Jeżeli podlegająca ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce osoba lub podmiot działa poprzez położony tutaj zagraniczny zakład, z którym związane są uzyskiwane dochody, co do zasady zastosowanie powinny mieć przepisy analogiczne jak w przypadku podatników podlegających w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, przy czym konieczne może być spełnienie dodatkowych formalności (np. przedstawienie wypłacającemu odsetki certyfikatu rezydencji oraz oświadczenia, że odsetki te są związane z działalnością zakładu).

Szczególne przepisy o poborze podatku u źródła od dużych płatności

Zgodnie z art. 26 ust. 2e Ustawy o CIT, jeżeli łączna kwota należności wypłacanych z tytułów wymienionych w art. 21 ust. 1 Ustawy o CIT (w tym z odsetek/dyskonta od obligacji) oraz art. 22 ust. 1 Ustawy o CIT na rzecz tego samego podatnika przekracza 2.000.000 PLN w roku podatkowym wypłacającego, płatnicy obowiązani są, co do zasady, pobrać, w dniu dokonania wypłaty, zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat według podstawowej stawki podatku (20% w przypadku odsetek/dyskonta od obligacji) od nadwyżki ponad tę kwotę, bez możliwości niepobrania podatku na podstawie właściwej umowy o unikaniu podwójnego

opodatkowania, a także bez uwzględniania zwolnień lub stawek wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania („Obowiązek Pobrania Podatku”).

Zgodnie z art. 26 ust. 2i oraz 2j Ustawy o CIT, jeżeli rok podatkowy płatnika jest dłuższy albo krótszy niż 12 miesięcy, kwotę, od której stosuje się Obowiązek Pobrania Podatku, oblicza się jako iloczyn $\frac{1}{12}$ kwoty 2.000.000 PLN i liczby rozpoczętych miesięcy roku podatkowego, w którym dokonano wypłaty tych należności; jeżeli obliczenie tej kwoty nie jest możliwe poprzez wskazanie roku podatkowego płatnika, Obowiązek Pobrania Podatku stosuje się odpowiednio w odniesieniu do obowiązującego u tego płatnika roku obrotowego, a w razie jego braku, w odniesieniu do obowiązującego u tego płatnika innego okresu o cechach właściwych

dla roku obrotowego, nie dłuższego jednak niż 23 kolejne miesiące.

Zgodnie z art. 26 ust. 2k Ustawy o CIT, jeżeli wypłaty należności dokonano w walucie obcej, na potrzeby ustalenia, czy przekroczona została kwota, od której stosuje się Obowiązek Poboru Podatku, wypłacone należności przelicza się na złote według kursu średniego waluty obcej ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień wypłaty.

Zgodnie z art. 26 ust. 2l Ustawy o CIT, jeżeli nie można ustalić wysokości należności wypłaconych na rzecz tego samego podatnika, domniemywa się, że przekroczyła ona kwotę, od której stosuje się Obowiązek Pobrania Podatku.

Zgodnie z art. 26 ust. 7a ustawy o CIT, Obowiązku Pobrania Podatku nie stosuje się, jeżeli płatnik złożył oświadczenie, że:

- a) posiada dokumenty wymagane przez przepisy prawa podatkowego dla zastosowania stawki podatku albo zwolnienia lub niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania;
- b) po przeprowadzeniu weryfikacji warunków zastosowania stawki podatku innej niż podstawowa, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, nie posiada wiedzy uzasadniającej przypuszczenie, że istnieją okoliczności wykluczające możliwość zastosowania stawki podatku albo zwolnienia lub niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, w szczególności nie posiada wiedzy o istnieniu okoliczności uniemożliwiających spełnienie określonych przesłanek, o których mowa w innych przepisach, w tym, że odbiorca odsetek/dyskonta jest ich rzeczywistym właścicielem oraz, jeżeli odsetki/dyskonto są uzyskiwane w związku z prowadzoną przez podatnika działalnością gospodarczą, że w kraju rezydencji podatkowej podatnik prowadzi rzeczywistą działalność gospodarczą.

Powyższe oświadczenie, składa kierownik jednostki w rozumieniu ustawy o rachunkowości (np. zarząd płatnika), podając pełnioną przez siebie funkcję. Nie jest dopuszczalne złożenie tego oświadczenia przez pełnomocnika. Oświadczenie składa się w formie elektronicznej najpóźniej w dniu dokonania wypłaty należności (art. 26 ust. 7b i 7c Ustawy o CIT).

W przypadku pobrania podatku na skutek zastosowania Obowiązku Pobrania Podatku, jeżeli z umów o unikaniu opodatkowania lub z przepisów szczególnych przysługuje zwolnienie lub obniżona stawka podatku, podatnik lub płatnik (jeżeli płatnik wpłacił podatek z własnych środków i poniósł ciężar ekonomiczny tego podatku, np. na skutek klauzuli ubруттовienia) mogą wystąpić o zwrot tego podatku, przedkładając stosowne dokumenty i oświadczenia. Uznając zwrot za zasadny, organy podatkowe powinny dokonać zwrotu tego zwrotu niezwłocznie, nie później niż w ciągu sześciu miesięcy.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z 31 grudnia 2018 r. w sprawie wyłączenia lub ograniczenia stosowania art. 26 ust. 2e ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (dalej: „Rozporządzenie”), wyłącza się stosowanie Obowiązku Pobrania Podatku m.in. w odniesieniu do odsetek/dyskonta przypadku wypłat należności:

- a) na rzecz banków centralnych niemających siedziby lub zarządu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, uzyskanych z tytułu odsetek lub dyskonta od obligacji skarbowych wyemitowanych przez Skarb Państwa na rynku krajowym i nabytych od dnia 7 listopada 2015 r.;
- b) na rzecz jednostek gospodarczych utworzonych przez organ administracji państwowej wspólnie z innymi państwami na podstawie porozumienia lub umowy, chyba że porozumienia te lub umowy stanowią inaczej;
- c) na rzecz organizacji międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem;
- d) na rzecz podmiotów, z którymi Rzeczpospolita Polska zawarła umowy o współpracy, jeżeli zostały zwolnione z podatku dochodowego od osób prawnych od tych należności; oraz
- e) na rzecz podmiotów zwolnionych z podatku dochodowego od osób prawnych, pod warunkiem wskazania ich nazwy w umowach o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska.

Podatek od spadków i darowizn

Zgodnie z art. 1 ust. 1 w związku z art. 2 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn nabycie przez osoby fizyczne między innymi w drodze dziedziczenia, zapisu, dalszego zapisu, polecenia testamentowego lub darowizny praw majątkowych, w tym również praw związanych z posiadaniem papierów wartościowych, podlega opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn, jeżeli prawa majątkowe były wykonywane na terytorium Polski lub, gdy prawa majątkowe były wykonywane za granicą, jeżeli w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny spadkobierca lub obdarowany był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Polski.

W świetle art. 7 ust. 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn podstawą opodatkowania jest wartość nabytych rzeczy i praw majątkowych po potrąceniu długów i ciężarów (czysta wartość), ustalona wg stanu rzeczy i praw majątkowych w dniu nabycia i cen rynkowych z dnia powstania obowiązku podatkowego.

Stawki podatku od spadków i darowizn są różne i zależą od osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym. Stawka podatku rośnie progresywnie od 3% do 20% podstawy opodatkowania, w zależności od grupy podatkowej, do której zakwalifikowano nabywcę. Dla każdej grupy podatkowej określono kwotę wolną od podatku.

Jeżeli umowa zawierana jest w formie aktu notarialnego, podatek od spadków darowizn jest pobierany i odprowadzany przez notariusza. Podatnicy podatku są obowiązani złożyć, w terminie miesiąca od dnia powstania obowiązku podatkowego, zeznanie podatkowe o nabyciu praw majątkowych, o ile podatek nie został odprowadzony przez płatnika (art. 17a ust. 1 oraz art. 17a ust. 2 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn). Podatek płatny jest w terminie 14 dni od dnia doręczenia podatnikowi decyzji ustalającej wysokość zobowiązania podatkowego.

Stosownie do art. 4a ust. 1 pkt 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn zwalnia się od podatku nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych (w tym papierów wartościowych) przez małżonka, zstępnych, wstępnych, pasierbów, rodzeństwo, ojczyma i macochę, jeżeli zgłoszą oni nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego w terminie sześciu miesięcy od dnia powstania obowiązku podatkowego, a w przypadku nabycia w drodze dziedziczenia w terminie sześciu miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu stwierdzającego nabycie spadku. Powyższe zwolnienie stosuje się, jeżeli w chwili nabycia nabywca posiadał obywatelstwo polskie lub obywatelstwo jednego z Państw Członkowskich UE lub państw członkowskich Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) – stron umowy o EOG, lub miał miejsce zamieszkania w Polsce lub takiego państwa (art. 4 ust. 4 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn).

Zgodnie z art. 3 pkt 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn, nabycie praw majątkowych (w tym papierów wartościowych) podlegających wykonaniu na terytorium Polski nie podlega opodatkowaniu

tym podatkiem, jeżeli w dniu nabycia ani nabywca, ani też spadkodawca lub darczyńca nie byli obywatelami polskimi i nie mieli miejsca stałego pobytu lub siedziby na terytorium Polski.

Podatek od czynności cywilnoprawnych

W świetle art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych podlegają umowy sprzedaży lub zamiany rzeczy lub praw majątkowych. Czynności te podlegają opodatkowaniu, jeżeli ich przedmiotem są:

- (ii) rzeczy znajdujące się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub prawa majątkowe wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz
- (iii) rzeczy znajdujące się za granicą lub prawa majątkowe wykonywane za granicą, w przypadku gdy nabywca ma miejsce zamieszkania lub siedzibę na terytorium Polski i czynność cywilnoprawna została dokonana na terytorium Polski.

Co do zasady sprzedaż udziałów (akcji) spółek z siedzibą na terytorium Polski jest uznawana za sprzedaż praw majątkowych wykonywanych na terytorium Polski i w związku z tym podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1%, który jest płatny przez nabywcę i powinien zostać rozliczony w ciągu 14 dni od dnia powstania obowiązku podatkowego (tj. od dnia zawarcia umowy sprzedaży). Podstawą opodatkowania jest wartość rynkowa rzeczy lub prawa majątkowego. Jeżeli umowa jest zawierana w formie aktu notarialnego, podatek jest odprowadzany przez notariusza. Co do zasady, obowiązek podatkowy ciąży na kupującym w przypadku umowy sprzedaży oraz na stronach zamiany w przypadku umowy zamiany.

Jednak zgodnie z art. 9 pkt. 9 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi: (i) firmom inwestycyjnym oraz zagranicznym firmom inwestycyjnym, (ii) dokonywana za pośrednictwem firm inwestycyjnych oraz zagranicznych firm inwestycyjnych, (iii) dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego, (iv) dokonywana poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne, z zastrzeżeniem że prawa zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego – w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie, jest z tego podatku zwolniona.

Odpowiedzialność płatnika

Zgodnie z art. 30 Ordynacji Podatkowej, płatnik podatku, który nie wykonał obowiązku naliczenia, pobrania lub wpłaty podatku, odpowiada całym swoim majątkiem za podatek niepobrany lub podatek pobrany a niewpłacony. Płatnik nie ponosi odpowiedzialności, jeżeli odrębne przepisy prawa stanowią inaczej lub jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika. W tych przypadkach właściwy organ administracji podatkowej lub skarbowej wydaje decyzję o odpowiedzialności podatnika a nie płatnika.

Danina solidarnościowa

Z dniem 1 stycznia 2019 r. do Ustawy o PIT wprowadzono tzw. daninę solidarnościową. Zgodnie z art. 30h ust. 1 Ustawy o PIT, osoby fizyczne są obowiązane do zapłaty daniny solidarnościowej w wysokości 4% podstawy obliczenia tej daniny. Podstawę obliczenia daniny solidarnościowej stanowi nadwyżka ponad 1 000 000 zł sumy dochodów podlegających opodatkowaniu na zasadach określonych m.in. w art. 30b (w tym dochody uzyskane z odpłatnego zbycia papierów wartościowych) po ich pomniejszeniu o: 1) kwoty składek, o których mowa m.in. 26 ust. 1 pkt 2 i 2a; 2) kwoty, o których mowa m.in. w art. 30f u-t. 5 - odliczone od tych dochodów m.in. w (art. 30h ust. 2 Ustawy o PIT). Osoby fizyczne są obowiązane składać urzędowi skarbowym deklarację o wysokości daniny solidarnościowej, według udostępnionego wzoru, w terminie do dnia 30 kwietnia roku kalendarzowego i w tym terminie wpłacić daninę solidarnościową (art. 30h ust. 4 Ustawy o PIT).

5. DANE O EMITENCIE

5.1 Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z numerami telefonu, adresem głównej strony internetowej i adresem poczty elektronicznej, identyfikatorem według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej

Nazwa (firma):	Developres sp. z o.o.
Forma prawna:	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba:	Rzeszów
Adres siedziby:	ul. Warszawska 18, 35-205 Rzeszów
Adres korespondencyjny:	ul. Warszawska 18, 35-205 Rzeszów
Telefon:	+48 17 250 26 37
Strona internetowa:	https://developres.pl/
Adres poczty elektronicznej:	biuro@developres.pl
Numer KRS	0000252339
REGON:	180108657
NIP:	813 34 46 489
LEI	2594003E9DGD31HQC07

5.2 Wskazanie czasu trwania emitenta

Czas trwania Emitenta jest nieoznaczony.

5.3 Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony emitent

Emitent został utworzony na podstawie przepisów prawa polskiego, w szczególności Kodeksu Spółek Handlowych.

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

W dniu 10 marca 2006 r. Spółka została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000252339.

Emitent jest podmiotem, którego utworzenie nie wymagało uzyskania zezwolenia, licencji lub zgody.

5.5 Krótki opis historii emitenta

2006	Rejestracja spółki Developres Sp. z o. o.
	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
2011	Zakończenie projektu Osiedle Zawiszy I
	Rozpoczęcie inwestycji Osiedle Zawiszy III

2012	Zakończenie inwestycji Osiedle Zawiszy II Rozpoczęcie projektów Osiedle Zawiszy IV oraz V Zakup gruntu pod inwestycje Skyres
2013	Zakończenie inwestycji Osiedle Zawiszy III oraz IV Rozpoczęcie inwestycji Osiedle Skyres oraz Skyres Warszawska
2014	Nabycie gruntów umożliwiających dalsze kontynuowanie flagowej inwestycji Emitenta – Osiedla Zawiszy
2015	Zakończenie oraz komercjalizacja inwestycji biurowej Skyres Warszawska Zakończenie projektu Osiedle Zawiszy Etap VIb oraz Osiedle Zawiszy Etap VII
2016	Rozpoczęcie projektu Osiedle Uroczysko Nowe Miasto
2017	Rozpoczęcie projektu Osiedle Bella Dolina Etap I
2019	Rozpoczęcie projektu Paderewskiego Park, Tarasy nad Zalewem Zdobycie nagrody w kategorii „budynki mieszkalne” oraz Grand Prix konkursu Budowa Roku Podkarpacia 2018 organizowanego przez Podkarpacką Okręgową Izbę Inżynierów Budownictwa za drugi etap Osiedla SkyRes - budynki W2 i L2
2020	Rozpoczęcie projektu I etapu osiedla Nova Graniczna
2021	Rozpoczęcie projektu Osiedle Bella Dolina Etap II
2022	Rozpoczęcie projektu Osiedla Bella Dolina Etap III
2023	Rozpoczęcie projektu Osiedle Uroczysko - Szeregówki Nowowiejska Rozpoczęcie projektu II etapu osiedla Nova Graniczna

Źródło: Emitent

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

Kapitał podstawowy Emitenta na dzień 31 grudnia 2022 r. wyniósł 24 534 tys. zł. Kapitał zakładowy tworzą udziały o wartości 500,00 zł każdy. Poza kapitałem zakładowym Emitent może tworzyć inne kapitały zapasowe i rezerwowe, a także inne fundusze na pokrycie szczególnych strat lub wydatków. Wartość kapitału własnego Emitenta na dzień 31 grudnia 2022 r. wyniosła 115,3 mln zł. i składała się z następujących pozycji:

Rodzaj kapitału	Stan na dzień 31.12.2022r. (w zł)
Kapitał (fundusz) podstawowy	24 534 000,00
Kapitał (fundusz) zapasowy	88 970 740,49
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00

Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00
Zysk (strata) netto	1 777 842,10
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00

5.7 Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy Emitenta został opłacony w całości.

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

Emitent nie wyemitował żadnych obligacji zamiennych lub obligacji dających prawo pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji.

5.9 Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe

Żadne instrumenty finansowe Emitenta nie są notowane na jakimkolwiek rynku instrumentów finansowych. Emitent nie wystawiał kwitów depozytowych związanych z emitowanymi przez siebie instrumentami finansowymi..

Obligacje na okaziciela serii A Emitenta o łącznej wartości nominalnej 15 mln zł były przedmiotem notowań w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst w latach 2015-2018 r.

5.10 Podstawowe informacje na temat powiązań kapitałowych emitenta, mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego grupy kapitałowej

1) Struktura Grupy przedstawia się następująco:

Nazwa Spółki/Forma prawna	Udział Emitenta w kapitale / Osoby zarządzające	Adres, siedziby, Nr KRS	Przedmiot działalności
Developres Bella Dolina I sp. z o.o.	60% Prezes Zarządu: Ryszard Walas Wiceprezes Zarządu: Beata Maciąg	ul. Warszawska 18; 35-205 Rzeszów KRS: 0000664921	SPV powołana w celu realizacji I etapu inwestycji mieszkaniowej Bella Dolina
Developres Bella Dolina II sp. z o.o.	64% Prezes Zarządu: Ryszard Walas Wiceprezes Zarządu: Beata Maciąg	ul. Warszawska 18; 35-205 Rzeszów KRS:0000771397	SPV powołana w celu realizacji II etapu inwestycji mieszkaniowej Bella Dolina
Developres Bella Dolina III sp. z o.o.	65%	ul. Warszawska 18; 35-205 Rzeszów	SPV powołana w celu realizacji III etapu inwestycji mieszkaniowej Bella Dolina

	Prezes Zarządu: Ryszard Walas Wiceprezes Zarządu: Beata Maciąg	KRS: 0000903165	
Developres Bella Dolina IV sp. z o.o.	50% Członek Zarządu: Ryszard Walas Członek Zarządu: Beata Maciąg	ul. Warszawska 18; 35-205 Rzeszów KRS: 0000945202	SPV powołana w celu realizacji IV etapu inwestycji mieszkaniowej Bella Dolina
Developres Zarządzanie i Administracja sp. z o.o.	100% Prezes Zarządu: Artur Piwoński Członek Zarządu: Radosław Walas	ul. Warszawska 18; 35-205 Rzeszów KRS: 000372672	Spółka zajmująca się zarządzaniem nieruchomościami oddanymi do użytku przez Emitenta.
KS Developres Rzeszów S.A.	90% Prezes Zarządu: Rafał Mardoń Wiceprezes Zarządu: Marek Pieniążek Członek Zarządu: Ryszard Walas	ul. Warszawska 18; 35-205 Rzeszów KRS: 0000518501	Klub ekstraklasy piłki siatkowej kobiet (Developres SkyRes Rzeszów).

Źródło: Emitent

Spółki: Developres Bella Dolina od I do IV sp. z o.o. są spółkami utworzonymi przez Emitenta oraz Mayland Real Estate sp. z o.o. a celem ich działalności jest realizacja projektu deweloperskiego polegającego na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych osiedla Bella Dolina w Rzeszowie.

KS Developres Rzeszów S.A. jest klubem piłki siatkowej kobiet i pełni funkcję marketingową dla Emitenta, który jest jednocześnie sponsorem strategicznym klubu natomiast PGE jego sponsorem tytularnym. Osiągnięcia sportowe klubu przyczyniają się do wzrostu rozpoznawalności marki Developres. Emitent jest sponsorem strategicznym. Klub ten został wicemistrzem Polski w sezonie 2022/2023.

Developres Zarządzanie i Administracja sp. z o.o. zajmuje się zarządzaniem nieruchomościami oddanymi do użytku przez Emitenta, w tym budynkiem biurowym SkyRes przy ul. Warszawskiej 18, 5 budynkami garażowymi oraz 47 budynkami mieszkalnymi o łącznej pow. ponad 262 tys. m². Spółka obsługuje 27 wspólnot mieszkaniowych.

Podmiotem powiązanym (w Warunkach Emisji Obligacji serii I podmiot ten został dołączony do tak zdefiniowanej Grupy Emitenta) ale nie konsolidowanym w sprawozdaniu finansowym jest podmiot pełniący funkcję generalnego wykonawcy: Rywal Sp. z o.o. Sp. k. Podmiot ten zapewnia kompleksową realizację inwestycji zlecając podwykonawcom dodatkowe prace budowlane. Emitent korzysta z usług tego podmiotu od początku swojej działalności. Średni czas budowy/realizacji projektu deweloperskiego w zależności od PUM to ok. 1,5 roku a sprzedaż lokali trwa do 3 lat. Rywal sp. z o.o. sp. k. prowadzi również prace budowlane na bieżących projektach mieszkaniowych (m.in. Bella Dolina oraz Nova Graniczna). W 2020 r., z powodu silnego wzrostu cen produkcji budowlano-montażowej w okresie pandemicznym, spadku marż na realizowanych inwestycjach oraz przymusowej restrukturyzacji Podkarpackiego Banku Spółdzielczego i brakiem udzielenia kredytu na finansowanie działalności, spółka wykazała

stratę oraz ujemne kapitały własne (-12,6 mln zł w 2020 r.). W kolejnych latach (2021 – 2022) wartość kapitałów własnych stopniowo została stopniowo odbudowana (-8,9 mln zł na koniec 2022r.). Spółka, realizując obecne i przyszłe kontrakty budowlane, dobrze ocenia perspektywę i możliwość całkowitego pokrycia straty z lat ubiegłych.

2) Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta

Pan Ryszard Walas jest osobą kontrolującą Emitenta oraz pełni funkcję Prezesa Zarządu. Pan Ryszard Walas posiada również 98% udziałów w spółce Rywał sp. z o.o. i Developres Nieruchomości sp. z o.o. oraz jest komandytariuszem dla spółki Rywał sp. z o.o. Sp. k.

Pan Radosław Walas jest synem pana Ryszarda Walasa.

5.11 Podstawowe informacje o 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.

Emitent jest przedsiębiorstwem rodzinnym działającym na polskim rynku w województwie podkarpackim od 2006 r. Podstawową działalnością Emitenta jest opracowywanie rozmaitych koncepcji inwestycyjnych z zakresu branży mieszkaniowej. Emitent zajmuje się tworzeniem kompleksowo wykończonych obiektów wielorodzinnych. Emitent swoją pierwszą inwestycję: Osiedle Zawisza w Rzeszowie zrealizował w 2008 r. Projekt ten obejmował budynki mieszkalne oraz lokale usługowe, łącznie ponad 1800 mieszkań. Emitent koncentruje się w segmencie mieszkań popularnych, oferując lokale o zróżnicowanej powierzchni i przystępnych cenach za metr kwadratowy, które są adekwatne dla rynku rzeszowskiego. Innym obszarem sprzedaży jest segment domów jednorodzinnych. Działalność Emitenta obejmuje zarówno przejmowanie niezbędnych pod realizację danego projektu deweloperskiego obszarów jak także organizowanie wszelkiego typu formalności wymagających ścisłej współpracy zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Terenu oraz biurem architektonicznym. Emitent zajmuje się organizacją pozwoleń na zrealizowanie inwestycji oraz kontroluje proces wdrażania koncepcji na każdym jej etapie.

5.11.1 Działalność Emitenta

Emitent w Grupie pełni kluczową rolę polegającą na:

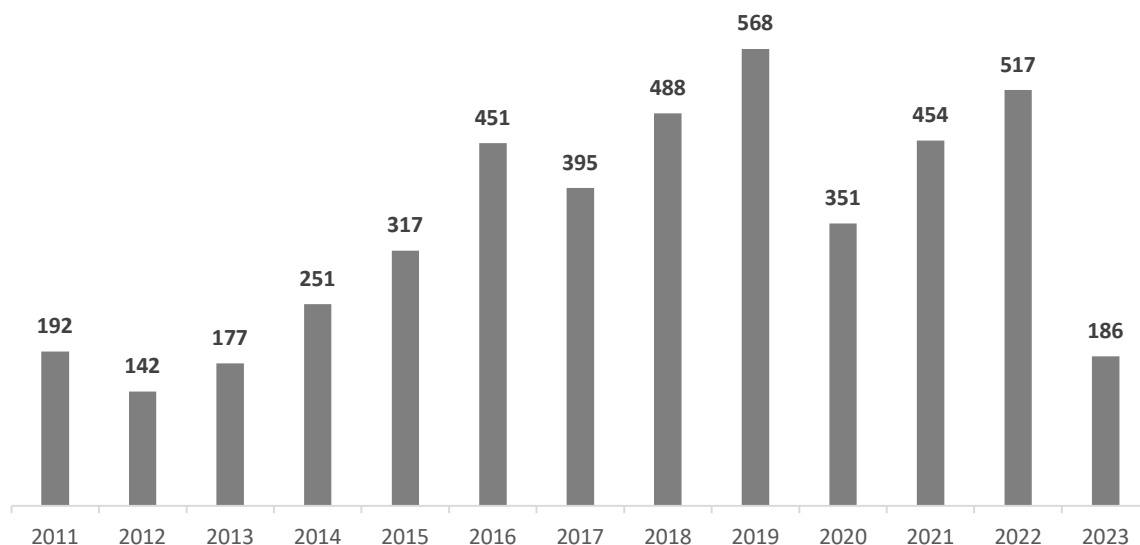
- wyszukiwaniu nieruchomości gruntowych, kontakty z firmami pośredniczącymi w obrocie nieruchomościami, przeprowadzanie analiz dotyczących nabywanej nieruchomości, prowadzenie negocjacji dotyczących zakupu nieruchomości;
- wyborze koncepcji architektonicznej projektów deweloperskich, współpraca z urzędami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

5.11.2 Projekty deweloperskie Emitenta oraz podmiotów z Grupy

W swojej dotychczasowej historii Emitent zrealizował 24 projekty (wszystkie na terenie Rzeszowa). Realizowane oraz planowane projekty koncentrują się na rynku mieszkaniowym z przewagą mieszkań w segmencie popularnym. Charakterystyczną cechą realizowanych inwestycji jest etapowość. Takim przykładem jest realizacja Osiedla Zawiszy przy ul. Architektów – podzielone na 11 etapów, czy np. Osiedla SkyRes z podziałem na 4 etapy.

Emitent, dzieląc dany projekt na etapy, zwiększa również prawdopodobieństwo pozyskania nowych pozwoleń na budowę w obrębie realizowanych inwestycji.

Zestawienie sprzedanych lokali (na podstawie aktów notarialnych):



Źródło: Emitent.

Zgodnie z prezentowanymi danymi, Emitent w 2023 r. sprzedał na podstawie aktów przenoszących własność 186 lokali i jest to wynik słabszy w porównaniu do 2022 r., w którym sprzedaż wyniosła 517 lokali. Przeniesienie własności w formie aktów notarialnych lokali z osiedla Bella Dolina III zostało przesunięta na I kw. 2024r.

Natomiast, liczba umów deweloperskich i przedsprzedaży wyniosła 273 w 2023r. wobec 102 w analogicznym okresie 2022r. Emitent realizuje sprzedaż zgodnie z cyklem realizacji projektów inwestycyjnych, które najczęściej zamykane są w ostatnim kwartale roku obrotowego. Intensyfikacja sprzedaży spodziewana jest w I kwartale 2024r. po oddaniu do użytkowania projektu Bella Dolina III i przekazania lokali nabywcom.

Historyczne zestawienie projektów:

Nazwa projektu	Lokalizacja (ulica)	Udział w projekcie [%]	Start budowy (data)	Koniec budowy (data)	PUM (mkw)
Osiedle NOVA Graniczna Etap I	Graniczna	100%	VII 2020	VII 2022	17 153
Osiedla Bella Dolina Etap II (budynki P3 i P4)	Lubelska	64%	I 2021	VI 2022	11 206
Paderewskiego Park (budynki A-C)	Paderewskiego	100%	V 2019	VII 2021	11 770
Tarasy nad Zalewem (budynki A-E)	Kwiatkowskiego	100%	VI 2019	I 2021	14 072
Osiedle SkyRes Etap IV (budynek L4)	Lubelska	100%	XI 2018	VIII 2020	9 700
Osiedle SkyRes Etap III	Lubelska	100%	I 2018	VI 2019	10 252
Osiedle Bella Dolina Etap I	Lubelska	60%	I 2018	VI 2019	8 054
Osiedle Zawiszy Etap XI	Architektów	100%	IX 2018	XI 2019	10 996
Osiedle SkyRes Etap II	Lubelska	100%	IX 2016	VI 2018	15 570
Osiedle Uroczysko Nowe Miasto Etap I	Zaciszna	100%	II 2017	IX 2018	11 955
Osiedle Zawiszy Etap IX	Architektów	100%	IV 2016	VI 2017	8 032

Osiedle Zawiszy Etap X	Architektów	100%	X 2016	XI 2017	7 178
Osiedle nad Wisłokiem Etap I	Siemieńskiego	100%	IX 2015	XI 2016	11 720
Osiedle Zawiszy Etap VIII	Architektów	100%	VII 2015	X 2016	6 072
Osiedle Zawiszy Etap VIIb	Architektów	100%	XII 2014	XII 2015	4 464
Osiedle Zawiszy Etap VII	Architektów	100%	VI 2014	XII 2015	10 774
Osiedle SkyRes Etap I	Lubelska	100%	IX 2013	VI 2015	9 940
Osiedle Zawiszy Etap V	Architektów	100%	XII 2012	XI 2014	10 859
Osiedle Zawiszy Etap VIa	Architektów	100%	XI 2013	XII 2014	6 582
Osiedle Zawiszy Etap IV	Architektów	100%	IX 2012	XII 2013	4 405
Osiedle Zawiszy Etap III	Architektów	100%	VII 2011	VI 2013	10 146
Osiedle Zawiszy Etap II	Architektów	100%	VII 2010	V 2012	8 063
Osiedle Zawiszy Etap I	Architektów	100%	III 2009	VII 2011	10 614
Razem					229 577

Źródło: Emitent.

Emitent, na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego, prowadzi 4 projekty inwestycyjne (w trakcie realizacji) zlokalizowane w Rzeszowie i okolicy.

Realizacja poprzednich etapów w ramach Bella Dolina zakończyła się całkowitą sprzedażą lokali: 154 lokali w osiedlu Bella Dolina Etap I oraz 365 lokali w osiedlu Nova Graniczna Etap I.

Projekty deweloperskie, Bella Dolina oraz Nova Graniczna wyróżnia wspólna cecha czyli oferta w segmencie mieszkań popularnych o zróżnicowanej powierzchni lokalu i przystępnych cenach około 8–9 tys. zł za metr kwadratowy, które są adekwatne dla rynku rzeszowskiego.

Emitent realizuje obecnie projekt deweloperski Bella Dolina III, w którym Emitent wniósł wkład pieniężny w wysokości 14,7 mln zł a Mayland Real Estate sp. z o.o. wkład w formie gruntu niezbędnego do realizacji projektu. Kapitał spółki celowej Developres Bella Dolina III sp. z o.o. wynosi 22,4 mln zł. Finansowanie projektu od strony kredytowej zapewnił Alior Bank S.A., uruchamiając kredyt odnawialny w wysokości 5 mln zł w celu sfinansowania VAT oraz kredyt o wartości 63,5 mln zł na koszty inwestycji netto. Projekt Bella Dolina III jest już w fazie przed całkowitym zakończeniem inwestycji, a Emitent wystąpił do organu nadzoru budowlanego o pozwolenie na użytkowanie, które umożliwi rozpoczęcie przeniesienia własności lokali ich nabywcom.

Osiedle Bella Dolina Etap III oraz osiedle Nova Graniczna Etap II są projektami, które Emitent już realizował w podobnej lokalizacji w ramach wcześniejszych etapów. I etap osiedla Bella Dolina był rozpoczęty w 2018 r. i zakończony w 2019 r. Podobnie osiedle Nova Graniczna w ramach I etapu, projekt ten został rozpoczęty w 2020 r. i zakończony w 2022 r.

Zestawienie bieżących projektów:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Udział Emitenta [w %]	Start budowy (data)	Koniec budowy (data)	PUM (m.kw)	Liczba lokali w ofercie / sprzedanych
Osiedla Bella Dolina Etap III (budynki P5, P6 i P7)	Lubelska	65%	V 2022	XI 2023	15 608	288 / 260
Osiedle Uroczyszcze Szeregówki Nowowiejska	Nowowiejska	100%	II 2023	VII 2024	4 078	36 / 23
Osiedle NOVA Graniczna Etap II	Graniczna	100%	III 2023	X 2024	15 398	356 / 333

Osiedle Leśna Wola	Głogów Małopolski	100%	VII 2023	VII 2025	6 146	47 / 0
Razem					41 230	727 / 540

Źródło: Emitent na dz. 31.12.2023r.

Opis prowadzonych projektów deweloperskich:

Bella Dolina Etap III



Projekt Bella Dolina Etap III, realizowany jest wspólnie z Mayland Real Estate (deweloper i zarządca nieruchomości komercyjnych), a udział Emitenta w projekcie wynosi 65%. Cały projekt Bella Dolina liczy łącznie 20 budynków z ok. 2 tys. mieszkań. Planowane ceny mieszkań to ok. 8 tys. zł/m². Projekt ma zapewnione finansowanie kredytowe udzielone przez Alior Bank S.A. a bieżąca sprzedaż lokali pozwala na obsługę zadłużenia odsetkowego. Wg danych przekazanych przez Emitenta, w 2023 r. sprzedaż mieszkań w Osiedlu Bella Dolina wyniosła 260 lokali (umowy deweloperskie i rezerwacyjne). Projekt został zakończony i oddany do użytkowania.

Źródło: Emitent. Projekt Bella Dolina III etap.

Szeregówki Nowowiejska

Kolejny projekt realizowany przez Emitenta to Szeregówki Nowowiejska – jest to kompleks 36 jednorodzinnych segmentów mieszkalnych w zabudowie szeregowej o powierzchni około 112 m² (jeden segment) z jednostanowiskowym garażem w bryle budynku i miejscem parkingowym na zewnątrz oraz z kompleksowym zagospodarowaniem terenu i drogami dojazdowymi. Cena 1 m² pow. wynosi około 6,3 tys. zł. Wg danych Emitenta sprzedano łącznie 23 budynków. Do sprzedaży pozostało 13 budynków.



Źródło: Emitent. Projekt Szeregówki Nowowiejska

Nova Graniczna II



Osiedle Nova Graniczna II jest to kolejny etap budynków zlokalizowanych przy ul. Granicznej w Rzeszowie. Emitent oferuje łącznie 356 mieszkań/lokali w segmencie popularnym. Planowana cena za m² wynosi ok. 8,9 tys. zł. Zaletą tego projektu to pełna infrastruktura osiedla, czyli sklepy, szkoła, przedszkole. Wg danych na koniec I kw. 2023 r. Emitent sprzedał już 333 mieszkań pomimo rozpoczęcia etapu budowy w marcu 2023 r. Na koniec stycznia 2024r. wykonane zostały prace konstrukcyjne w zależności od budynku od poziomu 6 do 7. Projekt ten ma zapewnione finansowanie inwestycji kredytem odnawialnym w wysokości 20 mln zł udzielonym przez BOŚ S.A. z terminem spłaty do października 2025 r.

Źródło: Emitent. Projekt Nova Graniczna II etap.

Projekt Leśna Wola

Z końcem I połowy 2023 r. Emitent wprowadził również do sprzedaży inwestycję: osiedle Leśna Wola składającą się z kompleksu 47 nieruchomości, w tym domów w zabudowie szeregowej i bliźniaczej oraz domu wolnostojącego. Inwestycja ta zlokalizowana jest 14 km na północ od Rzeszowa niedaleko lotniska w otulinie obszarów zielonych, taki jak Rezerwat Przyrody Bór Tajęcina, Rezerwat Przyrody Zabłocie, a także Puszcza Sandomierska. Inwestycja prowadzona jest w etapach. Każdy z segmentów w zabudowie szeregowej będzie miał około 130 m² z jednostanowiskowym garażem w bryle budynku oraz miejscem postojowym na podjeździe.



Źródło: Emitent. Projekt Leśna Wola

W latach 2024 – 2026 Emitent planuje realizację 4 nowych inwestycji zlokalizowanych w Rzeszowie.

Zestawienie projektów przyszłych:

Nazwa projektu	Lokalizacja (ulica)	Status PnB/ data planowana	Start budowy (data)	Koniec budowy (data)	Planowany PUM (m.kw)	Planowana liczba lokali w ofercie
Plac Garncarski	Szpitalna	Brak / VI 2024	X 2024	XI 2026	6 923	130
Osiedla Bella Dolina Etap IV-V (budynki P8-P12)	Lubelska	Brak / XII 2023	I 2024	IV 2026	26 000	480

Zenitowa	Zenitowa	Brak / III 2024	IV 2024	X 2025	12 741	253
Osiedle SkyRes Etap V	Lubelska	Brak / XII 2024	IV 2025	X 2026	10 400	217
Razem					56 064	1 080

Źródło: Dane Emitenta

Rozpoczęcie nowych projektów deweloperskich zależy m.in. od pozyskania prawomocnego pozwolenia na budowę, niezbędnego zabezpieczenia finansowania budżetu inwestycji oraz realizację projektu z równoczesną sprzedażą lokali.

Pod koniec 2022 r. Emitent rozpoczął przygotowania formalno-prawne do inwestycji: Osiedle Bella Dolina Etap IV-V o łącznej liczbie 480 lokali mieszkalnych realizowanych wspólnie z Mayland Real Estate sp. z o.o. Udział Emitenta planowany jest na 55% w tym projekcie. Emitent oczekuje prawomocnej decyzji administracyjnej w grudniu 2023 r. Projekt ten jest kolejnym etapem budowy w ramach etapowanego projektu mieszkaniowego, rozpoczętego w 2018 r. w segmencie mieszkań popularnych.

Projekt Plac Garncarski jest projektem zlokalizowanym w ścisłym centrum Rzeszowa w atrakcyjnej części miasta, o mniejszej liczbie lokali i planowanej wyższej jednostkowej cenie za m.kw. Po uzyskaniu prawomocnego pozwolenia na budowę, jego zakończenie planowane jest w 2026 r.

Projekt mieszkaniowy Zenitowa planowany jako segment mieszkań popularnych zlokalizowany w dobrze skomunikowanej części Rzeszowa, którego oczekiwany start budowy planowany jest wiosną 2024 r.

Projekt mieszkaniowy SkyRes V to kolejny etap budowy w ramach istniejącego i funkcjonalnego osiedla SkyRes, zlokalizowanego w Rzeszowie nieopodal biurowca należącego do Emitenta. Start projektu zaplanowano w IV 2025r.

Projekt komercyjny SkyRes

Oprócz inwestycji mieszkaniowych Emitent jest właścicielem inwestycji komercyjnej - biurowca SkyRes, Biurowiec



SkyRes przy ul. Warszawskiej w Rzeszowie był pierwszym wielkopowierzchniowym obiektem klasy A na terenie miasta. Budowa obiektu biurowego rozpoczęła się we wrześniu 2013 r. i trwała 23 miesiące. Budynek został oddany do użytkowania w dniu 10 grudnia 2015 r. Biurowiec ten powstał jako 14 kondygnacyjny budynek o łącznej powierzchni najmu brutto wynoszącej 19,964 m² z 12 piętrami biurowymi i parterem z recepcją oraz częścią podziemną. Obiekt posiada certyfikat LEED Gold. Na koniec września 2023 r. poziom wynajęcia biurowca był na poziomie powyżej 96,5%. Średni czynsz wynajętej powierzchni uwzględniający miejsce parkingowe kształtował się na poziomie 12,70 EUR a średnia stawka za utrzymanie metra kwadratowego powierzchni wynosiła 19 zł na miesiąc. Najważniejszymi najemcami są takie firmy jak Boeing, Deloitte, Mobic, Premium Mobile, Grupa Pracuj.

Bilansowa wartość projektu na dzień 31 grudnia 2022 r. wyniosła ok. 92 mln zł. Zgodnie ze sporządzonym na dzień 2 marca 2023 r., przez rzeczoznawcę majątkowego Panią Jolantę Smulską (uprawnienia PUMiRM nr 6575), operatem szacunkowym wartość rynkowa biurowca SkyRes wynosiła 153 643 661 zł.

Źródło: Emitent. Projekt SkyRes

5.11.3 Otoczenie rynkowe Emitenta

Otoczenie makroekonomiczne rynku mieszkaniowego charakteryzuje się w ostatnim okresie dużą zmiennością i trudną przewidywalnością – dotyczy to m.in. czynników geopolitycznych mogących istotnie zmienić oczekiwania inflacyjne czy politykę monetarną.

Pierwsza połowa 2023 r. przyniosła wyraźny wzrost liczby mieszkań sprzedanych na rynku pierwotnym w całej Polsce a przede wszystkim w największych polskich miastach. Z danych firmy doradczej JLL, łącznie na sześciu głównych rynkach, w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Poznaniu i Łodzi, w drugim kwartale 2023r. deweloperzy sprzedali ponad 15,5 tys. mieszkań i był to wynik o 36% lepszy od pierwszego kwartału. W I poł. 2023 r. deweloperzy sprzedali prawie 27 tys. nowych mieszkań, a w ofercie pojawiło się jedynie 17 tys. Brak równowagi popytowo podaźowej może zatem powodować kolejny wyraźny wzrost cen mieszkań w następnych miesiącach.

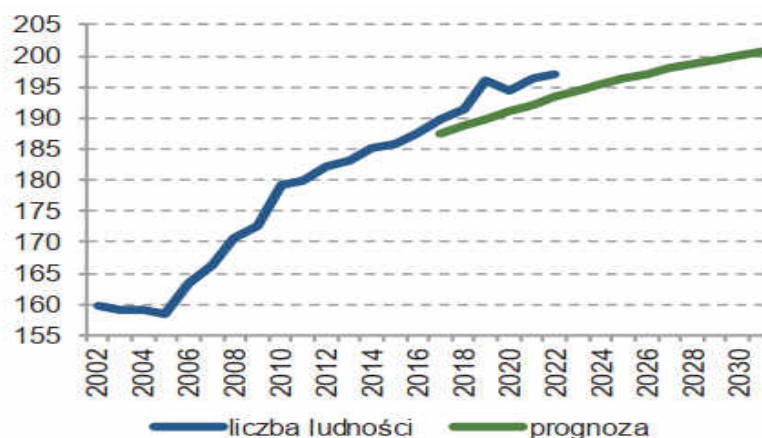
W związku z wejściem w życie z początkiem lipca 2023 r. „Programu Bezpieczny Kredyt 2%” wzrosła liczba wniosków o kredyt hipoteczny oraz średnia wartość udzielanego kredytu.



Źródło: Dane Biura Informacji Kredytowej (BIK).

Wg danych BIK w okresie styczeń – wrzesień 2023r. banki udzieliły kredytów mieszkaniowych w wysokości 35,9 mld zł. (-8,3% rdr - pomimo silnej tendencji wzrostowej od lipca 2023r.). Trend wzrostowy w udzielanych kredytach wyniósł +232% rdr (we wrześniu udzielono 7,2 mld zł).

Liczba ludności oraz jej prognoza dla Rzeszowa (w tys. osób)



Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie; Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030 (opracowanie eksperymentalne GUS).

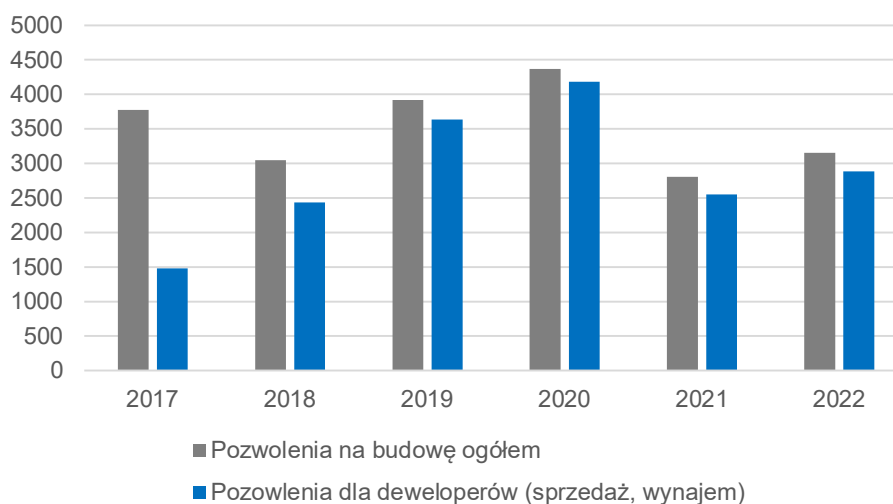
Podobna sytuacja miała miejsce również w Rzeszowie, który w woj. Podkarpackim wyróżnia się na tle pozostałych miejscowości w regionie jako miasto o największej liczbie ludności 197 tys. (wg danych GUS na koniec 2022 r.), w którym przeciętne wynagrodzenie brutto wynosi 6 071 zł (jest wyższe o 1 p.p. niż średnia w kraju) oraz stopa bezrobocia wynosi 4,3% (wg danych GUS na koniec marca 2023 r.) i jest najniższa w województwie podkarpackim.

Zgodnie z danymi „Rocznika demograficznego” GUS za 2022r. Rzeszów jest miastem, w którym utrzymują się pozytywne tendencje demograficzne z dodatnim saldem migracji (+3,9 na 1000 mieszkańców w 2022r.) dodatkowo wywołanej w części przez napływ osób z Ukrainy.

Sytuacja ta tworzy przestrzeń do sprzedaży nowych lokali przez lokalnych deweloperów.

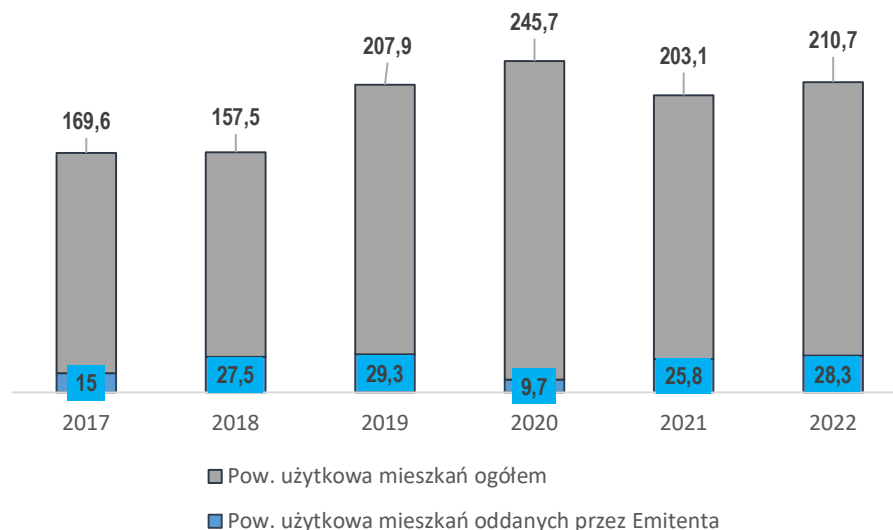
W 2022 r. najwyższe wartości dla mieszkań oddanych do użytkowania, mieszkań których budowę rozpoczęto oraz na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, odnotowano w województwie mazowieckim (odpowiednio: 43,1 tys., 36,6 tys., 53,8 tys. mieszkań). W województwie podkarpackim (stolica Rzeszów) liczba ta wyniosła odpowiednio dla mieszkań oddanych do użytkowania 11,2 tys.; dla mieszkań, których budowę rozpoczęto 10,1 tys. oraz pozwoleń na budowę 11 tys. (wg danych Urzędu Statystycznego w Rzeszowie).

Budownictwo mieszkaniowe w Rzeszowie



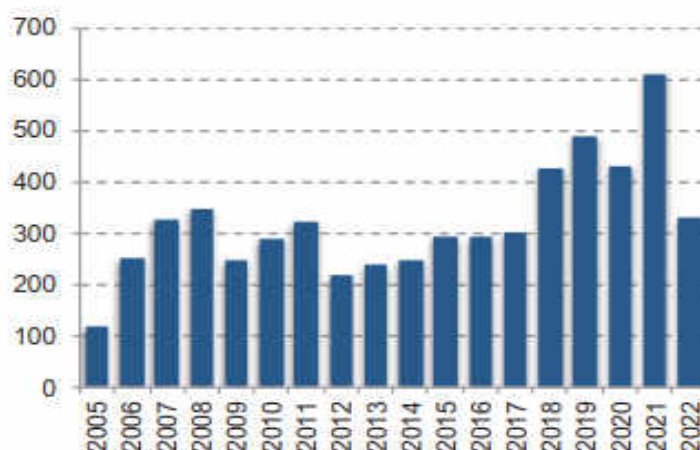
Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie;

W wydanych pozwoleniach na budowę dominujący udział mają deweloperzy przy czym liczba wydanych pozwoleń oscyluje pomiędzy 2,5 a 3 tys. rocznie. W Rzeszowie w 2018 r. działało najwięcej w Polsce deweloperów w liczbie 284. Trudny czas związany z covidem wg danych Urzędu Statystycznego z Rzeszowa spowodował spadek liczby deweloperów działających w Rzeszowie do 110 podmiotów na koniec 2022r. Wśród największych deweloperów, oprócz Emitenta, można wyróżnić: Apklan Deweloper (5 inwestycji, 721 lokali + lokale usługowe), NG Development, Besta Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o. (156 lokali w 2 nieruchomościach), Arch-Dom Development S.A., Inżynieria Rzeszów S.A. (143 lokale w 2 inwestycjach).

Budownictwo mieszkaniowe w Rzeszowie (w tys. m.kw.)

Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie;

Wg danych Urzędu Statystycznego z Rzeszowa powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytkowania w ostatnich latach wynosi od 203 tys. m² do 245,7 tys. m² a udział Emitenta wyniósł w 2022r. 13,4%. Na tle konkurencji, Emitent realizuje obecnie 4 inwestycje a łączna liczba lokali 727 jest jedną z najwyższych w Rzeszowie. Ponadto, wprowadzenie kolejnego etapu Bella Dolina IV-V znacznie podniesie liczbę lokali gotowych w ofercie.

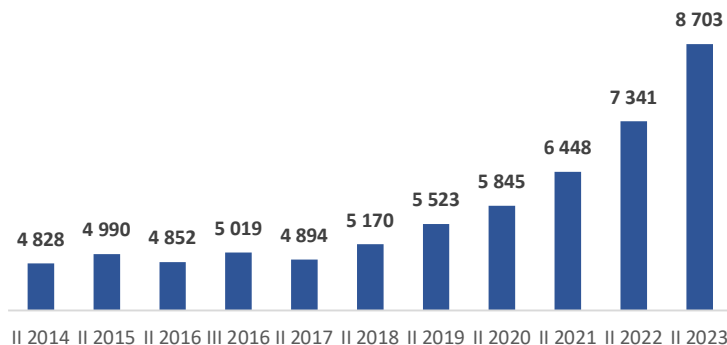
Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Rzeszowie (w mln zł)

Źródło: NBP na podstawie danych BIK.

W 2022 r. z uwagi na istotny spadek zakupu mieszkań na kredyt wśród kupujących większą aktywnością wykazywali się nabywcy gotówkowi. Na początku lutego 2023 r., KNF obniżył z 5% na 2,5% bufor ostrożnościowy dla kredytów o okresowo stałej stopie, doliczany do oprocentowania kredytów przy wyliczaniu zdolności kredytowej. Sporym impulsem na rynku mieszkaniowym miały obawy nabywców przed możliwym wzrostem cen i ograniczeniem oferty w związku z zapowiedziami wprowadzenia programu rządowego dopłaty do odsetek. Ożywienie na rynku mieszkaniowym związane jest również z wprowadzeniem od lipca 2023 r. rządowego programu „Bezpieczny kredyt 2%”, którego wdrożenie może przyczynić się do zwiększenia zainteresowania ze strony klientów indywidualnych nabywających po raz pierwszy mieszkanie własnościowe. Na realizację programu zarezerwowana jest kwota 13,6 mld zł do końca 2036 r. a liczbę wniosków kredytowych szacuje się na około 30 tys. rocznie.

Ceny mieszkań w Rzeszowie

Zgodnie z danymi NBP, cena lokali mieszkalnych w Rzeszowie za 1 m² kształtuje się w okolicach 8 703 zł /m².

Ceny transakcyjne m. Rzeszów
w PLN

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP

Od połowy 2019 r. utrzymuje się trend wzrostowy w cenach mieszkań, a od początku 2023 roku ceny mieszkań w Rzeszowie wzrosły już o ponad 11%.

5.11.4 Wybrane dane finansowe Emitenta

Emitent jest jednostką dominującą w Grupie Kapitałowej. Sprawozdania finansowe znajdują się w Załączniku 6 do niniejszego Dokumentu Informacyjnego

Wybrane dane jednostki:

	w tys. PLN	2020	2021	2022	I poł. 2022	I poł. 2023
Przychody ze sprzedaży		110 279,4	168 723,3	124 404,4	52 057,8	65 218,6
Zysk brutto ze sprzedaży		25 113,9	29 456,0	23 803,0	6 746,3	15 455,2
Zysk z działalności operacyjnej		13 432,1	17 462,0	1 777,8	485,8	6 160,8
Zysk (strata) netto		13 781,3	10 854,7	2 136,9	-494,5	12 134,2
Aktywa trwałe		102 175,2	109 995,7	116 973,7	112 385,1	128 105,7
Aktywa obrotowe		285 264,9	241 392,6	158 021,4	236 821,0	120 669,7
Kapitał własny		102 650,1	113 504,7	115 282,6	113 010,2	127 416,8
Zobowiązania długoterminowe		83 321,5	95 314,4	76 073,1	95 641,1	72 227,1
Zobowiązania krótkoterminowe		198 193,4	139 412,9	80 645,8	137 438,3	46 194,4
Pasywa razem		387 440,1	351 388,3	274 995,1	349 206,2	248 775,4

Źródło: Wybrane jednostkowe dane finansowe Emitenta.

Wyniki finansowe jednostkowe oraz skonsolidowane zostały zbadane przez biegłego rewidenta p. Grzegorz Wojtyra, kluczowy biegły rewident (nr 10864) działający w imieniu Zespołu Ekspertów Finansowych i Rachunkowości ZEFiR-Hlx sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie. Badanie jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie zawierało uwag ani zastrzeżeń.

Skonsolidowane dane z rachunku zysków i strat:

	w tys. PLN	2020	2021	2022	I poł. 2022	I poł. 2023
Przychody ze sprzedaży		117 497,5	173 120,3	194 627,7	55 377,7	74 645,1
Koszty sprzedanych produktów i materiałów		90 532,6	142 974,5	149 740,0	47 786,2	57 263,5
Zysk brutto ze sprzedaży		26 964,9	30 145,8	44 887,7	7 591,5	17 381,6
Koszty sprzedaży		4 398,1	4 659,8	4 339,4	2 419,6	3 423,7

Koszty ogólnego zarządu	8 848,6	10 270,2	12 883,6	5 812,4	7 046,6
Zysk ze sprzedaży	13 718,2	15 215,8	27 664,6	-640,6	6 911,3
Pozostałe przychody operacyjne	1 574,7	3 237,9	2 514,8	1 522,3	282,3
Pozostałe koszty operacyjne	857,4	945,8	1 211,4	564,1	405,5
Zysk z działalności operacyjnej	14 435,5	17 507,9	28 967,9	317,8	6 788,1
Przychody finansowe	60,0	36,4	2 034,2	1 565,5	233
Koszty finansowe	3 046,7	5 051,5	9 177,4	2 844,1	4 077,0
Zysk z działalności gospodarczej	11 448,8	12 492,8	21 824,8	-960,8	2 944,1
Zysk (strata) brutto	11 448,8	12 492,8	21 824,8	-960,8	2 944,1
Podatek dochodowy	2 179,0	2 130,5	4 186,5	45,9	716,7
Zyski (straty) mniejszości	249,0	-152,6	5 825,8	-53,7	135,4
Zysk (strata) netto	9 020,8	10 514,8	11 812,4	-953,0	2 092,0

Źródło: Skonsolidowane dane finansowe GK Emitenta.

W okresie 3 ostatnich lat obrotowych oraz w I poł. 2023 r. Grupa Emitenta osiągnęła wzrost przychodów ze sprzedaży, na który składa się w dominującej części sprzedaż lokali w realizowanych projektach deweloperskich oraz w mniejszym stopniu wynajem powierzchni w budynku SkyRes. Na wyniki w 2022 r. wpływ miały przychody ze sprzedaży 517 lokali (wzrost o 14% rdr) w projektach: Paderewskiego Park (117 lokali); Osiedle Bella Dolina II (179 lokali); Nova Graniczna I (205 lokali) oraz Tarasy nad Zalewem (15 lokali).

Natomiast w I poł. 2023 r. wpływ na wyniki finansowe miała przede wszystkim sprzedaż 182 lokali mieszkalnych wobec 128 w I poł. 2022 r. tj. o 42% więcej (jako umowy przenoszące własność lokali na nabywców). Przedaż wyniosła 163 lokali (są to zawarte umowy przedwstępne, deweloperskie lub rezerwacyjne pomniejszone o umowy rozwiązane) wobec 57 lokali w I poł. 2022 r. Niższa dynamika kosztów ogółem spowodowała osiągnięcie zysku z działalności operacyjnej w wysokości 6,8 mln zł (wzrost ponad 20x rdr) oraz zysku netto w wysokości 2,1 mln zł. Marża brutto wyniosła 23,3% w I poł. 2023 r. i utrzymana została nieznacznie wyżej niż na koniec 2022 r. (23,1%).

W I połowie 2023 r. Emitent wprowadził do sprzedaży mieszkania z nowych projektów: kolejnego etapu Osiedle Bella Bolina IV oraz osiedle Leśna Wola.

Skonsolidowane dane bilansowe:

w tys. PLN	2020	2021	2022	I poł. 2023
A. Aktywa trwałe	104 205,1	104 490,7	103 204,2	114 122,2
I. Wartości niematerialne i prawne	1 510,9	1 187,1	863,4	701,5
II Rzeczowe aktywa trwałe	101 517,6	102 022,4	98 675,7	109 755,6
IV Należności długoterminowe	0,0	67,0	0,0	0,0
V Inwestycje długoterminowe	626,4	634,4	1 677,0	1 677,0
VI Długoterminowe rozl. międzyokresowe	550,1	579,8	1 988,3	1 988,3
B Aktywa Obrotowe	287 696,7	299 043,3	217 445,9	208 320,4
I Zapasy	246 335,6	228 781,7	171 705,7	170 188,4
II Należności krótkoterminowe	4 397,5	4 296,7	5 446,5	11 559,5
III Inwestycje krótkoterminowe	36 599,3	65 565,5	39 699,3	25 983,9
IV Krótkoterminowe rozl. międzyokresowe	364,2	399,4	594,3	588,6
Należne wpłaty na kapitał podstawowy	2 981,0	0,0	0,0	0,0
Udziały własne	0,0	0,0	4 661,3	0,0
AKTYWA	394 882,7	403 534,0	325 311,3	322 442,6

Źródło: Skonsolidowane dane finansowe GK Emitenta.

Wg danych na koniec I poł. 2023 r. wartość aktywów Grupy Emitenta obniżyła się o 0,9% w porównaniu do końca 2022 r. głównie w wyniku spadku aktywów obrotowych, których udział w strukturze aktywów wynosi niespełna 65%.

Do tych aktywów zaliczane są projekty deweloperskie realizowane przez Grupę Emitenta. Zmianie uległa struktura wartości zapasów w związku z prowadzonymi inwestycjami budowlanymi i wzrostem produktów w toku o 63% przy jednoczesnym spadku produktów gotowych o 95% wynikających z wydania nabywcom jeszcze w I kw. 2023 r. gotowych już lokali. Inne środki pieniężne, w których Grupa Emitenta klasyfikuje środki na MRP (mieszkaniowym rachunku powierniczym) obniżyły się o 43% w stosunku do końca 2022 r. Wzrost aktywów trwałych o 11% w związku z realizowaną inwestycją w biurowcu SkyRes dotyczącą robót wykończeniowych głównie na rzecz Boeing Polska (głównego najemcy). W aktywach trwałych największą wartość stanowi budynek SkyRes, który klasyfikowany jest, zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości, jako budynek o wartości bilansowej ok. 92 mln zł. Natomiast zgodnie z niezależną wyceną rynkową, wartość SkyRes na dz. 2 marca 2023 r. wyniosła ok. 153,6 mln zł i nadwyżka ok. 62 mln zł nie jest uwzględniana w sumie bilansowej Grupy Emitenta.

Skonsolidowane dane bilansowe:

	w tys. PLN	2020	2021	2022	I pół. 2023
Kapitał własny		103 843,3	114 331,2	126 276,7	128 572,9
Kapitał podstawowy		24 534,0	24 534,0	24 534,0	24 534,0
Kapitał zapasowy		70 288,5	79 282,4	89 930,3	101 946,9
Zysk netto		9 020,8	10 514,8	11 812,4	2 092,0
Kapitał mniejszości		3 323,3	4 859,0	18 436,7	8 177,8
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		287 716,1	284 343,8	180 597,9	185 691,9
Rezerwy na zobowiązania		383,9	346,7	274,1	274,1
Zobowiązania długoterminowe		83 504,9	95 401,8	76 135,7	72 286,9
Wobec pozostałych jednostek		83 504,9	95 401,8	76 135,7	72 286,9
kredyty i pożyczki		72 511,1	58 484,2	52 503,2	53 271,5
z tytułu emisji dłużnych pap. wartościowych		10 249,6	35 244,3	20 792,7	15 813,5
Zobowiązania krótkoterminowe		200 861,1	185 707,7	101 448,1	110 450,4
kredyty i pożyczki		31 926,6	24 349,7	15 676,5	30 867,3
z tytułu emisji dłużnych pap. wartościowych		24 915,9	876,8	11 626,1	15 728,3
zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		127 297,2	143 848,6	62 695,8	43 063,1
Rozliczenia międzyokresowe		2 966,2	2 887,6	2 740,0	2 680,5
PASYWA		394 882,7	403 534,0	325 311,3	322 442,6

Źródło: Skonsolidowane dane finansowe GK Emitenta.

Struktura pasywów Grupy Emitenta na przestrzeni ostatnich lat nie uległa istotnej zmianie. Udział kapitału własnego na koniec I pół. 2023 r. wyniósł niespełna 40%, natomiast zobowiązania ogółem stanowiły ponad 57% pasywów a resztę wyniosły kapitały mniejszości (2,5% wg stanu na koniec I pół. 2023 r.). Kapitał własny wzrósł o 1,8% na koniec I pół. 2023 r. w wyniku zatrzymanego zysku na kapitale zapasowym oraz dzięki wypracowanemu zyskowi netto. Zobowiązania ogółem wzrosły o 2,8% w porównaniu do końca 2022 r. a zmiana w strukturze terminowej zobowiązań wynika z przeklasyfikowania części zobowiązań z obligacji, których termin wykupu przypada na koniec 2023 r.

Największy wpływ na poziom zobowiązań krótkoterminowych miał spadek zaliczek (w zob. krótkoterminowych) o 31% w porównaniu do końca 2022 r., w których Grupa Emitenta ewidencjonuje wpłaty od klientów za sprzedawane lokale. Zobowiązania krótkoterminowe to również kredyty bankowe z udziałem 9,6% w pasywach ogółem oraz zobowiązania z tytułu robót z udziałem 3,9%. Poziom gotówki, wg danych na koniec I pół. 2023 r. stanowił 22% zobowiązań krótkoterminowych a po wyłączeniu zaliczek klientów z zobowiązań, wartość gotówki pokrywała w 36% wartość zobowiązań krótkoterminowych. Łączny udział kredytów bankowych, wg stanu na koniec I pół. 2023 r., wynosił niespełna 26,5% w pasywach natomiast łączny udział obligacji w finansowaniu Grupy Emitenta wynosił niecałe 9,6%.

Wartość wskaźnika finansowego Dług netto/Kapitału własnego (DN/KW), wg stanu na koniec I pół. 2023r., wzrosła do poziomu 0,72x z poziomu 0,51x na koniec 2022 r. Wartość wskaźnika finansowego DN/KW, w którym skorygowano kapitał własny o różnicę pomiędzy wartością rynkową a bilansową budynku SkyRes, DN/KW utrzymuje się poniżej granicznej wartości określonej w warunkach emisji obligacji jako 1,1x i wyniósł 0,48x wg stanu na koniec I pół. 2023 r.

Skonsolidowane dane z rachunku przepływów pieniężnych:

	w tys. PLN	2020	2021	2022	I poł. 2023 r.
Zysk (strata) netto		9 020,8	10 514,8	11 812,4	2 092,0
Korekty razem		-2 175,5	45 824,2	-5 484,8	-12 958,8
Amortyzacja		3 511,5	3 641,5	3 766,1	1 892,8
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		6 845,3	56 339,1	6 327,6	-10 866,9
Wpływy		2 756,4	13,4	18,0	10,0
Wydatki		6 731,1	2 665,0	1 782,4	7 914,0
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		-3 974,7	-2 651,6	-1 764,4	-7 904,0
Wpływy		73 928,3	109 215,6	33 891,7	43 556,5
Wydatki		70 573,6	133 936,9	66 059,3	38 501,1
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		3 354,7	-24 721,3	-32 167,6	5 055,4
Przepływy pieniężne netto razem		6 225,3	28 966,2	-27 604,5	-13 715,4
Środki pieniężne na początek okresu		30 374,0	36 599,3	65 565,5	37 961,0
Środki pieniężne na koniec okresu		36 599,3	65 565,5	37 961,0	24 245,6
-o ograniczonej możliwości dysponowania (MRP*)		29 730,2	51 537,6	20 633,7	17 771,4

Źródło: Skonsolidowane dane finansowe GK Emitenta. * MRP – mieszkaniowe rachunki powiernicze.

Przepływy pieniężne Grupy Emitenta odzwierciedlają charakter prowadzonej działalności deweloperskiej. Wartość środków pieniężnych stanowiła 7,5% sumy bilansowej na koniec I pół. 2023 r. Na ogólny poziom zmniejszenia wartości środków pieniężnych w ujęciu rocznym miała ujemna wartość przepływów z działalności operacyjnej pomimo dodatniego poziomu zysku netto wartość ujemnej korekty zmiany kapitału obrotowego (-19,6 mln zł) spowodowały wygenerowanie wydatków netto wynoszących 10,9 mln zł z działalności operacyjnej. Wydatki z działalności inwestycyjnej dotyczyły realizacji prac wykonawczych wobec najemcy w budynku SkyRes. Wydatki z działalności finansowej, w pozycji dywidendy i inne wypłaty zostały przedstawione jako rozliczenia z wspólnego projektu realizowanego przez spółkę zależną Emitenta z Mayland Real Estate sp. z o.o. a dotyczącego Bella Dolina II (udział Mayland Real Estate sp. z o.o. 36%). Zysk brutto za cały 2022 r. spółki Developres Bella Dolina II wyniósł 20,1 mln zł., udział Mayland po odjęciu podatku wyniósł 5,7 mln zł. Pozostałe wydatki dotyczyły spłat kredytów oraz odsetek od zadłużenia finansowego.

Wartość środków pieniężnych, wg stanu na dzień 30 września 2023 r., zgromadzonych przez Emitenta na MRP wyniosła odpowiednio dla projektu Nova Graniczna II: 16,8 mln zł oraz dla projektu Bella Dolina III: 29,3 mln zł (łącznie: 46,1 mln zł.).

Realizacja projektów deweloperskich w założonych harmonogramach i budżetach będzie pozytywnie wpływać na możliwość sprzedaży lokali co w konsekwencji wpłynie na płynność Emitenta, jego zdolność do terminowej obsługi zadłużenia oraz możliwość dalszego rozwoju. Zakup nowych gruntów, dzięki m.in. emisji obligacji, zwiększy posiadany bank ziemi i tym samym Emitent będzie mógł konkurować z innymi podmiotami atrakcyjnymi projektami deweloperskim.

Zestawienie podstawowych wskaźników finansowych:

	2020	2021	2022	I poł. 2023
Marża brutto	22,9%	17,4%	23,1%	25,6%
Rentowność operacyjna	12,3%	10,1%	14,9%	16,6%

Rentowność netto	7,7%	6,1%	6,1%	12,0%
ROE	8,7%	9,2%	9,4%	11,6%
Płynność bieżąca	1,43	1,61	2,14	1,89
Płynność szybka	0,21	0,21	0,45	0,35
Cykl operacyjny	1007	593	429	563
Zobowiązania ogółem/pasywa	0,73	0,70	0,56	0,57
DN/EBITDA	5,77	2,59	1,95	2,60
DN/KW	1,00	0,48	0,51	0,72

Źródło: Obliczenia własne na podstawie skonsolidowane dane finansowe GK Emitenta.

Wartości wskaźników rentowności osiągane przez Grupę Kapitałową Emitenta pozostają dodatnie w analizowanym okresie. Płynność w Grupie jest utrzymana a wskaźniki zadłużenia osiągają wartości powszechnie uznawane za normę. Zwraca uwagę ich tendencja spadkowa. Można stwierdzić, iż Grupa pozostaje w stabilnej sytuacji finansowej i majątkowej.

Metodologia wskaźników:

Marża brutto: zysk brutto ze sprzedaży/przychody ze sprzedaży;

Rentowność operacyjna: zysk z działalności operacyjnej/przychody ze sprzedaży;

Rentowność netto: zysk netto/przychody ze sprzedaży;

ROE: zysk netto w stosunku do kapitału własnego;

Płynność bieżąca: aktywa bieżące/zobowiązania krótkoterminowe;

Płynność szybka: aktywa bieżące – zapasy / zobowiązania krótkoterminowe;

Cykl operacyjny oznacza cykl rotacji należności powiększony o cykl rotacji zapasów;

Zobowiązania ogółem/pasywa: zobowiązania razem do wartości pasywów;

DN/EBITDA wskaźnik ten oznacza zadłużenie finansowe pomniejszone o środki pieniężne wartości zysku operacyjnego powiększonego o amortyzację;

DN/KW wskaźnik ten oznacza zadłużenie finansowe pomniejszone o środki pieniężne do kapitału własnego.

5.12 Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych emitenta, w tym inwestycji kapitałowych, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonym w dokumencie informacyjnym

Emitent nie prowadzi inwestycji na rynkach zagranicznych i prowadzi działalność w Polsce. Grupa prowadzi w Polsce głównie na lokalnym rynku rzeszowskim. Realizacja projektów nieruchomościowych, co stanowi jej działalność operacyjną opisaną w punkcie 5.11 niniejszego Dokumentu Informacyjnego

5.13 Informacje o wszczętych wobec emitenta postępowaniach: upadłościowym, restrukturyzacyjnym lub likwidacyjnym

Wobec Emitenta nie toczy się postępowanie upadłościowe, restrukturyzacyjne lub likwidacyjne.

5.14 Informacje o wszczętych wobec emitenta postępowaniach: upadłościowym, restrukturyzacyjnym lub likwidacyjnym, jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenia dla działalności emitenta

W stosunku do Emitenta nie zostało wszczęte postępowanie ugodowe, arbitrażowe ani egzekucyjne, którego wynik ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta

5.15 Informacje na temat wszystkich innych postępowań przed organami rządowymi, postępowań 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 postępowań

Wobec Emitenta nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, przed organami administracji publicznej żadne postępowania, które mogły mieć lub miały, albo mogą mieć istotny wpływ na jego sytuację finansową.

Wobec Emitenta nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, żadne postępowania sądowe lub arbitrażowe, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo też mogą mieć istotny wpływ na jego sytuację finansową.

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

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego, Emitent posiadał następujące zobowiązania mające istotny wpływ na jego sytuację ekonomiczną i finansową:

Obligacje na okaziciela serii	Data emisji	Wartość emisji (w tys. PLN)	Waluta	Termin wykupu
G *	27.09.2021 r.	20 773	PLN	5 mln w dniu 29.03.2024 r. 15,7 mln w dniu 29.09.2024 r.
H	28.09.2023 r.	4 430	PLN	25.07.2026 r.
I	17.11.2023 r.	8 500	PLN	25.07.2026 r.
J	29.12.2023 r.	11 470	PLN	22.12.2026 r.
Razem		45 173		

Źródło: Emitent. Seria H oraz seria I zostały zasymilowane w dniu 31.01.2024r.

Seria G (*) została w całości (wraz z należnymi świadczeniami) wykupiona przez Emitenta w dniu 22 stycznia 2024 r. Łączna wartość obligacji Emitenta na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej wynosi 24,4 mln zł

Pozostałe zobowiązania finansowe Emitenta według stanu na dzień 31.12.2023 r.:

Bank	Produkt	Kwota przyznana (w tys.)	Waluta	Saldo na dzień 31.12.2023 r. (w tys. PLN)	Termin spłaty
BOŚ S.A.	kredyt nieodnawialny (biurowiec SkyRes) *	13 122	EUR	43 816	30.12.2033 r.
BOŚ S.A.	kredyt nieodnawialny *	4 900	EUR	21 305	30.12.2033 r.
BOŚ S.A.	kredyt odnawialny (Nova Graniczna II)	20 000	PLN	9 740	31.10.2025 r.
BOŚ S.A.	kredyt nieodnawialny (aranżacje SkyRes)	17 000	PLN	5 715	31.12.2025 r.
Alior Bank S.A.	kredyt inwestycyjny	12 000	PLN	5 498	30.06.2028 r.
Alior Bank S.A.	kredyt nieodnawialny	6 050	PLN	927	24.03.2024 r.
Alior Bank S.A.	kredyt nieodnawialny	7 000	PLN	5 600	15.04.2026 r.
Volkswagen Financial Service, Mercedes Benz, Alior, Toyota	leasing operacyjny (razem)	-	PLN	1 196	~2025 r.

Alior Bank S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	5 000	PLN	181	22.05.2025 r.
Razem				93 978	

Źródło: Emitent. * kredyty zostały przewalutowane z PLN na EUR

Łączna wartość zobowiązań finansowych na dzień 31.12.2023r. wyniosła 139,2 mln zł. Na dzień sporządzenia Dokumentu informacyjnego Emitent nie posiada zobowiązań przeterminowanych.

Emitent zakłada, że źródłem spłaty Obligacji będzie działalność operacyjna wykonywana przez Emitenta.

Warunki Emisji Obligacji przewidują również możliwość zaliczenia wierzytelności z tytułu wykupu Obligacji na poczet ceny nabycia obligacji emitowanych w przyszłości. Emitent nie wyklucza również, że środki na wykup wyżej wymienionych obligacji będą pochodziły z finansowania dłużnego w postaci kredytów bankowych, pożyczek wewnątrzgrupowych lub nowych emisji obligacji.

Emitent oraz grupa kapitałowa Emitenta korzysta w swojej działalności głównie z kredytów bankowych zaciąganych na realizację poszczególnych projektów deweloperskich.

Prognoza kształtowania się zobowiązań finansowych Emitenta znajduje się pod adresem: <https://developres.pl/relacje-inwestorskie>

Obligatariusze oraz inne podmioty zainteresowane mają możliwość monitorowania bieżącego stanu zobowiązań Emitenta z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych po wejściu na, prowadzoną przez KDPW, stronę internetową rejestru zobowiązań emitentów. Rejestr zobowiązań dostępny jest pod adresem: <https://rze.info/>.

5.17 Zobowiązania pozabilansowe Emitenta oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym

Na dzień 31.12.2023r. Emitent nie posiadał zobowiązań pozabilansowych.

5.18 Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym

Zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta, w okresie objętym sprawozdaniem finansowym zamieszczonym w Dokumencie Informacyjnym, nie zaszły istotne zmiany w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta, które byłyby nietypowe i mające wpływ na osiągnięte wyniki z działalności gospodarczej.

5.19 Wskazanie istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej emitenta i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych zamieszczonymi w Dokumencie informacyjnym

Zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta, po sporządzeniu danych finansowych, przedstawionych w sprawozdaniu finansowym załączonym do niniejszego Dokumentu Informacyjnego, nie zaszły istotne zmiany w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta, które byłyby istotne dla ich oceny, poza zdarzeniami związanymi z zobowiązaniami finansowymi:

- emisja obligacji serii J w wysokości 11.470.000,00 zł (jedenaście milionów czterysta siedemdziesiąt tysięcy złotych) w dniu 22.12.2023r.,
- całkowity wykup obligacji serii F w wysokości 11.000.000,00 zł (jedenaście milionów złotych) w dniu 30.12.2023r.,
- zaciągnięcie kredytu nieodnawialnego w BOŚ S.A. w kwocie 4,9 mln EUR z terminem spłaty w dniu 30.12.2033r.
- całkowity wykup obligacji serii G w wysokości 20.773.000 zł (dwadzieścia milionów siedemset siedemdziesiąt trzy tysiące złotych) w dniu 22.01.2024r.

5.20 Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo emitenta

Zgodnie z § 21 Umowy spółki Emitenta Zarząd składa się z 1 do 5 członków powoływanych i na 5-letnią kadencję. Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego Zarząd Emitenta jest 3-osobowy i składa się z Prezesa Zarządu - Pana Ryszarda Walasa oraz Członków Zarządu – Pana Radosława Walasa oraz Pana Rafała Mardonia.

Ryszard Walas	
Zajmowane stanowisko	Prezes Zarządu
Termin upływu kadencji	kadencja od dnia 10.05.2021 r. do 10.05.2026 r.
Kwalifikacje, doświadczenie zawodowe	Wykształcenie: średnie. Prezes Zarządu Developres Sp. z o.o., praktyk biznesu od wielu lat prowadzący działalność gospodarczą na terenie Podkarpacia. Brak innych funkcji w ramach Emitenta.
Pan Ryszard Walas nie wykonuje działalności poza tę wykonywaną u Emitenta, która miałaby dla tego podmiotu istotne znaczenie.	
Wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których w okresie co najmniej ostatnich 3 lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo współnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal współnikiem: • Klub Sportowy Developres Rzeszów S.A. – Członek Zarządu – nadal pełni funkcję • Developres Nieruchomości Sp. z o.o. – Prezes Zarządu, współnik – nadal pełni funkcję oraz jest współnikiem • Rywal Sp. o.o. – Członek Zarządu, współnik – nadal pełni funkcję oraz jest współnikiem • Rywal Sp. z o.o. Sp. k.. – komandytariusz – nadal jest komandytariuszem • Developres Sp. z o.o. – Prezes Zarządu, współnik – nadal pełni funkcję oraz jest współnikiem • Vidok Sp. z o.o. – Członek Zarządu, współnik – obecnie nie pełni żadnych funkcji oraz nie jest współnikiem • Resbeton Sp. z o.o. – Członek Zarządu, współnik - obecnie nie pełni żadnych funkcji oraz nie jest współnikiem • Wisbud Sp. z o.o. – Członek Zarządu, współnik – obecnie nie pełni żadnych funkcji oraz nie jest współnikiem • Sky Brands Sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu, współnik – obecnie nie pełni żadnych funkcji oraz nie jest współnikiem • Developres Bella Dolina I Sp. z o.o. – Prezes Zarządu – nadal pełni funkcję • Developres Bella Dolina II Sp. z o.o. – Prezes Zarządu – nadal pełni funkcję • Developres Bella Dolina III Sp. z o.o. – Prezes Zarządu – nadal pełni funkcję • Developres Bella Dolina IV Sp. z o.o. – Członek Zarządu – nadal pełni funkcję	

- Developres Zielona Energia Sp. z o.o. – Prezes Zarządu, wspólnik – nadal pełni funkcję oraz jest wspólnikiem
- Rehamed-Center Sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu, wspólnik – nadal pełni funkcję oraz jest wspólnikiem

Pan Ryszard Walas nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej.

Pan Ryszard Walas nie pełnił, w okresie co najmniej ostatnich 5 lat, funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości, likwidacji, restrukturyzacji lub zarządu komisyjnego.

Pan Ryszard Walas nie figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.

Pan Ryszard Walas, w okresie ostatnich 5 lat, nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa o których mowa w art. 18 § 2 KSH lub przestępstwa określone w Ustawie o Obrocie, Ustawie o Ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego oraz nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.

Rafał Ireneusz Mardoń	
Zajmowane stanowisko	Członek Zarządu
Termin upływu kadencji	kadencja od 18.05.2020 r. do dnia 18.05.2025 r.
Kwalifikacje, doświadczenie zawodowe	Wykształcenie: wyższe 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 S.A. (Zastępca Dyrektora Ekonomicznego), Karpat-Bud Sp. z o.o. (Prezes Zarządu), Best Construction Sp. z o.o. (Członek Zarządu). Inne funkcje u emitenta: nadzór nad obszarem finansowym Emitenta.
Pan Ireneusz Mardoń nie wykonuje działalności poza tę wykonywaną u Emitenta, która miałaby dla tego podmiotu istotne znaczenie.	
Wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których w okresie co najmniej ostatnich 3 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
- Developres Zielona Energia Sp. z o.o. – Członek Zarządu – nadal pełni funkcję

Pan Rafał Ireneusz Mardoń nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej.

Pan Rafał Ireneusz Mardoń nie pełnił, w okresie co najmniej ostatnich 5 lat, funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji, restrukturyzacji lub zarządu komisyjnego.

Pan Rafał Ireneusz Mardoń nie figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.

Pan Rafał Ireneusz Mardoń, w okresie ostatnich 5 lat, nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 KSH lub przestępstwa określone w Ustawie o Obrocie, Ustawie o Ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego oraz nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.

Radosław Walas	
Zajmowane stanowisko	Członek Zarządu
Termin upływu kadencji	kadencja od 10.05.2021 r. do dnia 10.05.2026 r.
Kwalifikacje, doświadczenie zawodowe	Wykształcenie: wyższe Absolwent Akademii Górniczo-Hutniczej w Krakowie na kierunku: Zarządzanie i Marketing. Od początku swojej zawodowej kariery związany z Emitentem. Inne funkcje u Emitenta: nadzór nad obszarem sprzedaży i marketingu.
Pan Radosław Walas nie wykonuje działalności poza tę wykonywaną u Emitenta, która miałaby dla tego podmiotu istotne znaczenie	
Wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich 3 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. – Członek Zarządu, wspólnik – nadal pełni funkcję oraz jest wspólnikiem
- Developres Zielona Energia Sp. z o.o. – Członek Zarządu – nadal pełni funkcję

Pan Radosław Walas nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej.

Pan Radosław Walas nie pełnił, w okresie co najmniej ostatnich 5 lat, funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości, likwidacji, restrukturyzacji lub zarządu komisyjnego.

Pan Radosław Walas nie figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.

Pan Radosław Walas, w okresie ostatnich 5 lat, nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa o których mowa w art. 18 § 2 KSH lub przestępstwa określone w Ustawie o Obrocie, Ustawie o Ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego oraz nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.

W Emitencie nie powołano Rady Nadzorczej.

5.21 Dane o strukturze wspólników emitenta, ze wskazaniem udziałowców posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu

Na dzień zatwierdzenia Dokumentu Informacyjnego, zgodnie z wiedzą posiadaną przez Emitenta, struktura udziałów Emitenta przedstawiała się następująco:

Wspólnik	Liczba udziałów	Wartość udziałów	% udział w kapitale zakładowym
Ryszard Walas	28 768	14 384 000,00 zł	73,64%
Alina Winnicka - Walas	7 566	3 783 000,00 zł	19,36%
Radosław Walas	1 367	683 500,00 zł	3,50%
Ewa Walas	1 367	683 500,00 zł	3,50%
Razem:	39 068	19 534 000,00 zł	100,0%

Źródło: Emitent

Podmiotem kontrolującym Emitenta jest Pan Ryszard Walas.

5.22 Oświadczenie emitenta stwierdzające, że według niego jego aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb, to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia dokumentu informacyjnego, a jeśli nie - wskazanie w jaki sposób zamierza zapewnić potrzebne dodatkowo aktywa obrotowe

Według wiedzy Emitenta poziom aktywów obrotowych wystarcza na pokrycie jego bieżących potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia Dokumentu Informacyjnego.

6. INFORMACJE DODATKOWE

Emitentowi ani jego dłużnym instrumentom finansowym nie zostały przyznane ratingi kredytowe.

7. SPRAWOZDANIA FINANSOWE

Sprawozdanie skonsolidowane Grupy Kapitałowej Emitenta za 2022r.

1. Identyfikator podatkowy NIP	2. Numer KRS	
NIP 8 1 3 3 4 4 6 4 8 9	KRS 0 0 0 0 2 5 2 3 3 9	

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego			
Data sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego			12.06.2023
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od		01.01.2022	Data do
			31.12.2022
Jednostka danych liczbowych			
☒ w złotych ☐ w tysiącach złotych			
P_1	Informacje podstawowe o jednostce dominującej		
Nazwa (firma)			
DEVELOPRES SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ			
Siedziba			
Województwo		PODKARPACKIE	Powiat
			RZESZÓW
Gmina		M.RZESZÓW	Miejscowość
			RZESZÓW
Podstawowy przedmiot działalności jednostki dominującej			
4110Z REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW			

P_2 Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
DEVELOPRES ZARZĄDZANIE I ADMINISTRACJA SP. Z O.O. 35-205 RZESZÓW, UL. WARSZAWSKA 18 KLUB SPORTOWY DEVELOPRES RZESZÓW S.A. 35-205 RZESZÓW, UL. WARSZAWSKA 18 DEVELOPRES BELLA DOLINA I SP. Z O.O. 35-205 RZESZÓW, UL. WARSZAWSKA 18 DEVELOPRES BELLA DOLINA II SP. Z O.O. 35-205 RZESZÓW, UL. WARSZAWSKA 18 DEVELOPRES BELLA DOLINA III SP. Z O.O. 35-205 RZESZÓW, UL. WARSZAWSKA 18 DEVELOPRES BELLA DOLINA IV SP. Z O.O. 35-205 RZESZÓW, UL. WARSZAWSKA 18	
Przedmiot działalności	
DEVELOPRES ZARZĄDZANIE I ADMINISTRACJA SP. Z O.O.: 6820Z WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI KLUB SPORTOWY DEVELOPRES RZESZÓW S.A.: 9312Z DZIAŁALNOŚĆ KLUBÓW SPORTOWYCH DEVELOPRES BELLA DOLINA I SP. Z O.O.: 4110Z REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW DEVELOPRES BELLA DOLINA II SP. Z O.O.: 4110Z REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW DEVELOPRES BELLA DOLINA III SP. Z O.O.: 4110Z REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW DEVELOPRES BELLA DOLINA IV SP. Z O.O.: 4110Z REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW	
Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym	100,00 %
Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym (opcjonalnie)	%
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją	
Developres sp. z o.o. posiada: - 100% udziałów w Developres Zarządzanie i Administracja sp. z o.o. - 90% akcji w Klub Sportowy Developres Rzeszów S.A. - 60% udziałów w Developres Bella Dolina I Sp. z o.o. - 63,58% udziałów w Developres Bella Dolina II Sp. z o.o. - 65,43% udziałów w Developres Bella Dolina III sp. z o.o. - 50% udziałów w Developres Bella Dolina IV sp. z o.o.	

P.3 Informacje na temat kryteriów zastosowanych przez jednostkę dominującą do objęcia skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym jednostek zależnych; można nie ujawniać tych informacji, jeżeli jednostka dominująca sprawuje kontrolę nad jednostką z tytułu posiadania bezpośrednio lub pośrednio większości ogólnej liczby głosów w organie stanowiącym innej jednostki (zależnej), także na podstawie porozumień z innymi uprawnionymi do głosu, wykonującymi swe prawa głosu zgodnie z wolą jednostki dominującej oraz jeżeli udział w całkowitej liczbie głosów jest równy udziałowi w kapitale (funduszu) podstawowym (*opcjonalnie*)

P_4 Wykaz jednostek innych niż jednostki podporządkowane <i>(opcjonalnie)</i>	
Nazwa (firma) i siedziba jednostki, w której jednostki podporządkowane posiadają zaangażowanie w kapitale	
Nie dotyczy	
Nazwy (firmy) i siedziby jednostek podporządkowanych posiadających zaangażowanie w kapitale jednostki innej niż jednostki podporządkowane	
Nie dotyczy	
Wysokość kapitału (funduszu) podstawowego tych jednostek w wysokości zatwierdzonego wyniku finansowego tych jednostek za ostatni rok obrotowy (można pominąć te dane, jeżeli bilans jednostki nie jest ogłaszany) <i>(opcjonalnie)</i>	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym i wyniku finansowym netto za ostatni rok obrotowy	0,00 %
Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym <i>(opcjonalnie)</i>	%

P.5 Wykaz jednostek podporządkowanych wyłączonych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego (opcjonalnie)	
Nazwa (firma) i siedziba jednostki podporządkowanej wyłączonej ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego	
Podstawa prawna oraz uzasadnienie dokonania wyłączenia	
Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym tych jednostek	%
Nazwy (firmy) i siedziby jednostek podporządkowanych posiadających zaangażowanie w kapitale jednostki wyłączonej ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego (opcjonalnie)	

P_6	Wykaz czasu trwania jednostek powiązanych, jeżeli jest ograniczony <i>(opcjonalnie)</i>	
	Nazwa (firma) i siedziba jednostki powiązanej	
	Czas trwania jednostki powiązanej	
	Data od Data do	
P_7	Wskazanie okresu objętego skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
	Data od 01.01.2022	Data do 31.12.2022
	Wykaz jednostek powiązanych których lata obrotowe lub okresy objęte sprawozdaniami finansowymi są różne od okresu objętego skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym <i>(opcjonalnie)</i>	
	Nazwa (firma) i siedziba jednostki powiązanej	
	Developres Bella Dolina IV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	
	Lata obrotowe lub okresy objęte sprawozdaniem finansowym jednostki powiązanej	
	Data od 11.01.2022	Data do 31.12.2022

P_8	Wskazanie, że sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zawierają dane łączne, jeżeli w skład jednostek powiązanych wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe ☐ sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne ☒ sprawozdanie nie zawiera danych łącznych
P_9	Założenie kontynuacji działalności Wskazanie, czy sprawozdania finansowe stanowiące podstawę do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostki powiązane w dającej się przewidzieć przyszłości ☒ tak ☐ nie Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez te jednostki działalności ☒ tak (brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności) ☐ nie (wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności) Opis okoliczności zagrożenia kontynuowania działalności
P_10	Informacja czy sprawozdania finansowe jednostek powiązanych są sporządzone po połączeniu spółek (opcjonalnie) Nazwa (firma) i siedziba jednostki powiązanej W przypadku sprawozdania finansowego jednostki powiązanej sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie, wskazanie, że jest to sprawozdanie finansowe sporządzone po połączeniu spółek ☐ tak ☐ nie Wskazanie zastosowanej metody rozliczenia połączenia (nabycia, łączenia udziałów)

P_11	Zasady (polityka) rachunkowości obowiązujące przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego
	Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości obowiązujących przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru
	Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzono dla Grupy Kapitałowej Developres Sp. z o.o. Sprawozdanie sporządzono zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 676). Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej Developres sp. z o.o., obejmuje dane jednostki dominującej i jednostek od niej zależnych wszystkich szczebli, bez względu na ich siedzibę, zestawione w taki sposób, jakby grupa kapitałowa stanowiła jedną jednostkę. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej sporządzono, stosując dla wszystkich objętych nim jednostek zależnych jednakowe metody wyceny aktywów i pasywów oraz jednakowe zasady sporządzania sprawozdań finansowych, zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości przyjętymi przez jednostkę dominującą. Na potrzeby konsolidacji sporządzono rachunki zysków i strat w układzie kalkulacyjnym dla podmiotów: Klub Sportowy Developres Rzeszów S.A. oraz Developres Zarządzanie i Administracja sp. z .o.o. Podmioty te formalnie sporządzają rachunki zysków i strat w układzie porównawczym. Na potrzeby konsolidacji sporządzono rachunki przepływów pieniężnych dla podmiotów: Developres Zarządzanie i Administracja sp. z .o.o., Developres Bella Dolina I sp. z o.o., Developres Bella Dolina II Sp. z o.o, Developres Bella Dolina III Sp. z o.o, Developres Bella Dolina IV sp. z o.o.. Podmioty nie były zobligowane do sporządzania jednostkowych rachunków przepływów pieniężnych za okres sprawozdawczy. Konsolidacja została przeprowadzona metodą pełną. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych sporządzono w oparciu o skonsolidowany bilans, skonsolidowany rachunek zysków i strat, jednostkowe rachunki przepływów pieniężnych oraz dodatkowe informacje i objaśnienia. Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym sporządzono w oparciu o skonsolidowany bilans oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Omówienie zasady grupowania operacji gospodarczych

Podmioty objęte konsolidacją stosują zasadniczo jednakowe zasady grupowania operacji gospodarczych - zgodne z polityką rachunkowości podmiotu dominującego. Zasady te stosowane są w sposób ciągły, oparte na zbieżnym planie kont. Podmioty z grupy o innym jak podstawowy dla grupy profil działalności gospodarczej, stosują jednakowe zasady grupowania zdarzeń gospodarczych w takim stopniu jak to jest możliwe z uwzględnieniem specyficznych dla swojej działalności sposobów grupowania operacji gospodarczych.

Omówienie metody wyceny aktywów i pasywów

Rzeczowe aktywa trwałe są ujmowane wg. cen nabycia lub kosztów wytworzenia poniesionych na ich wytworzenie, rozbudowę bądź modernizację pomniejszone o dokonane odpisy amortyzacyjne, a także odpisy z tytułu utraty wartości.

Wydatki ponoszone na wytworzenie rzeczowych aktywów trwałych do momentu przyjęcia do użytkowania prezentowane są jako środki trwałe w budowie.

Jednostka dominująca prowadzi rachunkowość opartą w zasadniczej części na zapisach Krajowego Standardu Rachunkowości nr 8 „Działalność deweloperska.”

Grunty i prawo wieczystego użytkowania z przeznaczeniem pod budowę lokali na sprzedaż ujmują się w księgach rachunkowych jako towar i wycenia się według cen nabycia.

Ewidencję i rozliczanie kosztów prowadzi się według rodzajów na kontach zespołu 4

i równocześnie według funkcji – na kontach zespołu 5. Koszty proste działalności operacyjnej gromadzi się na kontach zespołu 4 skąd poprzez konto 490 „Rozliczenie kosztów” podlegają rozliczeniu w konta zespołu 5 „Koszty według typów działalności”.

Po zakończeniu budowy tzn. po uznaniu produktów gotowych w postaci lokali za zdane do sprzedaży grunt pod budynkami przeksięgowuje się z konta towarów na konta zespołu 4 i 5.

W momencie wydania decyzji o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie budynku koszt wytworzenia zgromadzony na poszczególnych kontach zespołu 5 przenoszony jest na konto 60 „Produkty gotowe”.

Wybudowane lokale przeznaczone do sprzedaży stanowią wyrób gotowy i są ujmowane (do czasu ich zbycia) na koncie 60 „Produkty gotowe” według kosztu wytworzenia. Na koszt wytworzenia składają się koszty bezpośrednie i koszty pośrednie związane z wytworzeniem tego produktu. W kosztach wytworzenia produkt zgodnie z art. 28 ust. 4 ustawy o rachunkowości uwzględniane są koszty obsługi zobowiązań zaciągniętych na finansowanie budowy lokali z przeznaczeniem na sprzedaż w okresie budowy, a następnie ujmowane w kosztach z chwilą przeniesienia własności lokali na nabywców jako koszt własny sprzedanych produktów. Po zakończeniu okresu trwania budowy tzn. po uznaniu produkcji w toku za produkty gotowe w postaci lokali za zdane do sprzedaży, koszty obsługi zobowiązań (m.in. odsetki od kredytów/pożyczek) zalicza się zgodnie z art. 42 ust. 3 ustawy o rachunkowości do kosztów finansowych.

Lokale w stanie nieukończonym uznaje się za produkty w toku i wycenia jako element składowy rzeczowych składników obrotowych według rzeczywistego kosztu wytworzenia powiększoną o koszty obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu finansowania produktów. (figurują na koncie 501).

Do wyceny operacji gospodarczych oraz składników aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych na dzień bilansowy przyjmuje się kursy NBP, do rozchodu stosuje się metodę FIFO.

Omówienie dokonywania amortyzacji

Do wyceny środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych stosuje się przepisy ustawy o rachunkowości uwzględniając okres ekonomicznej użyteczności. Stosowane stawki amortyzacyjne weryfikuje się corocznie. Środki trwałe amortyzuje się metodą liniową. Składniki majątku o okresie użytkowania dłuższym niż rok, ale wartości początkowej nieprzekraczającej 3500 zł odpisuje się z chwilą wydania do użytkowania bezpośrednio w koszty zużycia materiałów. Składniki majątku spełniające kryteria zaliczenia ich do środków trwałych, których cena nabycia wynosi od 3500 zł do 10000 zł, ujmuje się w ewidencji środków trwałych, ale ich wartość odpisuje się jednorazowo w ciężar kosztów amortyzacji z chwilą wydania do użytkowania.

Omówienie ustalenia wyniku finansowego

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy. Skonsolidowany rachunek zysków i strat sporządzono w układzie kalkulacyjnym. Konsolidacja została sporządzona metodą pełną polegającą na sumowaniu poszczególnych pozycji rachunku zysków i strat jednostki dominującej i jednostek zależnych, dokonaniu odpowiednich wyłączeń oraz innych korekt.

Omówienie zasady sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych

Sprawozdania finansowe zostały sporządzone zgodnie z wymogami załącznika nr 1 do ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.

Sprawozdania finansowe obejmują: wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans, rachunek zysków i strat sporządzany w wariantie kalkulacyjnym. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany metodą pośrednią, zestawienie zmian w kapitale własnym, dodatkowe informacje i objaśnienia. Do sporządzenia sprawozdań przyjęte zostały zasady:

- Zasada wyższości treści nad formą, która rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy. Zdarzenia, w tym operacje gospodarcze, ujęte są w księgach rachunkowych i wykazane w sprawozdaniu finansowym zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

- Zasada ciągłości, przyjęte zasady rachunkowości stosowane są w sposób ciągły, dokonując w kolejnych latach obrotowych jednakowego grupowania operacji gospodarczych, wyceny aktywów i pasywów, w tym także dokonywania odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych, ustalania wyniku finansowego i sporządzania sprawozdań finansowych, tak aby za kolejne lata informacje z nich wynikające były porównywalne.

- Zasada memoriału, w księgach rachunkowych jednostki ujęto wszystkie osiągnięte, przypadające na jej rzecz przychody i obciążające ją koszty związane z tymi przychodami, dotyczące roku obrotowego, niezależnie od terminu ich zapłaty.

- Zasada kontynuacji polegająca na stosowaniu przyjętych zasad rachunkowości przy założeniu, że jednostka będzie kontynuowała w dającej się przewidzieć przyszłości działalność w niezmińszonym zakresie, bez postawienia jej w stan likwidacji lub upadłości, chyba że jest to niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym.

Pozostałe (opcjonalnie)

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN - www.Druki.Gofin.pl
Wersja programu: 3.17.84.0, druku: 1478.2682.1.10

P_12	Dokonane ze skutkiem od pierwszego dnia roku obrotowego zmiany zasad (polityki) rachunkowości, w szczególności zasad grupowania operacji gospodarczych, metod wyceny aktywów i pasywów, dokonywania odpisów amortyzacyjnych, ustalania wyniku finansowego i sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego wraz z podaniem ich przyczyny
	Nie dokonano zmian polityki rachunkowości
P_13	Przedstawienie stosowanych kryteriów wyłączeń jednostek podporządkowanych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego
	Wszystkie jednostki zależne objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

P_14 Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki *(opcjonalnie)*

DEVELOPRES SPÓŁKA Z
OGRAŃCZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

(dane jednostki)

SKONSOLIDOWANY
BILANS

sporządzony na dzień: 31.12.2022

jednostka obliczeniowa: .. zł ..

	AKTYWA	Stan na dzień kończący			PASYWA	Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 2022	rok poprzedni 2021			rok bieżący 2022	rok poprzedni 2021
A	Aktywa trwałe	103 204 164,02	104 490 703,25	A	Kapitał (fundusz) własny	126 276 687,96	114 331 245,11
I	Wartości niematerialne i prawne	863 353,38	1 187 110,86	I	Kapitał (fundusz) podstawowy	24 534 000,00	24 534 000,00
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	89 930 295,67	79 282 406,17
2	Wartość firmy	863 353,38	1 187 110,86		– nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
3	Inne wartości niematerialne i prawne			III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne				– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
II	Wartość firmy jednostek podporządkowanych	0,00	0,00	IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:		
1	Wartość firmy - jednostki zależne				– tworzone zgodnie z umową/statutem spółki		
2	Wartość firmy - jednostki współzależne			V	Różnice kursowe z przeliczenia		
III	Rzeczowe aktywa trwałe	98 675 712,13	102 022 350,75	VI	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
1	Środki trwałe	98 385 712,13	99 596 736,07	VII	Zysk (strata) netto	11 812 392,29	10 514 838,94
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	4 210 648,38	4 210 648,38	VIII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	92 173 290,74	94 151 149,04	B	Kapitały mniejszości	18 436 727,83	4 858 978,33
c)	urządzenia techniczne i maszyny	99 044,96	156 081,92	C	Ujemna wartość jednostek podporządkowanych	0,00	0,00
d)	środki transportu	1 890 849,32	1 028 035,76	I	Ujemna wartość - jednostki zależne		
e)	inne środki trwałe	11 878,73	50 820,97	II	Ujemna wartość - jednostki współzależne		
2	Środki trwałe w budowie	290 000,00	1 152 364,91	D	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	180 597 908,76	284 343 810,78
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	1 273 249,77	I	Rezerwy na zobowiązania	274 104,00	346 747,00
IV	Należności długoterminowe	0,00	67 000,00	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	189 704,00	132 747,00
1	Od jednostek powiązanych			2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	56 400,00	54 000,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				– długoterminowa	30 560,00	54 000,00
3	Od pozostałych jednostek	0,00	67 000,00		– krótkoterminowa	25 840,00	0,00
V	Inwestycje długoterminowe	1 677 041,51	634 427,64	3	Pozostałe rezerwy	28 000,00	160 000,00
1	Nieruchomości				– długoterminowe		
2	Wartości niematerialne i prawne				– krótkoterminowe	28 000,00	160 000,00
3	Długoterminowe aktywa finansowe	1 677 041,51	634 427,64	II	Zobowiązania długoterminowe	76 135 659,72	95 401 793,21
a)	w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	0,00	1 259,00	I	Wobec jednostek powiązanych		

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN - www.Druki.Gofin.pl
Wersja programu: 3.17.84.0, druk: 1115.1795.1.6

	– udziały lub akcje	0,00	1 259,00	2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	– inne papiery wartościowe			3	Wobec pozostałych jednostek	76 135 659,72	95 401 793,21
	– udzielone pożyczki			a)	kredyty i pożyczki	52 503 158,55	58 484 216,13
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	20 792 712,18	35 244 321,74
b)	w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00	c)	inne zobowiązania finansowe	553 678,30	833 533,63
	– udziały lub akcje			d)	zobowiązania wekslowe		
	– inne papiery wartościowe			e)	inne	2 286 110,69	839 721,71
	– udzielone pożyczki			III	Zobowiązania krótkoterminowe	101 448 132,21	185 707 673,83
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	– udziały lub akcje				– do 12 miesięcy		
	– inne papiery wartościowe				– powyżej 12 miesięcy		
	– udzielone pożyczki			b)	inne		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
d)	w pozostałych jednostkach	1 677 041,51	633 168,64	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	– udziały lub akcje	97 793,64	97 793,64		– do 12 miesięcy		
	– inne papiery wartościowe				– powyżej 12 miesięcy		
	– udzielone pożyczki	1 579 247,87	535 375,00	b)	inne		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	101 448 132,21	185 707 673,83
4	Inne inwestycje długoterminowe			a)	kredyty i pożyczki	15 676 527,19	24 349 737,04
VI	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 988 057,00	579 814,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	11 626 132,38	876 779,50
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 988 057,00	579 814,00	c)	inne zobowiązania finansowe	583 707,88	530 040,60
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	7 822 641,07	14 754 197,64
B	Aktywa obrotowe	217 445 888,53	299 043 330,97		– do 12 miesięcy	7 822 641,07	14 754 197,64
I	Zapasy	171 705 672,77	228 781 715,93		– powyżej 12 miesięcy		
1	Materiały			e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	62 695 825,05	143 848 613,45
2	Półprodukty i produkty w toku	66 370 217,66	131 789 185,94	f)	zobowiązania wekslowe		
3	Produkty gotowe	49 914 757,55	42 928 972,89	g)	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	1 419 728,95	834 256,47
4	Towary	55 378 750,80	52 097 156,60	h)	z tytułu wynagrodzeń	517 070,06	315 100,97
5	Zaliczki na dostawy i usługi	41 946,76	1 966 400,50	i)	inne	1 106 499,63	198 948,16
II	Należności krótkoterminowe	5 446 534,93	4 296 726,95	4	Fundusze specjalne		
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	IV	Rozliczenia międzyokresowe	2 740 012,83	2 887 596,74
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	1	Ujemna wartość firmy		
	– do 12 miesięcy			2	Inne rozliczenia międzyokresowe	2 740 012,83	2 887 596,74
	– powyżej 12 miesięcy				– długoterminowe	2 657 324,11	2 736 887,83
b)	inne				– krótkoterminowe	82 688,72	150 708,91
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00				

a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00			
	– do 12 miesięcy					
	– powyżej 12 miesięcy					
b)	inne					
3	Należności od pozostałych jednostek	5 446 534,93	4 296 726,95			
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	2 996 500,93	3 488 610,74			
	– do 12 miesięcy	696 500,93	3 477 784,74			
	– powyżej 12 miesięcy	2 300 000,00	10 826,00			
b)	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	877 034,00	765 771,00			
c)	inne	1 573 000,00	42 345,21			
d)	dochodzone na drodze sądowej					
III	Inwestycje krótkoterminowe	39 699 340,29	65 565 490,02			
I	Krótkoterminowe aktywa finansowe	39 699 340,29	65 565 490,02			
a)	w jednostkach zależnych i współzależnych	0,00	0,00			
	– udziały lub akcje					
	– inne papiery wartościowe					
	– udzielone pożyczki					
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
b)	w jednostkach stowarzyszonych	0,00	0,00			
	– udziały lub akcje					
	– inne papiery wartościowe					
	– udzielone pożyczki					
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
c)	w pozostałych jednostkach	1 738 302,89	0,00			
	– udziały lub akcje					
	– inne papiery wartościowe					
	– udzielone pożyczki	1 738 302,89	0,00			
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
d)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	37 961 037,40	65 565 490,02			
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 730 281,54	13 358 854,65			
	– inne środki pieniężne	35 230 755,86	52 206 635,37			
	– inne aktywa pieniężne					
2	Inne inwestycje krótkoterminowe					
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	594 340,54	399 398,07			
C	Należne wpłaty na kapitał podstawowy					
D	Udziały (akcje) własne	4 661 272,00	0,00			
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	325 311 324,55	403 534 034,22			
				PASYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	325 311 324,55	403 534 034,22

DEVELOPRES SPÓŁKA Z
OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ ...
(dane jednostki)

**SKONSOLIDOWANY
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**

sporządzony za okres 01.01.2022 - 31.12.2022
(wariant kalkulacyjny)

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2022	rok poprzedni 2021
A	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	194 627 681,78	173 120 282,55
	– od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	194 534 681,78	173 030 282,55
II	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	93 000,00	90 000,00
B	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	149 740 030,36	142 974 504,45
	– jednostkom powiązanym		
I	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	149 653 318,74	142 819 049,59
II	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	86 711,62	155 454,86
C	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A – B)	44 887 651,42	30 145 778,10
D	Koszty sprzedaży	4 339 446,68	4 659 801,81
E	Koszty ogólnego zarządu	12 883 646,15	10 270 216,93
F	Zysk (strata) ze sprzedaży (C – D – E)	27 664 558,59	15 215 759,36
G	Pozostałe przychody operacyjne	2 514 790,39	3 237 928,45
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	23 577,24	0,00
II	Dotacje	70 000,00	0,00
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	1 158 637,67	876 970,40
IV	Inne przychody operacyjne	1 262 575,48	2 360 958,05
H	Pozostałe koszty operacyjne	1 211 408,31	945 771,13
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	10 400,00
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	4 000,00	351 617,42
III	Inne koszty operacyjne	1 207 408,31	583 753,71
I	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F + G – H)	28 967 940,67	17 507 916,68
J	Przychody finansowe	2 034 207,33	36 355,03
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II	Odsetki, w tym:	540 077,33	36 209,03
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	1 494 130,00	0,00
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne	0,00	146,00
K	Koszty finansowe	9 177 387,89	5 051 464,35
I	Odsetki, w tym:	9 145 460,19	5 045 079,69
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne	31 927,70	6 384,66
L	Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych		
M	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I + J – K +/- L)	21 824 760,11	12 492 807,36

N	Odpis wartości firmy	0,00	0,00
I	Odpis wartości firmy – jednostki zależne		
II	Odpis wartości firmy – jednostki współzależne		
O	Odpis ujemnej wartości firmy	0,00	0,00
I	Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki zależne		
II	Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki współzależne		
P	Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		
R	Zysk (strata) brutto (M – N + O +/- P)	21 824 760,11	12 492 807,36
S	Podatek dochodowy	4 186 538,00	2 130 529,00
T	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
U	Zyski (straty) mniejszości	5 825 829,82	-152 560,58
W	Zysk (strata) netto (R – S – T +/- U)	11 812 392,29	10 514 838,94

DEVELOPRES SPÓŁKA Z
OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
(dane jednostki)

SKONSOLIDOWANE
ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM
sporządzone za okres 01.01.2022 - 31.12.2022

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2022	rok poprzedni 2021
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	114 331 245,11	103 843 338,85
	- korekty błędów		
I.a.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów	114 331 245,11	103 843 338,85
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	24 534 000,00	24 534 000,00
1.1.	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- wydania udziałów (emisji akcji)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	- umorzenia udziałów (akcji)		
	-		
	-		
	-		
1.2.	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	24 534 000,00	24 534 000,00
2.	(uchylony)		
3.	(uchylony)		
4.	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	79 282 406,17	70 288 517,61
4.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej		
	- podziału zysku (ustawowo)	10 514 838,94	9 020 821,24
	- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		
	- różnica z przeliczenia kapitału mniejszości oraz obrotu udziałami	134 050,56	73 704,32
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	1 000,00	100 637,00
	- pokrycia straty		
	- koszt nabycia udziałów	1 000,00	100 637,00
	- różnica z przeliczenia kapitału mniejszości	0,00	0,00
	-		
4.2.	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	89 930 295,67	79 282 406,17
5.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu		
5.1.	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny		
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	- zbycia środków trwałych		
	-		
	-		
	-		
5.2.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu		

6.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu		
6.1.	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
6.2.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu		
7.	Różnice kursowe z przeliczenia		
8.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	10 514 838,94	9 020 821,24
8.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	10 514 838,94	9 020 821,24
	- korekty błędów		
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
8.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	10 514 838,94	9 020 821,24
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- podziału zysku z lat ubiegłych		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	10 514 838,94	9 020 821,24
	- zwiększenia kapitału zapasowego	10 514 838,94	9 020 821,24
	-		
	-		
8.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
8.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu		
	- korekty błędów		
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
8.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
8.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		
8.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
9.	Wynik netto	11 812 392,29	10 514 838,94
	a) zysk netto	11 812 392,29	10 514 838,94
	b) strata netto		
	c) odpisy z zysku		
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	126 276 687,96	114 331 245,11
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	126 276 687,96	114 331 245,11

DEVELOPRES SPÓŁKA
Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
(dane jednostki)

SKONSOLIDOWANY
RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
sporządzony za okres **01.01.2022 - 31.12.2022**
(metoda pośrednia)

jednostka obliczeniowa: **zł**

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2022	rok poprzedni 2021
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
1.	Zysk (strata) netto	11 812 392,29	10 514 838,94
II.	Korekty razem	-5 484 785,61	45 824 240,50
1.	Zyski (straty) mniejszości	5 825 829,82	-152 560,58
2.	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności		
3.	Amortyzacja	3 766 058,74	3 641 473,25
4.	Odpisy wartości firmy		
5.	Odpisy ujemnej wartości firmy		
6.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
7.	Odsutki i udziały w zyskach (dywidendy)	8 170 032,34	5 019 299,94
8.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-1 494 130,00	10 400,00
9.	Zmiana stanu rezerw	-72 643,00	-37 119,00
10.	Zmiana stanu zapasów	65 056 948,99	22 526 702,24
11.	Zmiana stanu należności	389 209,02	120 393,51
12.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-85 083 265,38	16 731 605,42
13.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-1 750 769,38	-143 454,28
14.	Inne korekty z działalności operacyjnej	-292 056,76	-1 892 500,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	6 327 606,68	56 339 079,44
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
1.	Wpływy	18 000,00	13 380,00
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	18 000,00	13 380,00
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności		
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- zbycie aktywów finansowych		
	- dywidendy i udziały w zyskach		
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
	- odsutki		
	- inne wpływy z aktywów finansowych		
4.	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II.	Wydatki	1 782 449,17	2 664 960,64
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	781 449,17	2 562 564,64
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	1 001 000,00	102 396,00
	a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności		
	b) w pozostałych jednostkach	1 001 000,00	102 396,00
	- nabycie aktywów finansowych	1 000,00	102 396,00
	- udzielone pożyczki długoterminowe	1 000 000,00	0,00
4.	Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym		
5.	Inne wydatki inwestycyjne		
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-1 764 449,17	-2 651 580,64
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
1.	Wpływy	33 891 728,65	109 215 576,36
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	12 900,00	3 630,00

2.	Kredyty i pożyczki	33 869 328,65	84 212 136,36
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	24 999 810,00
4.	Inne wpływy finansowe	9 500,00	0,00
II.	Wydatki	66 059 338,78	133 936 891,99
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	4 661 272,00	0,00
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	50 000,00
3.	Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku		
4.	Splaty kredytów i pożyczek	48 560 845,39	104 081 896,41
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	4 850 000,00	25 000 000,00
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	682 742,29	529 926,85
8.	Odsetki	7 304 479,10	4 275 068,73
9.	Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-32 167 610,13	-24 721 315,63
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	-27 604 452,62	28 966 183,17
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-27 604 452,62	28 966 183,17
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F.	Środki pieniężne na początek okresu	65 565 490,02	36 599 306,85
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	37 961 037,40	65 565 490,02
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	20 633 666,00	51 537 553,84

Nazwa (firma)
Grupa Kapitałowa Developres sp. z o.o.

Liczba dołączonych opisów: 1	Liczba dołączonych plików: 1
------------------------------	------------------------------

Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla skonsolidowanych jednostek

Dodatkowe informacje i objaśnienia SSF 2022

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO
GRUPY KAPITAŁOWEJ DEVELOPRES SP. Z O.O. ZA 2022 R

1.

1) dane o strukturze własności kapitału podstawowego jednostki dominującej, z wyodrębnieniem akcji (udziałów) posiadanych przez jednostkę dominującą i inne jednostki powiązane, oraz o liczbie i wartości nominalnej udziałów (akcji), w tym uprzywilejowanych;

Kapitał zakładowy Developres sp. z o.o. wynosi 24.534.000,00 zł.

	Liczba udziałów	Wart. nominalna
Ryszard Walas:	28.768	14.384.000,00 zł
Alina Winnicka-Walas:	7.566	3.783.000,00 zł
Radosław Walas:	1.367	683.500,00 zł
Ewa Walas:	1.367	683.500,00 zł
Razem 19.534.000 zł co daje 100% praw do kapitału zakładowego o wartości nominalnej 24.534.000 zł.		

W 2017 r dokonano umorzenia 10.000 udziałów o wartości nominalnej 5.000.000 zł z czystego zysku, bez obniżania kapitału zakładowego.

Developres sp. z o.o. posiada:

- 100% udziałów w Developres Zarządzanie i Administracja sp. z o.o.
- 90% akcji w Klub Sportowy Developres Rzeszów S.A.
- 60% udziałów w Developres Bella Dolina I Sp. z o.o.
- 63,58% udziałów w Developres Bella Dolina II Sp. z o.o.
- 65,43% udziałów w Developres Bella Dolina III sp. z o.o.
- 50% udziałów w Developres Bella Dolina IV sp. z o.o.

Spółka Developres sp. z o.o. dnia 30.06.2022 r sprzedała 100% udziałów w Developres Zielona Energia sp. z o.o.

2) kwotę wartości firmy lub ujemnej wartości firmy dla każdej jednostki objętej skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym osobno, ze wskazaniem sposobu ich ustalenia, wyjaśnienie okresu ich odpisywania oraz wysokości dotychczas dokonanych odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych, odpisów z tytułu trwałej utraty wartości oraz korekt z tytułu sprzedaży części udziałów, do których była ona przypisana;

Wartość przejętej firmy przez Developres Zarządzanie i Administracja sp. z o.o. wynosi 1.618.787,50 zł., ustalona jako różnica pasywów i aktywów spółki przejętej. Nie można

1

wiarygodnie oszacować okresu ekonomicznej użyteczności. Okres dokonywania odpisów amortyzacyjnych ustalono na 5 lat., amortyzacja metodą liniową i obciąża koszty operacyjne. Dotychczasowe odpisy amortyzacyjne: 755.434,12 zł.

3) informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy; informacje te pomija się, jeżeli jednostka dominująca sporządza skorygowany bilans porównawczy oraz skorygowany porównawczy rachunek zysków i strat;

Dane za rok poprzedni i sprawozdawczy są porównywalne.

4) informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym skonsolidowanego sprawozdania finansowego, a nie są uwzględnione w tym sprawozdaniu oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy;

Nie ma takich zdarzeń. Stan epidemii nie wpłynął w sposób istotny na sposób funkcjonowania grupy kapitałowej. Wojna w Ukrainie również nie wywiera bezpośrednio istotnie negatywnego wpływu.

5) informacje o istotnych zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych, ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym albo informacje o znaczących błędach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego, w tym o rodzaju popełnionego błędu oraz kwocie korekty; informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju;

Nie dotyczy

6) szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego - podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia;

Załącznik nr 1

7) kwotę dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartości aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych;

Nie dotyczy

8) kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych wraz z wyjaśnieniem okresu ich odpisywania;

Nie dotyczy

9) wartość gruntów użytkowanych wieczystie przez jednostki powiązane;

Nie dotyczy

10) wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostki powiązane środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu;

Klub Sportowy Developres Rzeszów S.A.: umowa najmu lokalu biurowego przy ul. Podpromie 10, Rzeszów. Wartość szacunkowa lokalu 1 466 650,- zł

11) liczbę oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw jakie przysługują;

Akcje Profesjonalna Liga Piłki Siatkowej, ilość akcji: 36. Wartość nominalna 36.000,00zł
Wartość w cenie zakupu: 97.793,64 zł. Wycena na bz w cenie zakupu. Kapitał zakładowy PLPS SA 2 204 000,00. Akcje kwalifikuje się jako dostępne do sprzedaży.

12) dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego;

Utworzono rezerwę na odroczony podatek dochodowy w wysokości **189.704,00 zł.**

Utworzono rezerwę na prawdopodobne koszty nagród w wysokości: **28.000,00 zł.**

Utworzono rezerwę na świadczenia emerytalne: **56.400,00**

13) dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego;

Odpisy na bo: 42.947,56 zł

utworzone odpisy: 4.000,00 zł

Rozwiązane odpisy: 14.137,93

Stan na bz: 32.809,63 zł

14) podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego przewidywanym okresie spłaty:

- a) do 1 roku,
- b) powyżej 1 roku do 3 lat,
- c) powyżej 3 lat do 5 lat,
- d) powyżej 5 lat;

Załącznik nr 2

15) łączną kwotę zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostek powiązanych ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń;

- Zabezpieczeniem spłaty kredytu w wysokości 6.698.020,38 zł są hipoteki ustanowione na rzecz ALIOR BANK SA na nieruchomościach położonych w Rzeszowie przy ul. Siemieńskiego oraz przy ul. Warszawskiej
- Zabezpieczeniem spłaty kredytów w wysokości 49.685.800,00 zł są hipoteki ustanowione na rzecz BOŚ Bank S.A. na nieruchomościach położonych w Rzeszowie przy ul. Warszawskiej oraz Paderewskiego,
- Zabezpieczeniem spłaty kredytu nr U0003520426730 w wysokości 2.030.000,00 zł jest hipoteka na nieruchomości położonej przy ul. Słowackiego (RZ1Z/00069566/2)
- Zabezpieczeniem spłaty kredytu nr U0003096769321 (kredyt w rachunku bieżącym do limitu 7.000.000,00 zł) jest hipoteka na nieruchomości położonej przy ul. Warszawskiej (RZ1Z/00217557/9)
- Zabezpieczeniem spłaty kredytu nr U0003588993142 w wysokości 4.635.690,77 zł jest hipoteka na nieruchomościach położonych w Rzeszowie obręb Staromieście
- Zabezpieczeniem obligacji seria F jest hipoteka na nieruchomości ul. Siemieńskiego (KW: RZ1Z/00206721/0, RZ1Z/00150804/8, RZ1Z/00206720/3)
- Obligacje serii G są wyemitowane jako obligacje zabezpieczone. Administratorem zabezpieczeń jest CVI Trust sp. z o.o
- Zabezpieczeniem spłaty kredytu w wysokości 4.172.205,33 zł są hipoteki ustanowione na rzecz ALIOR Bank SA na nieruchomościach spółki położonych w Rzeszowie przy ul. Lubelskiej

16) łączną kwotę zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostki powiązane i stowarzyszone gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku tych jednostek oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące wszelkich zobowiązań w zakresie emerytur i podobnych świadczeń;

Nie dotyczy

17) wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwotę czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie;

Czynne rozliczenia międzyokresowe:

- ubezpieczenia:	93.531,49zł
- reklama:	10.027,18 zł
- pozostałe:	107.260,29 zł

- VAT do odliczenia w okr. następn.	269.723,58 zł
- Rozliczenia m/o przychodów:	113.798,00 zł
Razem:	594.340,54zł
Bierne rozliczenia międzyokresowe:	
- dofinansowanie najemców do robót wykończeniowych:	2.736.887,83zł
- przychody do rozliczenia w kolejnym okresie:	3.125,00 zł
Razem:	2.740.012,83 zł

18) w przypadku gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami zostaje zaprezentowane w informacji dodatkowej; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową;

- Zobowiązania wobec pozostałych jednostek - kredyty i pożyczki: **68.179.685,74 zł**, w tym długoterminowe: **52.503.158,55 zł**
- Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych: **32.418.844,56**, w tym długoterminowe: **20.792.712,18 zł.**
- Zobowiązania wobec pozostałych jednostek - inne zobowiązania finansowe: **1.137.386,18 zł**, w tym długoterminowe: **553.678,30 zł.**

19) w przypadku gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej:

a) istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku gdy dane przyjęte do ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku,

b) dla każdej kategorii składnika aktywów niebędącego instrumentem finansowym - wartość godziwą wykazaną w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego lub odniesione na kapitał z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,

c) tabelę zmian w kapitale z aktualizacji wyceny obejmującą stan kapitału na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego.

Nie dotyczy

Objaśnienia do instrumentów finansowych

W pozycji bilansu długoterminowe aktywa finansowe: udziały i akcje prezentowane są:

- Akcje Profesjonalna Liga Piłki Siatkowej wycenione wg ceny nabycia, kwota 97.793,64 zł. Zakwalifikowane jako dostępne do sprzedaży.

W pozycji bilansu długoterminowe aktywa finansowe: udzielone pożyczki prezentowana jest:

- Pożyczka udzielona do Developres Nieruchomości sp. z o.o.. Pożyczka wyceniona w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności. Wartość nominalna: 460.000,00, odsetki naliczone: 105.845,40,00 zł. Oprocentowanie: WIBOR 1M powiększony o 1 punkt procentowy
- Pożyczka udzielona do Rywal sp. z o.o. sp.k.. Pożyczka wyceniona w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności. Wartość nominalna: 1.000.000,00, odsetki naliczone: 13.402,47 zł. Oprocentowanie: WIBOR 3M powiększony o 2 punkty procentowe.

W pozycji bilansu Inwestycje krótkoterminowe: krótkoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach prezentowana jest:

- Pożyczka udzielona do Developres Zielona Energia sp. z o.o. Pożyczka wyceniona w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności. Wartość nominalna: 1.580.000,00, odsetki naliczone: 158.302,89 zł. Oprocentowanie: WIBOR 3M powiększony o 2 punkty procentowe. Termin spłaty: 30.06.2023 r.

W pozycji bilansu kredyty i pożyczki z podziałem na część długo i krótkookresową prezentowany jest:

- Kredyt inwestycyjny na finansowanie garażu wielopiętrowego GW udzielony przez Alior Bank S.A. w wysokości 12.000.000,00 zł. Spłata kapitału kredytu: 120 rat po 100.000,00 zł płatnych od 07.2018 do 06.2028 r. Oprocentowanie kredytu: WIBOR 3M, marża banku: 3,30 punktu procentowego w skali roku. Odsetki pobierane są na bieżąco. Od 2019 r koszty odsetki odnoszone są w koszty finansowe. Wartość na dzień 31.12.2022: 6.698.020,38 zł
- Kredyt w rachunku na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej udzielony przez Alior Bank S.A (aneks z dnia 28.05.2021 r). Kredyt wyceniony w wartości nominalnej powiększonej o odsetki. Dzień ostatecznej spłaty: 27.05.2023. Oprocentowanie: WIBOR 3M, marża preferencyjna: 2,40 punktu procentowego, marża banku: 3,60 punktu procentowego.. Odsetki pobierane są na bieżąco, brak jest istotnych prowizji. Saldo na 31.12.2022: 8.594,38 zł.
- Kredyt nieodnawialny z dnia 30.01.2019 w łącznej wysokości: 60.000.000,00 udzielony przez BOŚ Bank S.A. Spłata kapitału kredytu w 177 ratach od 04.2019 do 12.2033. Całkowita spłata kredytu do 30.12.2033 r Oprocentowanie: WIBOR 3M, marża banku 3,40% w skali roku. Odsetki pobierane na bieżąco. Saldo na 31.12.2022: 49.685.800,00 zł.
- Kredyt nieodnawialny z dnia 28.05.2021 r na finansowanie bieżącej działalności (zakup gruntu wraz z budynkiem biurowym przy ul. Słowackiego w Rzeszowie) w łącznej wysokości 10.150.000,00 zł udzielony przez Alior Bank S.A. Kredyt spłacany w stałych ratach kapitałowych płatnych miesięcznie od 15.09.2021 r. Całkowita spłata kredytu: 15.04.2023 r. Oprocentowanie kredytu: WIBOR 3M. marża banku 4,35 punktu procentowego w skali roku. Odsetki spłacane w okresach miesięcznych. Saldo na 31.12.2022 r: 2.030.000,00 zł.
- Kredyt nieodnawialny z dnia 25.03.2022 r na finansowanie bieżącej działalności (zakup działek gruntowych zlokalizowanych w Rzeszowie-Staromieściu) w łącznej wysokości 6.050.000,00 zł udzielony przez Alior Bank S.A. Kredyt spłacany w stałych ratach

kapitałowych płatnych miesięcznie od 15.09.2022 r. Całkowita spłata kredytu: 24.03.2024 r. Oprocentowanie kredytu: WIBOR 3M. marża banku 4,20 punktu procentowego w skali roku, marża preferencyjna 2,80 punktu procentowego w skali roku. Odsetki spłacane w okresach miesięcznych. Saldo na 31.12.2022 r: 4.635.690,77 zł

- Subwencja finansowa otrzymana z Polskiego Funduszu Rozwoju.. Kwota udzielonej subwencji: 3.690.000,00. Kwota umorzonej subwencji: 1 892 500 zł. Subwencja spłacana miesięcznie od 07.2021 do 06.2023. Saldo na 31.12.2022 r: 449.374,88 zł
- Kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności poprzez finansowanie/refinansowanie kosztów inwestycji deweloperskiej polegającej na budowie 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych P5, P6, P7 udzielony przez Alior Bank S.A. w wysokości 63.500.000,00 zł. Spłata kredytu ze środków zgromadzonych na Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym Otwartym. Oprocentowanie kredytu: 5,07% w skali roku. Odsetki pobierane są na bieżąco. Prowizje i odsetki zwiększają koszt wytworzenia produktu – budynków P5,P6, P7. Wartość na 31.12.2022: 3.738.155,33 zł
- Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym poprzez finansowanie/refinansowanie podatku VAT od kosztów inwestycji deweloperskiej polegającej na budowie 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych P5, P6, P7 udzielony przez Alior Bank S.A. w wysokości 5.000.000,00 zł. Spłata kredytu ze środków zgromadzonych na Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym Otwartym. Oprocentowanie kredytu: 4,97 % w skali roku. Odsetki pobierane są na bieżąco. Prowizje i odsetki zwiększają koszt wytworzenia produktu – budynków P5,P6, P7. Wartość na 31.12.2022: 434.050,00 zł.

W pozycji bilansu zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych z podziałem na część długo i krótkookresową prezentowane są:

- Obligacje seria F. Łączna liczba obligacji 11.000, wartość nominalna 1 obligacji: 1.000,00 zł, oprocentowanie: 5,5% w skali roku, odsetki płacone 1 raz na kwartał, dzień emisji: 31.12.2020, dzień wykupu: 24.12.2023. Środki pozyskane z emisji obligacji wykorzystane zostały na podniesienie kapitału zakładowego w spółce Developres Bella Dolina II sp. z o.o. (8.5 mln zł). Pozostałe środki zostaną wykorzystane na finansowanie pozostałych projektów deweloperskich. Na dzień bilansowy obligacje zostały wycenione wg. skorygowanej ceny nabycia. Kwota w bilansie 10.728.293,00 zł – zob krótkoterm.
- Obligacje seria G. Wielkość emisji: 25.773 obligacje. W 10.2022 Developres nabył w celu umorzenia 5.000 sztuk obligacji. Na dzień bilansowy zostało 20.773 sztuk obligacji. Wartość nominalna 1 obligacji: 1.000 zł, wartość emisyjna 1 obligacji: 970 zł. Dzień wykupu: 29.09.2024 r. Marża: 9,25% w skali roku, stopa referencyjna: WIBOR 6M. Pozyskane w ramach emisji obligacji środki zostały przeznaczone na spłatę obligacji serii E. Na dzień bilansowy obligacje zostały wycenione wg. skorygowanej ceny nabycia. Kwota w bilansie: 21.690.551,56, z tego długoterminowe: 20.792.712,18 zł

W pozycji bilansu: zobowiązania krótkoterminowe – kredyty i pożyczki prezentowana jest:

- Pożyczka od Mayland Real Estate sp. z o.o. w kwocie 500.000,00 zł, umowa z dnia 24.11.2020 r, termin spłaty 31.12.2023. Oprocentowanie WIBOR 3M powiększony o 2 punkty procentowe.

W pozycji bilansu inne zobowiązania finansowe z podziałem na część długo i krótkookresową prezentowane są umowy leasingowe, które tabelarycznie przedstawione są w załączniku nr 3

2. informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji, w tym:

- a) nazwie, zakresie działalności wspólnego przedsięwzięcia,
- b) procentowym udziale,
- c) części wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,
- d) zobowiązaniach zaciągniętych na potrzeby przedsięwzięcia lub zakupu używanych rzeczowych składników aktywów trwałych,
- e) części zobowiązań wspólnie zaciągniętych,
- f) przychodach uzyskanych ze wspólnego przedsięwzięcia i kosztach z nimi związanych,
- g) zobowiązaniach warunkowych i inwestycyjnych dotyczących wspólnego przedsięwzięcia.

Wszystkie jednostki powiązane objęte są konsolidacją.

3.

1) struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (rynk geograficzne) przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów wykazanych w skonsolidowanym rachunku zysków i strat w zakresie w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się od siebie z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczeń usług;

Sprzedaż krajowa 100% (działalność deweloperska ok 90%, przychody związane z biurowcem ok 6%, przychody związane z administrowaniem/zarządzaniem budynkami ok 1,5%, przychody z działalności sportowej ok 2%). Przychody jednostki dominującej czyli Developres sp. z o.o. stanowią około 63% sprzedaży całej grupy. Przychody Developres Bella Dolina II sp. z o.o. stanowiły ok 33% sprzedaży całej grupy.

2) wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe;

Nie dokonano odpisów aktualizujących środki trwałe, nie wymagają.

3) wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów;

Dokonano rozwiązania odpisu aktualizującego wartości zapasów w wysokości:
1.144.499,74

Saldo odpisów aktualizujących zapasy na bz: 128.912,87 zł

4) informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym;

Nie dotyczy

5) rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto;

Grupa kapitałowa nie jest podatnikiem podatku dochodowego od osób prawnych.

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym brutto dla poszczególnych jednostek i sum dla Grupy kapitałowej przedstawiono w załączniku nr 4

6) dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby, a w przypadku sporządzania skonsolidowanego rachunku zysków i strat w wariantach kalkulacyjnym - o kosztach rodzajowych:

Amortyzacja:	3.442.301,26 zł
Zużycie materiałów i energii:	17.016.126,18 zł
Usługi obce:	45.508.456,96 zł
Podatki i opłaty:	1.765.135,00 zł
Wynagrodzenia:	9.952.026,17 zł
Ubezpieczenia i świadczenia:	1.443.420,82 zł
Pozostałe koszty:	5.548.045,27 zł
Razem:	84.675.511,66 zł

7) koszt wytworzenia środków trwałych w budowie oraz środków trwałych na własne potrzeby w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym;

Wzrost wartości środków trwałych w budowie o 200 000,00 zł dotyczy robót budowlanych w budynku biurowym. Stan na BZ: 290.000,00 zł.

8) odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym;

Koszty obsługi zobowiązań (w tym odsetki i prowizje) zwiększające wartość produktów poniesione w 2022 r. wynosiły: 4.241.396,68 zł

9) 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 niefinansowe aktywa trwałe w 2022 r wynosiły: 1.432.412,41 zł

Nie poniesiono nakładów na ochronę środowiska.

Planowane nakłady na środki trwałe 20.000.000,00 zł. Nie są planowane nakłady na ochronę środowiska.

10) kwotę i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie.

Nie dotyczy

4. Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych - kursy przyjęte do ich wyceny.

Zgodnie z tabelą NBP nr 252/A/2022 z dnia 30.12.2022r: 1EUR=4,6899

5. W przypadku skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie jednostki powiązanej:

Nie dotyczy

a) jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą nabycia:

- nazwę (firmę) i opis przedmiotu działalności spółki przejętej,
- liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,
- cenę przejęcia, wartość aktywów netto według wartości godziwej spółki przejętej na dzień połączenia, wartość firmy lub ujemną wartość firmy i opis zasad jej amortyzacji,

b) jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów:

- nazwy (firmy) i opis przedmiotu działalności spółek, które w wyniku połączenia zostały wykreślone z rejestru,
- liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,

- przychody i koszty, zyski i straty oraz zmiany w kapitałach własnych połączonych spółek za okres od początku roku obrotowego, w ciągu którego nastąpiło połączenie, do dnia połączenia.

6.

1) w przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności jednostki powiązanej opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, jak również wskazanie, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę dominującą lub jednostki podporządkowane działań mających na celu eliminację niepewności;

Nie dotyczy

2) objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest metodą bezpośrednią, dodatkowo należy przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalnością operacyjną, sporządzone metodą pośrednią; w przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych należy wyjaśnić ich przyczyny;

Struktura środków pieniężnych przyjęta do rachunku przepływów pieniężnych:

śr pien w kasie: 12.882,63 zł

śr pien na rach bankowych: 37.947.064,91 zł

w tym: środki na rach. powierniczych/zastrzeżonych: 20.633.666,00 zł

śr pien w drodze: 1.089,86 zł

Razem: 37.961.037,40 zł

Podmiot sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych sporządzono w oparciu o skonsolidowany bilans, skonsolidowany rachunek zysków i strat, jednostkowe rachunki przepływów pieniężnych oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

W pozycji: Inne korekty w Skonsolidowanym Rachunku Przepływów pieniężnych wykazano stan środków pieniężnych Developres Zielona Energia sp. z o.o. (30.06.2022 dokonano sprzedaży udziałów) w wysokości 292.056,76 zł.

Zmiana stanu zapasów różni się w rachunków przepływów pieniężnych od zmiany stanu z bilansu o kwotę **111.285,21 zł** stanowiącą naliczone odsetki oraz wycenę bilansową od obligacji zwiększające wartość zapasów.

Zmiana stanu należności różni się w rachunku przepływów pieniężnych od zmiany stanu z bilansu o kwotę **1.500.000,00 zł** będącą nie zapłaconą należnością z tytułu sprzedaży udziałów w Developres Zielona Energia sp. z o.o.

Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych różni się w rachunku przepływów pieniężnych od zmiany stanu z bilansu o kwotę **140.220,00 zł**, z tytułu per saldo spłat z bo i zob z tyt wydatków na rzeczowe aktywa trwałe na bz.

Wydatki na rzeczowe aktywa trwałe wg bilansu i wg RPP różnią się o kwotę 140.220,00 zł będącą wartością per saldo spłat z bo i zob z tyt wydatków na rzeczowe aktywa trwałe na bz

3) informacje o:

a) charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostki powiązane umów nieuwzględnionych w bilansie skonsolidowanym w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy grupy kapitałowej,

Nie dotyczy

b) transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę dominującą lub inne jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości (Dz. Urz. UE L 243 z 11.09.2002, str. 1; Dz. Urz. UE Polskie wydanie specjalne, rozdz. 13, t. 29, str. 609, z późn. zm.), wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki,

Nie dotyczy

c) przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe wraz z przeciętną liczbą zatrudnionych w jednostkach wykazanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą proporcjonalną,

Zatrudnienie łączne w jednostkach objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym na dzień 31.12.2022 r wynosiło: 47 osób

Przeciętne zatrudnienie w 2022 r wynosiło: 43 osoby

d) wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów administrujących, zarządzających i nadzorujących jednostki dominującej przyznanych przez jednostkę dominującą i jej jednostki zależne oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu,

Wynagrodzenie zarządu z tytułu pełnienia funkcji w jednostkach objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym w 2022 r wynosiło: 4.230.657,61 zł

e) kwoty zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki dominującej przyznanych przez jednostkę dominującą i jej jednostki zależne, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów,

Nie dotyczy

f) wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:

- obowiązkowe badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej,
- inne usługi poświadczające,
- usługi doradztwa podatkowego,
- pozostałe usługi,

Wynagrodzenie biegłego rewidenta w 2022 r z tytułu badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego wyniosło 8.000 zł netto

g) nazwie, adresie oraz siedzibie jednostek wraz z podaniem formy prawnej, w których jednostki powiązane są wspólnikami ponoszącymi nieograniczoną odpowiedzialność majątkową;

Nie dotyczy

4) inne informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi.

Nie ma innych informacji o transakcjach z jednostkami powiązanymi o istotnym charakterze dla oceny sprawozdania. Transakcje wewnątrz grupy stanowią poniżej 2% przychodów ogółem.

7. W przypadku gdy inne informacje niż wymienione powyżej mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostek powiązanych, należy ujawnić te informacje.

W lutym 2022 r. rozpoczęły się działania wojenne na Ukrainie co przekłada się na wzrost poziomu cen. Czynniki te sprawiły, że sprzedaż mieszkań ukształtowała się na niższym poziomie, nie tylko w grupie Developres sp. z o.o. ale w całym kraju. Uchwalone przepisy o preferencyjnych kredytach na zakup pierwszego mieszkania mogą wzmocnić wzrost sprzedaży. Czynniki te, wraz z malejącą inflacją, dają pozytywne perspektywy dla działalności deweloperskiej. Sytuacja grupy jest dobra i stabilna, a jej pozycja na rynku podkarpackim jest ugruntowana. Nie przewiduje się ograniczeń funkcjonowania, inwestycje deweloperskiej realizowane są w sposób niezakłócony.

Załączniki:

Dokładowe informacje i objaśnienia - załącznik nr 1

Nazwa kolumny	Wartości początkowe					Wartości netto	
	Stan na początek roku	Aktualizacja	Przychody	Przebieżenie	Rozchody	Stan na koniec roku	Stan na koniec roku (neto)
I. Wartości niematerialne i prawne	1 673 065,48	0,00	0,00	0,00	0,00	1 673 065,48	863 353,38
1. Rozumy, znak, znak rozpoznawczy							
2. Wartości firmy	1 638 787,50					1 638 787,50	863 353,38
3. Inne	34 277,98					34 277,98	0,00
4. Zaliczki							
B. Rozwiązanie aktywów trwałe	119 688 972,67	0,00	3 135 661,82	1 756 976,18	133 884,59	1 283 813,28	119 688 972,67
1. Środki trwałe	117 055 357,00	0,00	2 230 277,32	0,00	133 884,59	0,00	117 055 357,00
(a) grunty	4 210 648,38						4 210 648,38
(b) budynki, lokale	186 989 756,50		704 373,78				187 694 130,28
(c) urządzenia techniczne i maszyny	638 113,69		7 248,13		21 590,00		623 771,82
(d) środki transportu	4 820 861,13		1 514 167,50		109 504,59		6 234 524,04
(e) inne	480 979,80		5 486,09				486 465,89
2. Środki trwałe w budowie	1 152 364,91		904 373,78	1 756 976,18	67 506,00	2 980 000,00	1 152 364,91
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	1 275 240,77		53 737,57		1 219 512,30	0,00	1 275 240,77
II. Należności długoterminowe	67 089,89	0,00	0,00	67 089,89	0,00	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych							
2. Od pozostałych jednostek	67 089,89					67 089,89	0,00
III. Inwestycje długoterminowe	634 427,64	0,00	1 843 872,67	0,00	0,00	1 877 641,51	634 427,64
1. Należności ci							
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00		0,00			0,00	0,00
3. Opatentowa aktywność finansowa	634 427,64	0,00	1 843 872,67	0,00	0,00	1 877 641,51	634 427,64
(a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- udziały i akcje							0,00
- inne papiery wartościowe							0,00
- udziały w spółkach							0,00
- inne							0,00
(b) w jednostkach powiązanych	1 250,00	0,00	0,00	1 250,00	0,00	0,00	1 250,00
- udziały i akcje	1 250,00			1 250,00			1 250,00
- inne papiery wartościowe							0,00
- udziały w spółkach							0,00
- inne							0,00
(c) w pozostałych jednostkach	633 168,64	0,00	1 843 872,67	0,00	0,00	1 877 641,51	633 168,64
- udziały i akcje	97 763,64						97 763,64
- inne papiery wartościowe							0,00
- udziały w spółkach	535 375,00		1 843 872,67			1 879 247,67	535 375,00
- inne							0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe							0,00
RAZEM AKTYWA TRWAŁE (z wyłączeniem wartości nakładów rozwojowych)	121 855 445,71	0,00	4 179 923,89	1 823 976,18	133 884,59	1 283 813,28	121 855 445,71

Dokładowe informacje i objaśnienia - załącznik nr 1, strona nr 2

Nazwa kolumny	Ujemności - Amortyzacja					Stan na koniec roku
	Stan na początek roku	Aktualizacja	Amortyzacja za rok	Inne zmniejszenia	Zmniejszenia	
I. Wartości niematerialne i prawne	485 954,54	0,00	323 787,48	0,00	0,00	889 712,82
1. Rozumy, znak, znak rozpoznawczy						
2. Wartości firmy	485 954,54		323 787,48			795 424,12
3. Inne	54 277,98					54 277,98
4. Zaliczki						
B. Rozwiązanie aktywów trwałe	17 458 621,82	0,00	3 442 381,26	0,00	133 884,59	20 767 916,59
1. Środki trwałe	17 458 621,82	0,00	3 442 381,26	0,00	133 884,59	20 767 916,59
(a) grunty	0,00					0,00
(b) budynki, lokale	12 754 687,55		2 882 212,00			15 436 899,55
(c) urządzenia techniczne i maszyny	482 601,27		64 286,09		21 590,00	568 807,26
(d) środki transportu	3 888 825,37		651 253,94		109 504,59	4 449 583,90
(e) inne	440 157,23		44 429,23			484 586,46
2. Środki trwałe w budowie	0,00					0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00					0,00
II. Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych						
2. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Należności ci						
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00		0,00			0,00
3. Opatentowa aktywność finansowa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- udziały i akcje						
- inne papiery wartościowe						
- udziały w spółkach						
- inne						
(b) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- udziały i akcje						
- inne papiery wartościowe						
- udziały w spółkach						
- inne						
(c) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- udziały i akcje						
- inne papiery wartościowe						
- udziały w spółkach						
- inne						
4. Inne inwestycje długoterminowe						
RAZEM AKTYWA TRWAŁE (z wyłączeniem wartości nakładów rozwojowych)	17 444 576,46	0,00	3 766 668,74	0,00	133 884,59	21 577 636,11

Wobec pozostałych jednostek		kwota zobowiązania	Okres spłaty:			
			do 1 roku	Powyżej 1 roku do 3 lat	Powyżej 3 lat do 5 lat	Powyżej 5 lat
a)	kredyty i pożyczki	68 179 685,74	15 676 527,19	10 542 738,17	10 313 620,38	31 646 800,00
*	Kredyt w rachunku bieżącym	8 594,38	8 594,38			
*	Umowa kredytowa nr U0003235747843	6 698 020,38	1 200 000,00	2 400 000,00	3 098 020,38	
*	Umowa kredytowa nr S/97/10/2018/1131/K/PH	49 685 800,00	3 607 800,00	7 215 600,00	7 215 600,00	31 646 800,00
	Umowa kredytowa nr S/15/09/2020/1131/K/KOO	0,00	0,00	0,00		
	Umowa kredytowa nr U0003520426730	2 030 000,00	2 030 000,00	0,00		
	Umowa kredytowa nr U0003588993142	4 636 690,77	3 708 552,60	927 138,17		
*	Subwencja finansowa um z 05-05-2020	437 499,94	437 499,94	0,00		
*	Pożyczki od MAYLAND REAL ESTATE Sp. z o.o.	500 000,00	500 000,00			
*	Subwencja finansowa	11 874,94	11 874,94			
	Umowa kredytowa nr U0003566861505	3 738 155,33	3 738 155,33			
	Umowa kredytowa nr U0003566863615	434 050,00	434 050,00			
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	32 418 844,56	11 626 132,38	20 792 712,18	0,00	0,00
*	emisja obligacji seria E	0,00	0,00	0,00		
*	emisja obligacji seria F	10 728 293,00	10 728 293,00	0,00		
*	emisja obligacji seria G	21 690 551,56	897 839,38	20 792 712,18		
c)	Inne zobowiązania finansowe	1 137 386,18	583 707,88	553 678,30	0,00	0,00
*	Umowa leasingu nr L284810	0,00	0,00	0,00		
*	Umowa leasingu nr 285562/18/1	0,00	0,00	0,00		
	Umowa leasingu nr L370154	125 494,81	104 449,26	21 045,55		
	Umowa leasingu nr 6876072-1221-29606	282 728,35	137 961,79	144 766,56		
	Umowa leasingu nr 6876072-1221-29187	349 780,54	167 130,46	182 650,08		
	Umowa leasingu nr L391241	253 832,50	111 130,10	142 702,40		
	Umowa leasingu nr L35183	58 285,67	58 285,67			
	Umowa leasingu nr L35184	67 264,31	4 750,60	62 513,71		
e)	Inne	3 138 432,66	852 321,97	282 159,55	260 788,09	1 743 163,05
*	Zob. wynikające z decyzji GE-4-0622/598/14 dot. Opłat z tyt. Użytkowania gruntów na cele nierolnicze	3 028,50	1 514,26	1 514,24	0,00	0,00
	Zob. wynikające z umowy III.5.TD.422.5.2022 Współfinansowanie Inwestycji drogowej - Rozbudowa Granicznej	333 997,95	333 997,95			
*	Kaucje otrzymane od kontrahentów	2 801 406,21	516 809,76	280 645,31	260 788,09	1 743 163,05
	OGÓŁEM	104 874 349,14	28 738 689,42	32 171 288,20	10 574 408,47	33 389 963,05

Dodatkowe informacje i ujawnienia - załącznik nr 3 Umowy leasingowe		Odetsetki										Wycena na dzień	
		naliczone według formuły										bilansowy wg skorygowanej	
Nazwa Leasingodawcy	Numer umowy	Data Umowy	Opłata wstępna	okres trwania	Wykup (IRR)	umowy o wartości początkowej	BO 2022	spłaty kapitału	spłaty odsetek	czyz nabycia			
Mercedes-Benz Leasing Polska sp. z o.o.	3379154	30.04.2021	10%	36 miesięcy	1%	0,3038%	356 472,00	226 210,46	100 715,69	12 144,31	125 494,81		
VOLKSWAGEN FINANCIAL SERVICES POLSKA	0878073-1221-25606	30.12.2021	10%	36 miesięcy	1%	0,1449%	450 980,07	487 105,27	124 376,93	10 564,19	282 738,26		
VOLKSWAGEN FINANCIAL SERVICES POLSKA	0878073-1221-29187	30.12.2021	10%	36 miesięcy	1%	0,4942%	547 884,84	547 884,84	198 104,30	23 340,88	349 780,54		
Mercedes-Benz Leasing Polska sp. z o.o.	1391241	07.03.2021	10%	36 miesięcy	1%	0,5319%	379 100,00	0,00	125 267,50	16 067,80	253 832,50		
Toyota Leasing Polska Sp. z o.o.	3572020	04.01.2020	10%	35 miesięcy	10%	0,4975%	172 442,45	65 430,11	65 430,11	3 524,57	0,00		
Mercedes-Benz Leasing Polska sp. z o.o.	1367183	27.11.2020	10%	36 miesięcy	1%	1,3150%	194 010,00	116 883,55	86 537,80	17 431,31	56 285,61		
Toyota Leasing Polska Sp. z o.o.	SU/2022RPU/00960	31.05.2022	10%	48 miesięcy	61%	1,3219%	77 454,24	0,00	10 189,93	6 355,29	67 264,31		
								1 363 574,23	692 742,74	86 568,26	1 137 366,18		

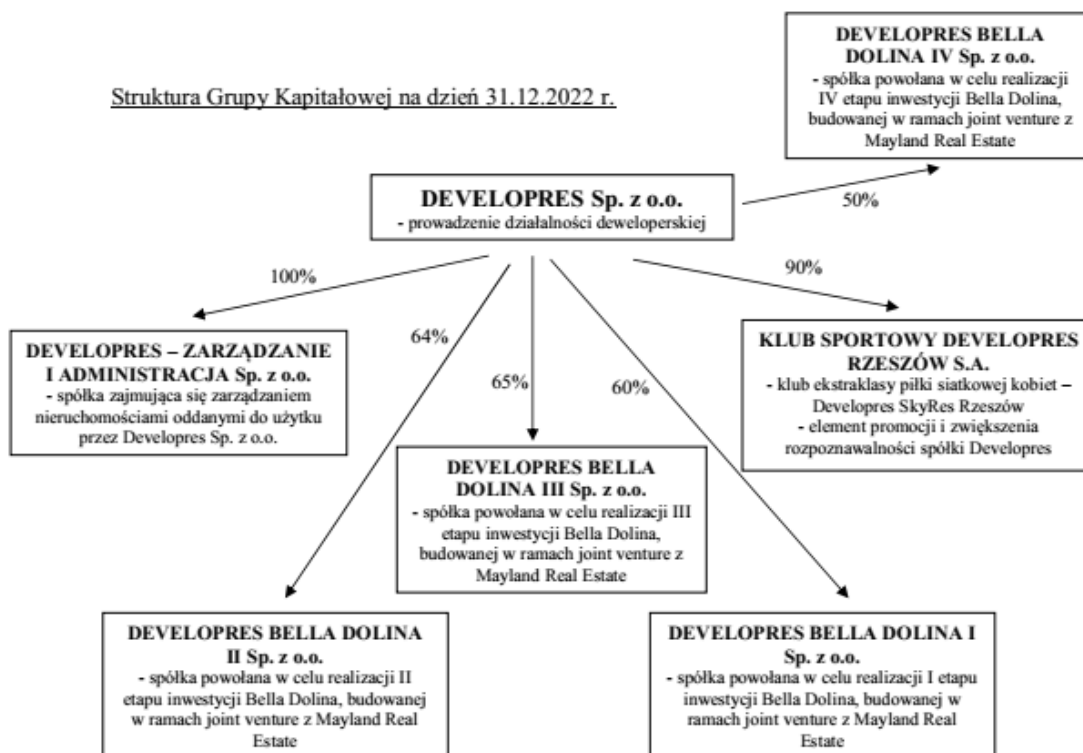
Dodatkowe informacje i objaśnienia - załącznik nr 4	
Developres sp. z o.o.	2022
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	2 136 943,10
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem)	1 551 086,69
odwrócenie odpisu aktualizującego wartość produktów (Artykuł 12, Ustęp 4)	1 158 637,67
rozliczenie dofinansowania do środków trwałych (Artykuł 17, Ustęp 1, Punkt 21)	79 563,72
dywidenda otrzymana (Artykuł 7, Ustęp 3, Punkt 2)	242 885,30
umorzenie 50% subwencji finansowej z PFR (Artykuł rozp., Ustęp 16.07, Punkt 2021)	0,00
dotacja z budżetu państwa (Artykuł 17, Ustęp 1, Punkt 47)	70 000,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	315 570,22
naliczenie odsetek (Artykuł 12, Ustęp 4, Punkt 2)	184 159,83
korekta przychodu - faktura wystawiona w roku następnym (Artykuł 12, Ustęp 3j)	-132 980,03
Odszkodowanie za wywłaszczenie gruntu (nie otrzymane w roku bieżącym) (Artykuł 12, Ustęp 3e)	0,00
Przychód dot. roku wcześniejszego (Artykuł 12, Ustęp 3a)	255 471,07
	8 919,35
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych, w tym:	-129 077,05
korekta przychodu - faktura wystawiona w roku poprzednim (Artykuł 12, Ustęp 3j)	-134 596,83
odszkodowanie za wywłaszczenie otrzymane 2021 (Artykuł 12, Ustęp 3e)	0,00
odsetki otrzymane w 2022 a naliczone w okresie wcześniejszym (Artykuł 12, Ustęp 1, Punkt 1)	4 082,16
	1 437,62
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem)	811 508,06
amortyzacja środków trwałych w części dofinansowanej (Artykuł 16, Ustęp 1, Punkt 48)	79 563,72
wniesienie opłaty na rzecz PFRON (Artykuł 16, Ustęp 1, Punkt 36)	25 543,00
amortyzacja środków trwałych w leasingu podatkowo operacyjnym a bilansowo finansowym (Artykuł 16a, Ustęp 1, Punkt 49)	547 984,97
koszty ubezpieczenia samochodu w części powyżej 20.000 euro (Artykuł 16, Ustęp 1, Punkt 49)	45 868,37
darowizny (Artykuł 16, Ustęp 1, Punkt 14)	2 000,00
25% wydatków na samochody osobowe (Artykuł 16, Ustęp 1, Punkt 51)	91 697,67
umorzenie udziałów (Artykuł 16, Ustęp 1, Punkt 43)	0,00
naliczenie odsetek od obligacji (Artykuł 16, Ustęp 1, Punkt 11)	0,00
	18 850,33
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	1 843 719,44
Umowy cywilno-prawne wypłacone w kolejnym okresie (Artykuł 16, Ustęp 1, Punkt 57)	272 015,38
koszty składek ZUS niezapłaconych (Artykuł 16, Ustęp 1, Punkt 57, Litera a)	77 646,19
utworzenie/rozwiązanie rezerwy na koszty do poniesienia (Artykuł 16, Ustęp 1, Punkt 27)	-129 600,00
faktury korygujące wystawione w kolejnym okresie (Artykuł 15, Ustęp 4i)	-17 712,40
wycena bilansowa obligacji (Artykuł 16, Ustęp 1)	800 993,34
wywłaszczenie gruntu (Artykuł 15, Ustęp 4)	0,00
różnice kursowe (Artykuł 15a)	15 963,03
odpisy aktualizujące wartość produktów, należności (Artykuł 16, Ustęp 1, Punkt 26, Litera a)	0,00
naliczenie odsetek od obligacji (Artykuł 16, Ustęp 1, Punkt 11)	824 413,90
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	709 922,36
Koszty składek ZUS zapłacone z BO (Artykuł 16, Ustęp 1, Punkt 57, Litera a)	80 312,40
zapłacone wynagrodzenia z BO (Artykuł 16, Ustęp 1, Punkt 57)	4 579,27
zapłacone odsetki naliczone w poprzednim okresie (Artykuł 16, Ustęp 1, Punkt 11)	588 949,13
faktury korekty wystawione w poprzednim roku (Artykuł 15, Ustęp 4i)	36 081,56
koszty związane z otrzymanym odszkodowaniem za wywłaszczenie (Artykuł 12, Ustęp 3e)	0,00
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	1 095 799,79
za 2021 (i)	729 734,86
za 2020 (j)	366 064,93
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	8 021 374,63
opłaty leasingowe - leasing podatkowo operacyjny (Artykuł 17b, Ustęp 1)	-209 452,71
koszty dotyczące zysków kapitałowych (Artykuł 7b)	0,00
hipoteczne odsetki od zatrzymanych zysków (Artykuł 15cb)	-250 000,00
koszty finansowania dłużnego (Artykuł 15c)	8 480 827,34
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	9 012 089,12
K. Podatek dochodowy	1 712 297,00

Klub Sportowy Developres Rzeszów S.A.	2022
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	10 107,95
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	525,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych)	64 817,38
Darowizna "Pomoc Ukrainie" (Artykuł 18)	50 000,00
	14 817,38
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	141 692,68
Umowy cywilnoprawne wypłacone w 2023r (Artykuł 16)	104 046,49
składki ZUS zapłacone w 2023r (Artykuł 16)	37 646,19
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	152 777,16
Umowy cywilnoprawne zapłacone w 2022r (Artykuł 15)	104 993,15
Składki ZUS zapłacone w 2022r (Artykuł 15)	47 773,49
	10,52
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	61 865,85
strata z 2020r część (I)	61 865,85
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	2 500,00
KUP poniesione na działalność sportową-Ulga na sport (Artykuł 18)	2 500,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	0,00
K. Podatek dochodowy	0,00
Developres Zarządanie i Administracja sp. z o.o.	2 022
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	389 818,84
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem)	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	-9 933,26
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	-13 550,31
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych)	438 354,85
Amortyzacja wartości firmy	323 757,48
Amortyzacja środków trwałych w leasingu podatkowo operacyjnym a bilansowo finansowym	82 326,78
25% poniesionych wydatków z tyt. Kosztów używania samochodów osobowych	18 758,93
	13 511,66
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	36 603,11
koszty składek zus niezapłaconych	28 599,41
	8 003,70
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	13 014,08
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	97 462,15
opłaty leasingowe - leasing podatkowo operacyjny	97 462,15
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	750 683,52
K. Podatek dochodowy	67 562,00
Developres Bella Dolina I sp. z o.o.	2 022
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	103 086,34
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem)	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	0,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	407,59
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych)	0,00
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	967,19
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	1 967,44
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	42 798,46
Strata z 2021 roku	42 798,46
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	59 695,22
K. Podatek dochodowy	5 373,00

Developres Bella Dolina II sp. z o.o	2 022
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	20 063 160,89
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem)	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	0,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a kosztami uzyskania przychodów)	1 556,08
F. Koszty podwyższenia kapitału zakładowego (Art. 15, Ust. 1)	0,00
G. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	1 556,08
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	-31 363,14
I. Koszty korygujące wystawione w następnym okresie (Art. 15, Ust. 4i)	-31 363,14
J. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	0,00
K. Strata z lat ubiegłych, w tym:	538 339,80
L. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	0,00
M. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	19 495 014,77
N. Podatek dochodowy	3 704 053,00
Developres Bella Dolina III sp. z o.o	2 022
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	-408 011,82
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem)	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	0,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a kosztami uzyskania przychodów)	124 448,00
F. Koszty podwyższenia kapitału zakładowego	124 448,00
G. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	7 902,03
H. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	3 682,16
I. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00
J. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	0,00
K. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-279 343,95
L. Podatek dochodowy	5 373,00
Developres Bella Dolina IV sp. z o.o	2 022
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	-23 383,18
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem)	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	0,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a kosztami uzyskania przychodów)	0,00
F. Koszty podwyższenia kapitału zakładowego	5 352,93
G. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	0,00
H. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	0,00
I. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00
J. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	0,00
K. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-18 030,25
L. Podatek dochodowy	0,00
Suma podatków dochodowych (CIT) dla Grupy Kapitałowej	5 494 658,00
Suma podatków dochodowych per saldo dla Grupy kapitałowej	-1 308 120,00
Podatek dochodowy ujęty w skonsolidowanym RZIS Grupy kapitałowej	4 186 538,00

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ
DEVELOPRES SP. Z O.O. W 2022 R.**

Struktura Grupy Kapitałowej na dzień 31.12.2022 r.



W 2022 r. w składzie Grupy Kapitałowej zaszły dwie zmiany w stosunku do roku poprzedniego. W dniu 30 czerwca 2022 r. Developres Sp. z o.o. sprzedała 100% udziałów w Developres Zielona Energia Sp. z o.o., natomiast w dniu 11 stycznia 2022 r. zarejestrowana została spółka Developres Bella Dolina IV Sp. z o.o., w której Developres Sp. z o.o. na chwilę obecną posiada 50% udziałów.

Ocena efektów działalności.

Okres od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r. był piątym rokiem obrotowym, dla którego sporządzone zostało skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej. W

tym okresie przychody netto ze sprzedaży ukształtowały się na poziomie 194.627.681,78 zł (w porównaniu do kwoty 173.120.282,55 zł uzyskanej w 2021 r.), a Spółka wypracowała zysk netto w kwocie 11.812.392,29 zł (w porównaniu do zysku na poziomie 10.514.838,94 zł uzyskanego w 2021 r.). Suma bilansowa na dzień 31 grudnia 2022 r. wyniosła 325.311.324,55 zł.

Przychody ze sprzedaży uzyskane przez Grupę Kapitałową w 2/3 wypracowane zostały przez jednostkę dominującą – Developres Sp. z o.o. Dla analizowanego okresu przychody netto ze sprzedaży **Developres Sp. z o.o.** (wraz z przychodami od podmiotów z grupy w kwocie 1 032 782,22 zł) ukształtowały się na poziomie 124.404.449,10 zł (spadek o 26% w stosunku do roku poprzedniego), a Spółka wypracowała zysk netto w kwocie 1.777.842,10 zł. Developres osiągnął marżę brutto na sprzedaży na poziomie 19% w porównaniu do poziomu 17% w 2021 r. Suma bilansowa na dzień 31 grudnia 2022 r. wyniosła 274.995.100,81 zł.

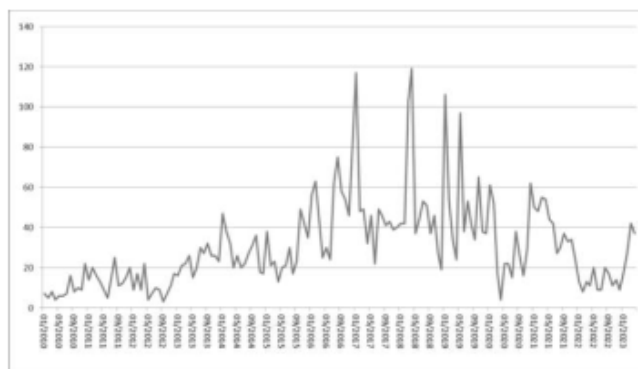
W okresie 1 stycznia – 31 grudnia 2022 roku Spółka odnotowała łączną sprzedaż (umowy rezerwacyjne / deweloperskie / przedwstępne) w ilości 102 lokali mieszkalnych (494 w 2021 r., spadek o 79%) oraz łączną sprzedaż (akty notarialne przeniesienia własności) w ilości 517 lokali mieszkalnych (454 w 2021 r., wzrost o 14%).

Rok 2020 zdominowany został przez sytuację epidemiologiczną oraz obostrzenia wprowadzone przez władze. W marcu oraz kwietniu 2020 r. Spółka doświadczyła gwałtownego spadku liczby zawieranych umów przedwstępnych. Poziom przedsprzedaży odbudował się w kolejnych miesiącach i osiągnął lokalny szczyt na koniec 2020 r.

Rok 2021 to powolny, ale systematyczny spadek sprzedaży, tym razem spowodowany rosnącą inflacją i podwyżkami stóp procentowych w Polsce, a tym samym spadkiem zdolności kredytowej klientów. Rozpoczęcie działań wojennych na Ukrainie na początku 2022 r. wprowadziło dodatkową niepewność wśród klientów. Wszystkie te czynniki sprawiły, że sprzedaż mieszkań przez cały 2022 r. utrzymywała się na bardzo niskim poziomie, nie tylko w Spółce, ale również w całym kraju.

Rok 2023 przyniósł odbicie negatywnego trendu i wzrost miesięcznych poziomów sprzedaży. Uchwalone w ostatnim czasie przepisy o preferencyjnych kredytach na zakup pierwszego mieszkania mogą wprowadzić na rynek w II półroczu 2023 r. dodatkowy bodziec popytowy i wzmocnić obserwowane wzrosty sprzedaży. Czynniki te, w połączeniu z malejącą inflacją, dają pozytywne perspektywy dla działalności deweloperskiej na najbliższą przyszłość.

Przedsprzedaż mieszkań w latach 2010-2023 (szt. / miesiąc).



Spółka **Developres Bella Dolina I** w okresie od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r. uzyskała przychody netto ze sprzedaży na poziomie 532.357,72 zł i wypracowała zysk netto w kwocie 93.808,34 zł. Suma bilansowa na dzień 31 grudnia 2022 r. wyniosła 1.982.511,95 zł.

Spółka ta utworzona została przez wspólników Mayland Real Estate Sp. z o.o. oraz Developres Sp. z o.o. na podstawie „Umowy o realizację wspólnego przedsięwzięcia” zawartej w dniu 12 maja 2016 r. w celu realizacja projektu deweloperskiego polegającego na budowie dwóch budynków mieszkalnych P1 i P2 o łącznej liczbie 154 lokali mieszkalnych w ramach I etapu osiedla Bella Dolina w Rzeszowie przy ul. Lubelskiej.

W dniu 24 czerwca 2019 r. wydane zostało pozwolenie na użytkowanie dla budynków P1 i P2. W 2021 r. zawarto przedwstępną umowę sprzedaży ostatniego z lokali, natomiast finalizacja transakcji i przeniesienie jego własności miało miejsce w marcu 2022 r.

W związku z zakończeniem inwestycji w dniu 6 listopada 2019 r. wspólnicy Spółki podjęli uchwałę o obniżeniu kapitału zakładowego o kwotę 7.391.700 zł, tj. do pierwotnego poziomu 5.000 zł. Obniżenie kapitału zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym postanowieniem z dnia 19 sierpnia 2021 r.

W spółce **Developres Bella Dolina II** okres od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r. był czwartym rokiem obrotowym Spółki. W tym okresie Spółka osiągnęła przychody ze sprzedaży (wraz z przychodami od podmiotów z grupy w kwocie 1 600,00 zł) w wysokości 65.001.290,51 zł, wypracowując zysk netto w kwocie 16.250.863,89 zł. Suma bilansowa na dzień 31 grudnia 2022 r. wyniosła 30.750.913,54 zł. Wysoki zysk wypracowany przez Spółkę zdeterminował w 2022 r. wynik finansowy całej Grupy Kapitałowej.

Developres Bella Dolina II Sp. z o.o. utworzona została przez wspólników Mayland Real Estate Sp. z o.o. oraz Developres Sp. z o.o. Celem jej działalności jest realizacja projektu deweloperskiego polegającego na budowie dwóch budynków mieszkalnych P3 i P4 o łącznej

liczbie 192 lokali mieszkalnych w ramach II etapu osiedla Bella Dolina w Rzeszowie przy ul. Lubelskiej. W dniu 4 lutego 2020 r. wspólnicy Spółki podpisali „Umowę o realizację wspólnego przedsięwzięcia”, w której zawarto szczegółowe zasady współpracy pomiędzy udziałowcami przy realizacji budynków P3 i P4.

W 2020 r. Spółka nadzorowała prace projektowe oraz prowadziła przygotowania formalno-prawne do rozpoczęcia inwestycji. W dniu 1 grudnia 2020 r. wydane zostało pozwolenie na budowę budynków P3 i P4, a pierwsze prace budowlane rozpoczęto w styczniu 2021 r. W czerwcu 2022 r. zakończono realizację robót budowlanych, a w dniu 26 lipca 2022 r. wydane zostało pozwolenie na użytkowanie dla budynków P3 i P4.

Następnie nowo wybudowane lokale przekazane zostały nabywcom, a we wrześniu 2022 r. rozpoczęto podpisywanie umów przenoszących własność. Do dnia 31.12.2022 r. sprzedano (przeniesienie własności) 179 ze 192 lokali mieszkalnych.

Dla spółki **Developres Bella Dolina III** okres 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r. był drugim rokiem obrotowym Spółki. W tym okresie Spółka osiągnęła przychody ze sprzedaży (wraz z przychodami od podmiotów z grupy w kwocie 1 400,00 zł) w wysokości 3.467,59 zł oraz odnotowała stratę netto w kwocie 354.135,82 zł. Suma bilansowa na dzień 31 grudnia 2022 r. wyniosła 39.746.654,21 zł.

W 2021 r. Spółka zawarła umowę o prace projektowe oraz prowadziła przygotowania formalno-prawne do rozpoczęcia inwestycji. W sierpniu 2021 r. rozpoczęto zawieranie umów rezerwacyjnych z klientami, a w dniu 26 października 2021 r. wspólnicy Spółki podpisali „Umowę o realizację wspólnego przedsięwzięcia”, w której zawarto szczegółowe zasady współpracy pomiędzy udziałowcami przy realizacji budynków P5, P6 i P7.

W dniu 29 kwietnia 2022 r. Spółka uzyskała pozwolenie na budowę, a w maju 2022 r. rozpoczęto realizację robót budowlanych. Na chwilę obecną zaawansowanie prac wynosi ok. 65%.

Pod koniec czerwca 2022 r. rozpoczęto zawieranie umów deweloperskich z nabywcami lokali mieszkalnych, a do dnia dzisiejszego podpisano umowy deweloperskie na prawie 50% wszystkich mieszkań w budynkach P5, P6 i P7.

W spółce **Developres Bella Dolina IV** okres od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r. był pierwszym rokiem obrotowym Spółki. W tym okresie Spółka nie osiągnęła żadnych przychodów ze sprzedaży oraz odnotowała stratę netto w kwocie 18.940,18 zł. Suma bilansowa na dzień 31 grudnia 2022 r. wyniosła 766.805,75 zł.

Developres Bella Dolina IV Sp. z o.o. utworzona została przez wspólników Mayland Real Estate Sp. z o.o. oraz Developres Sp. z o.o. Celem działalności Spółki jest realizacja projektu deweloperskiego polegającego na budowie pięciu budynków mieszkalnych

wielorodzinnych od P8 do P12 o łącznej liczbie 480 lokali mieszkalnych w ramach IV etapu osiedla Bella Dolina w Rzeszowie przy ul. Lubelskiej.

W 2022 r. Spółka zawarła umowę o prace projektowe oraz prowadziła przygotowania formalno-prawne do rozpoczęcia inwestycji. W grudniu 2022 r. złożony został wniosek o wydanie decyzji zezwalającej na budowę zaprojektowanych budynków. Uzyskanie prawomocnej decyzji planowane jest w połowie 2023 r.

Dla **Klubu Sportowego Developres Rzeszów S.A.** przychody netto ze sprzedaży (wraz z przychodami od podmiotów z grupy w kwocie 1 760 000,00 zł) ukształtowały się na poziomie 5.314.583,40 zł w porównaniu do kwoty 5.508.512,51 zł w roku 2021. Spółka wypracowała zysk netto w kwocie 16.366,95 zł, a suma bilansowa na dzień 31 grudnia 2022 r. wyniosła 755.395,64 zł.

Po stronie przychodów główne środki pieniężne pochodziły z wpłat od sponsorów oraz Gminy Miasta Rzeszów i Urzędu Marszałkowskiego z tytułu sprzedaży usług promocyjno-reklamowych, a także ze sprzedaży biletów i kametów. Funkcję sponsora tytułowego w dalszym ciągu pełniła spółka Developres, a Klub kontynuował współpracę z większością dotychczasowych, kluczowych sponsorów (m.in. Heating, Eltechma, Dakar-Toyota, Uponsor, Lift, Specjał, Pro-Familia, Zeto, Kowalski Okna). Jako duży sukces należy uznać pozyskanie w sezonie 2022/2023 trzech nowych, istotnych sponsorów: PGE Polska Grupa Energetyczna S.A., BWT Polska Sp. z o.o. oraz Texom Sp. z o.o.

Dodatkowym źródłem przychodów była sprzedaż praw reklamowych na rzecz sponsorów tytularnych ligi (m.in. TAURON Polska Energia S.A.) oraz telewizji Polsat (rozliczane poprzez Polską Ligę Siatkówki S.A. na koniec każdego sezonu rozgrywkowego), a także nagroda za występy w rozgrywkach Ligi Mistrzyń CEV (rozliczana poprzez Polski Związek Piłki Siatkowej).

Po stronie kosztów główną pozycję stanowiły wynagrodzenia zawodniczek wraz z pochodnymi, a także najem hali sportowej i koszty wyjazdów meczowych.

Developres – Zarządzanie i Administracja Sp. z o.o. osiągnęła w 2022 r. przychody ze sprzedaży (wraz z przychodami od podmiotów z grupy w kwocie 612 119,93 zł) w wysokości 2.779.435,61 zł oraz zysk netto w wysokości 319.378,84 zł. W ciągu całego roku 2022 Spółka zarządzała nieprzerwanie budynkiem biurowym przy ul. Warszawskiej 18, pięcioma budynkami garażowymi oraz czterdziestoma siedmioma budynkami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 262.234,15 m², których mieszkańcy tworzą dwadzieścia siedem Wspólnot Mieszkaniowych.

Działalność Grupy Kapitałowej.

W 2022 r. zakończono budowę 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Granicznej w Rzeszowie (okres realizacji 07.2020 – 07.2022) oraz budowę 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych P3 i P4 przy ul. Lubelskiej w Rzeszowie w ramach II etapu osiedla Bella Dolina (okres budowy 01.2021 – 06.2022).

W maju 2022 r. rozpoczęto budowę 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych P5, P6 i P7 przy ul. Lubelskiej w Rzeszowie w ramach III etapu osiedla Bella Dolina (planowany okres budowy 05.2022 – 09.2023).

Oprócz realizacji robót budowlanych przygotowywane były pod względem formalno-prawnym kolejne inwestycje deweloperskie, których fizyczne rozpoczęcie nastąpiło, bądź też planowane jest w 2023 roku, m.in. zabudowa szeregową przy ul. Nowowiejskiej, Nova Graniczna II etap, Bella Dolina IV etap, Zenitowa.

W IV kwartale 2022 r. oraz I kwartale 2023 r. Developres Sp. z o.o. zawarła kilka istotnych umów najmu powierzchni w biurcu SkyRes, dzięki czemu osiągnięto poziom komercjalizacji budynku przekraczający 98%. Obecnie trwają intensywne prace aranżacyjne w celu przygotowania powierzchni dla poszczególnych najemców.

Sytuacja finansowa i majątkowa.

W celu refinansowania Obligacji serii E Developres Sp. z o.o. w dniu 27 września 2021 r. dokonała emisji 25.773 sztuk Obligacji serii G o wartości nominalnej 25.773.000 zł. Spłata Obligacji serii G rozłożona została na dwie raty – 10 mln zł do dnia 29 marca 2024 r., a pozostałe 15,773 mln zł do dnia 29 września 2024 r. Emisja skierowana była do klientów instytucjonalnych.

W październiku 2022 r. Developres Sp. z o.o. nabyła w celu umorzenia 5.000 sztuk Obligacji serii G, w związku z czym jej zadłużenie z tytułu obligacji spadło o 5 mln zł.

Poniższa tabela prezentuje zestawienie obligacji wyemitowanych przez Developres Sp. z o.o. wg stanu na dzień 31 grudnia 2022 r.

Seria	Wartość emisji (zł)	Data emisji	Data wykupu
G	20.773.000	2021-09-27	2024-03-29 – 5.000.000 zł 2024-09-29 – 15.773.000 zł
F	11.000.000	2020-12-30	2023-12-30

Realizowane projekty mieszkaniowe oraz zakupy gruntów pod nowe inwestycje finansowane są na bieżąco celowymi kredytami bankowymi, a obsługa przyznaných kredytów przebiega bez zakłóceń.

W dniu 7 maja 2020 r. Developres Sp. z o.o. otrzymała subwencję finansową z Polskiego Funduszu Rozwoju w kwocie 3,5 mln zł, która została umorzona w 50% decyzją z dnia 7 czerwca 2021 r. Pozostała część spłacana jest w miesięcznych ratach do czerwca 2023 r.

Zgodnie z postanowieniami „Umowy o realizację wspólnego przedsięwzięcia” z dnia 26 października 2021 r. w czerwcu 2022 r. kapitał zakładowy Spółki Developres Bella Dolina III Sp. z o.o. został podniesiony przez wspólników z wartości kapitału w kwocie 5 000,00 zł do poziomu 22.389.600 zł – ze strony Mayland Real Estate Sp. z o.o. poprzez wniesienie do Spółki gruntu niezbędnego do realizacji projektu, a ze strony Developres Sp. z o.o. poprzez wniesienie wkładu pieniężnego. Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego podwyższenie kapitału nie zostało ujawnione w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Finansowanie całej inwestycji uzupełnione zostało kredytem bankowym. W dniu 22 grudnia 2021 r. Spółka zawarła z Alior Bank S.A. dwie umowy kredytowe o finansowanie planowanej inwestycji – umowa o kredyt odnawialny na kwotę 5 mln zł w celu finansowania podatku VAT oraz umowa o kredyt nieodnawialny na kwotę 63,5 mln zł w celu finansowania kosztów netto inwestycji. Pierwsze uruchomienie kredytu nastąpiło w listopadzie 2022 r.

Realizacja projektu przebiega w ramach przyjętego budżetu, a uzyskiwane poziomy sprzedaży lokali zapewniają bezpieczną obsługę zobowiązań kredytowych.

Kluczowe wskaźniki rentowności i wypłacalności:

	za rok	2019	2020	2021	2022
- rentowność majątku		4,06	2,28	2,61	3,63
- rentowność kapitału własnego		18,23	9,51	10,13	10,32
- rentowność netto sprzedaży		9,37	7,68	6,07	6,07
- wskaźnik płynności bieżącej		1,76	1,43	1,61	2,14
- pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym		89,49	99,65	109,42	122,36
- stopa zadłużenia		71,04	72,01	69,66	54,59

Zaprezentowane powyżej wartości wskaźników, pozwalają stwierdzić, że Grupa Kapitałowa znajduje się w stabilnej sytuacji finansowej i majątkowej. Płynność finansowa jest niezagrażona. W okresie kolejnym oczekuje się równie korzystnej sytuacji finansowej i majątkowej.

Czynniki ryzyka

Ze względu na dominującą pozycję Developres Sp. z o.o. w strukturze Grupy Kapitałowej, zidentyfikowane czynniki ryzyka dla Grupy Kapitałowej są tożsame z czynnikami

ryzyka określonymi dla jednostki dominującej.

1. Czynniki zewnętrzne.

1.1. Ryzyko epidemiologiczne

Epidemia koronawirusa negatywnie wpłynęła na gospodarkę. Wcześniej ryzyko epidemiologiczne nie było identyfikowane jako istotne z punktu widzenia makroekonomii i funkcjonowania przedsiębiorstw. Wprowadzone ograniczenia sanitarne zablokowały czasowo działalność wielu sektorów gospodarki i spowodowały dużą niepewność pośród klientów, którzy m.in. w początkowej fazie obostrzeń wstrzymali się z decyzjami związanymi w większymi wydatkami. Obecnie sytuacja epidemiologiczna jest stabilna i nie ma w Polsce żadnych ograniczeń w funkcjonowaniu gospodarki.

Przewidujemy, iż ryzyko powrotu obostrzeń w naszym kraju jest niskie, a w przypadku zmaterializowania się tego ryzyka, nie wpłynie ono negatywnie na realizację projektów deweloperskich i nie spowoduje poważnych zagrożeń kontynuowania działalności Grupy Kapitałowej.

1.2. Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną Polski.

Działalność Grupy Kapitałowej jest uzależniona od sytuacji makroekonomicznej Polski. Bezpośredni i pośredni wpływ na wyniki finansowe uzyskane przez Spółkę 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. 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 Grupy Kapitałowej.

1.3. 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 Grupy Kapitałowej 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 Grupy Kapitałowej. Dotyczy to w szczególności przepisów regulujących rynek deweloperski.

1.4. Ryzyko stóp procentowych.

Spółka posiada i będzie posiadała zobowiązania finansowe uzależnione od bieżących stóp procentowych. Z powodu wysokiego poziomu inflacji doświadczyliśmy w Polsce istotnego wzrostu stóp procentowych. Z jednej strony spowodowało to spadek zdolności kredytowej klientów, a tym samym spadek popytu, a z drugiej strony zwiększyło koszty finansowania. Długoterminowe utrzymywanie się wysokiego poziomu stóp procentowych, ewentualnie dalszy jego wzrost, będzie miało negatywny wpływ na działalność Grupy Kapitałowej.

1.5. Ryzyko polityczne.

W lutym 2021 r. urzędujący Prezydent Miasta zrezygnował z pełnionej funkcji. Oznaczało to konieczność przeprowadzenia uzupełniających wyborów prezydenckich. Zmiana władz Miasta, a następnie reorganizacja i zmiany na kluczowych stanowiskach w urzędach miejskich (m.in. powołanie nowej funkcji architekta miejskiego) spowodowały opóźnienia w wielu obszarach funkcjonowania Miasta, m.in. w zakresie wydawania decyzji związanych z procesem inwestycyjnym. Czynniki te negatywnie wpłynęły na działalność Grupy Kapitałowej i terminowe rozpoczęcie planowanych inwestycji deweloperskich. Niedaleka perspektywa wyborów samorządowych może mieć dalszy negatywny wpływ na działalność Grupy.

2. Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy Kapitałowej.

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

Grupa 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 Grupy Kapitałowej, 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.

Grupa posiada wieloletnie doświadczenie w realizowaniu projektów deweloperskich i z sukcesem zakończyła dotychczas wiele takich projektów. Od początku prowadzenia działalności koncentruje ona swoją działalność deweloperską na rynku rzeszowskim, co przekłada się na bardzo dobrą znajomość tego rynku, której efektem jest dostosowanie aktualnej oferty mieszkaniowej do oczekiwań rynku. Ewentualne pogorszenie koniunktury na rynku rzeszowskim lub nasilenie się działań konkurencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy, 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 Grupy Kapitałowej.

2.2. Ryzyko związane z koncentracją działalności deweloperskiej Grupy Kapitałowej na rynku rzeszowskim.

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

2.3. Ryzyko związane ze sprzedażą mieszkań.

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 Grupa może nie być w stanie sprzedawać nieruchomości po założonych wcześniej cenach lub w ogóle. Konieczność obniżenia ceny sprzedaży w celu pozyskania nabywców oznacza spadek realizowanej marży, niższe przepływy pieniężne oraz negatywny wpływ na sytuację finansową oraz perspektywy działalności. Grupa Kapitałowa ogranicza powyższe ryzyko dzięki świetnej znajomości rynku rzeszowskiego, co pozwala na dostosowanie projektów deweloperskich do potrzeb klientów, natomiast nowe projekty przygotowywane są w taki sposób, aby oferowane ceny mieszkań były konkurencyjne na rynku.

2.4. Ryzyko związane z nabywaniem nowych działek po konkurencyjnej cenie.

Dalszy rozwój działalności Grupy 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 perspektywy działalności Grupy Kapitałowej.

Powyższe ryzyko ograniczane jest 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 Grupa dąży do nabywania gruntów pod inwestycje mające wystarczające uregulowania planistyczne i / lub posiadające ostateczne decyzję o pozwoleniu na budowę.

2.5. Ryzyko związane z warunkami gruntowymi.

Przed nabyciem nieruchomości 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.

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

2.6. 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 Grupy Kapitałowej 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 Grupa będzie zobowiązana do zapłaty odszkodowań, kar administracyjnych czy ponoszenia kosztów rekultywacji terenu wynikających z zanieczyszczenia środowiska na posiadanych gruntach. Powyższe może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową oraz działalność Grupy Kapitałowej.

2.7. 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 Grupę 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. Czynniki te mogą mieć również istotny negatywny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy działalności Grupy Kapitałowej.

Powyższe ryzyko ograniczane jest dzięki korzystaniu 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 Grupa 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.

2.8. 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. W przypadku, gdyby niektóre postanowienia umowne między spółkami Grupy a nabywcami mieszkań zostały uznane za niedozwolone, Grupa Kapitałowa może być narażona na ryzyko konieczności usunięcia takich klauzul ze swoich umów sprzedaży, a w razie niedokonania takich zmian może być narażona 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 wprowadziła m.in. obowiązek stosowania przez dewelopera rachunku powierniczego, na który następują wpłaty nabywców związane z konkretnym projektem deweloperskim, a wypłaty 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 deweloper w trakcie budowy nie może w pełni 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 nałożyła 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 dewelopera.

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

2.9. 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 Grupę mogą wystąpić również opóźnienia w ukończeniu projektów deweloperskich oraz niespodziewany wzrost kosztów. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej oraz rentowności prowadzonych projektów deweloperskich.

2.10. Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich.

Grupa narażona jest na ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich w zakresie cen usług świadczonych przez podwykonawców oraz cen materiałów budowlanych. Model biznesowy Grupy Kapitałowej zakłada pełnienie we wszystkich realizowanych projektach funkcji inwestora oraz powierzenie funkcji generalnego wykonawcy spółce Rywał Sp. z o.o. Sp. K, spółce kontrolowanej przez większościowego udziałowca Developres Sp. z o.o. – 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. Długotrwały proces inwestycyjny związany z prowadzonymi projektami powoduje, iż Grupa może nie być w stanie przewidzieć zmiany cen materiałów oraz usług świadczonych przez podwykonawców ustalając cenę mieszkania w ofercie przedsprzedażowej.

Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich ograniczane jest poprzez długotrwałą współpracę z podwykonawcami oraz dobrze zdywersyfikowaną bazę dostawców wraz z monitorowaniem cen materiałów budowlanych na rynku. Ze względu na swoją pozycję rynkową Grupa jest w stanie negocjować ceny z dostawcami, co umożliwia osiągnięcie zadowalających marż.

2.11. Ryzyko dostępności finansowania.

Przy uwzględnieniu bieżących kredytów oraz środków uzyskanych z emisji obligacji

Grupa posiada wystarczające środki na sfinansowanie obecnie prowadzonej działalności, w przyszłości może się okazać konieczne pozyskanie dodatkowych środków finansowych. Istnieje jednakże ryzyko, że pozyskanie finansowania będzie możliwe na warunkach nieakceptowalnych dla Grupy, lub że Grupa nie będzie mogła pozyskać dodatkowego finansowania. Rozwój działalności może ulec ograniczeniu, jeżeli pozyskiwanie 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 Grupy Kapitałowej.

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

Przewidywany rozwój.

W 2023 r. przewiduje się zakończenie realizacji 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych P5, P6 i P7 przy ul. Lubelskiej w Rzeszowie w ramach III etapu osiedla Bella Dolina.

W I kwartale 2023 r. rozpoczęto dwie nowe budowy, tj. zabudowę szeregową przy ul. Nowowiejskiej oraz II etap osiedla Nova Graniczna – roboty budowlane kontynuowane będą w latach 2023 – 2024. W 2023 r. planowane jest także rozpoczęcie nowych inwestycji deweloperskich: ul. Zenitowa oraz IV etap osiedla Bella Dolina. Konkretnie terminy rozpoczęcia poszczególnych budów uzależnione będą od terminów uzyskania prawomocnych decyzji zezwalających na budowę.

Ważnym zadaniem dla Grupy Kapitałowej w 2023 r. będzie aranżacja powierzchni biurowych w budynku SkyRes na potrzeby nowo pozyskanych najemców.

Rafał
Mardoń

Elektronicznie
podpisany przez
Rafał Mardoń
Data: 2023.06.13
11:42:40 +02'00'



Signed by /
Podpisano przez:
Ryszard Walas
Developres Sp. z
o.o.
Date / Data:
2023-06-13 11:51



Signed by /
Podpisano przez:
Radosław Walas
Developres Sp. z
o.o.
Date / Data:
2023-06-13 11:56

SPRAWOZDANIE Z BADANIA



Rzeszów 2023



**Zespół Ekspertów Finansowych i Rachunkowości
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**
Podmiot wpisany na listę firm audytorskich pod numerem 1135

35-307 Rzeszów, ul. Niemierskiego 5 • tel. 17 862-39-10 • e-mail: zefir@zefir.com.pl • www.zefir.com.pl
NIP: 813-03-35-826 • REGON: 690500290 • KRS: 0000013845 • Kapitał zakładowy: 50 000 zł w całości opłacony

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

Dla Zgromadzenia Wspólników Developres Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej, w której jednostką dominującą jest Developres Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Rzeszowie, ul. Warszawska 18, („Jednostka dominująca”) („Grupa”), które składa się z wprowadzenia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, skonsolidowanego bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2022 r. oraz skonsolidowanego rachunku zysków i strat, skonsolidowanego zestawienia zmian w kapitale własnym, skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 r. oraz dodatkowych informacji i objaśnień („skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31-12-2022 r. oraz jej skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („ustawa o rachunkowości” – Dz. U. z 2023 r., poz. 120 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa oraz umową Spółki Jednostki dominującej;

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia

11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – Dz.U. z 2023 r. poz. 1015). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółek Grupy zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółek Grupy zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Odpowiedzialność Zarządu Jednostki dominującej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Grupy zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Grupę przepisami prawa i umową, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd Jednostki dominującej uznaje za niezbędną, aby umożliwić sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd Jednostki dominującej albo zamierza dokonać likwidacji grupy, albo zaniechać prowadzenia działalności, albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Jednostki dominującej jest zobowiązany do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Jednostki dominującej obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki dominującej;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Jednostki dominującej zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na

podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Grupy do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Grupa zaprzestanie kontynuacji działalności;

- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację;
- uzyskujemy wystarczające odpowiednie dowody badania odnośnie do informacji finansowych jednostek lub działalności gospodarczych wewnątrz Grupy w celu wyrażenia opinii na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy i pozostajemy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Grupy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 r. („Sprawozdanie z działalności”)

Odpowiedzialność Zarządu Jednostki dominującej

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności Grupy zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Jednostki dominującej jest zobowiązany do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Grupy spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie

znieszczone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Grupy:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta jest Grzegorz Wojtyra.

Działający w imieniu **Zespołu Ekspertów Finansowych i Rachunkowości ZEFiR-Hlx Spółka z o.o.** z siedzibą w Rzeszowie wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 1135 w imieniu, którego kluczowy biegły rewident zbadał skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Grzegorz Wojtyra
Kluczowy biegły rewident
wpisany do rejestru pod numerem 10864

Rzeszów, dnia 14 czerwca 2023 r.



**WYNIKI FINANSOWE
ZA II KWARTAŁ 2023 R.
(SKONSOLIDOWANE)**

Skonsolidowany rachunek zysków i strat Grupy Kapitałowej

Developres sp. z o.o.

sporządzony za okres od 01.01.2023 do 30.06.2023

(wariant kalkulacyjny)

	31.12.2022	30.06.2023
A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:		
od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej	194 627 681,78	74 645 135,31
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	194 534 881,78	74 637 635,31
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	93 000,00	7 500,00
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:		
jednostkom powiązanym	149 740 030,36	57 263 522,07
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	149 653 318,74	57 258 634,02
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	86 711,62	4 888,05
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	44 887 651,42	17 381 613,24
D. Koszty sprzedaży	4 339 446,68	3 423 717,85
E. Koszty ogólnego zarządu	12 883 646,15	7 046 556,33
F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)	27 664 558,59	6 911 339,06
G. Pozostałe przychody operacyjne	2 514 790,39	282 256,58
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	23 577,24	0,00
II. Dotacje	70 000,00	0,00
III. Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych	1 158 637,67	41 781,05
IV. Inne przychody operacyjne	1 262 575,48	240 475,53
H. Pozostałe koszty operacyjne	1 211 408,31	405 520,60
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	23 086,56
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	4 000,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	1 207 408,31	382 434,04
I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	28 967 940,67	6 788 075,04
J. Przychody finansowe	2 034 207,33	232 999,54
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
a) od jednostek powiązanych, w tym:		
w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
b) od jednostek pozostałych, w tym:		
w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II. Odsetki, w tym:	540 077,33	232 999,54
od jednostek powiązanych		
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów niefinansowych, w tym:	1 494 130,00	0,00
od jednostek powiązanych		
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V. Inne		
K. Koszty finansowe	9 177 387,89	4 076 999,29
I. Odsetki, w tym:	9 145 480,19	4 039 350,82
dla jednostek powiązanych		
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
w jednostkach powiązanych		
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V. Inne	31 927,70	37 648,47
L. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych		
M. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K+/-L)	21 824 760,11	2 944 075,29
N. Odpis wartości firmy	0,00	0,00

I. Odpis wartości firmy – jednostki zależne		
II. Odpis wartości firmy – jednostki współzależne		
O. Odpis ujemnej wartości firmy	0,00	0,00
I. Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki zależne		
II. Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki współzależne		
P. Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		
R. Zysk (strata) brutto (M-N+O+/-P)	21 824 760,11	2 944 075,29
S. Podatek dochodowy	4 186 538,00	716 726,00
T. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
U. Zyski (straty) mniejszości	5 825 829,82	135 396,44
W. Zysk (strata) netto (R-S-T+/-U)	11 812 392,29	2 091 952,85

Sporządzono Rzeszów, dnia 03.08.2023 r.

Gabriela Waclaw

(nazwisko i imię, podpis osoby sporządzającej)

.....

BILANS SKONSOLIDOWANY GRUPY KAPITAŁOWEJ DEVELOPRES SP. Z O.O.

1	AKTYWA	31.12.2022	30.06.2023
	2	4	4
A.	AKTYWA TRWAŁE	103 204 164,02	114 122 215,97
I.	Wartości niematerialne i prawne	863 353,38	701 474,64
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2.	Wartość firmy	863 353,38	701 474,64
3.	Inne wartości niematerialne i prawne		
4.	Zaliczki na poczet wartości niematerialnych i prawnych		
II.	Wartość firmy jednostek podporządkowanych		
A II.	Rzeczowe aktywa trwałe	98 675 712,13	109 755 642,82
1.	Środki trwałe	98 385 712,13	97 325 608,98
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	4 210 648,38	4 210 648,38
b)	budynki, budowle i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	92 173 290,74	91 494 421,15
c)	urządzenia techniczne i maszyny	99 044,96	65 047,97
d)	środki transportu	1 890 849,32	1 550 780,17
e)	inne środki trwałe	11 878,73	4 711,31
2	Środki trwałe w budowie	290 000,00	12 430 033,84
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
A III.	Należności długoterminowe	-	-
1.	Od jednostek powiązanych	-	-
2.	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3.	Od pozostałych jednostek	-	-
A IV.	Inwestycje długoterminowe	1 677 041,51	1 677 041,51
1.	Nieruchomości	-	-
2.	Wartości niematerialne i prawne	-	-
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	1 677 041,51	1 677 041,51
a)	w jednostkach powiązanych	-	-
-	udziały i akcje		
-	inne papiery wartościowe	-	-
-	udzielone pożyczki	-	-
-	inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
-	udziały i akcje	-	-
-	inne papiery wartościowe	-	-
-	udzielone pożyczki	-	-
-	inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
c)	w pozostałych jednostkach	1 677 041,51	1 677 041,51
-	udziały i akcje	97 793,64	97 793,64
-	inne papiery wartościowe		
-	udzielone pożyczki	1 579 247,87	1 579 247,87
-	inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
4.	Inne inwestycje długoterminowe	-	-
A V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 988 057,00	1 988 057,00
1..	Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	1 988 057,00	1 988 057,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-
B.	AKTYWA OBROTOWE	217 445 888,53	208 320 401,05
B I.	Zapasy	171 705 672,77	170 188 380,72

1.	Materiały		
2.	Półprodukty i produkty w toku	66 370 217,66	108 234 847,39
3.	Produkty gotowe	49 914 757,55	2 434 826,28
4.	Towary	55 378 750,80	59 498 516,33
5.	Zaliczki na dostawy i usługi	41 946,76	20 190,72
B II.	Należności krótkoterminowe	5 446 534,93	11 559 459,00
1.	Należności od jednostek powiązanych	-	-
a)	z tyt. dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-
-	do 12 miesięcy		
-	powyżej 12 miesięcy	-	-
b)	inne		
2.	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
a)	z tyt. dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-
-	do 12 miesięcy	-	-
-	powyżej 12 miesięcy	-	-
b)	inne	-	-
3.	Należności od pozostałych jednostek	5 446 534,93	11 559 459,00
a)	z tyt. dostaw i usług, o okresie spłaty:	2 996 500,93	5 425 034,00
-	do 12 miesięcy	696 500,93	3 125 034,00
-	powyżej 12 miesięcy	2 300 000,00	2 300 000,00
b)	z tyt. podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	877 034,00	4 571 425,00
c)	inne	1 573 000,00	1 563 000,00
d)	dochodzone na drodze sądowej		
B III.	Inwestycje krótkoterminowe	39 699 340,29	25 983 920,08
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	39 699 340,29	25 983 920,08
a)	w jednostkach powiązanych	-	-
-	udziały i akcje	-	-
-	inne papiery wartościowe	-	-
-	udzielone pożyczki	-	-
-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
b)	w pozostałych jednostkach	1 738 302,89	1 738 302,89
-	udziały i akcje	-	-
-	inne papiery wartościowe	-	-
-	udzielone pożyczki	1 738 302,89	1 738 302,89
-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	37 961 037,40	24 245 617,19
-	środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 730 281,54	4 333 332,12
-	inne środki pieniężne	35 230 755,86	19 912 285,07
-	inne aktywa pieniężne	-	-
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-
B IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	594 340,54	588 641,25
C	NALEŻNE WPLATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ PODSTAWOWY)		
D	UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE	4 661 272,00	-
	AKTYWA RAZEM	325 311 324,55	322 442 617,02
	PASYWA		
		31.12.2022	30.06.2023
1.	2	3	3
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	126 276 687,96	128 572 877,40
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	24 534 000,00	24 534 000,00
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	89 930 295,67	101 946 924,55

	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
IV.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:		
	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		
	- na udziały (akcje) własne		
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-	
VI.	Zysk (strata) netto	11 812 392,29	2 091 952,85
VII.	Odpisy netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	-	-
B.	KAPITAŁ MNIEJSZOŚCI	18 436 727,83	8 177 821,24
C.	Ujemna wartość firmy		
D.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	180 597 908,76	185 691 918,38
I.	Rezerwy na zobowiązania	274 104,00	274 104,00
1.	Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	189 704,00	189 704,00
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	56 400,00	56 400,00
-	- długoterminowa	30 560,00	30 560,00
-	- krótkoterminowa	25 840,00	25 840,00
3.	Pozostałe rezerwy	28 000,00	28 000,00
-	- długoterminowe	-	-
-	- krótkoterminowe	28 000,00	28 000,00
II.	Zobowiązania długoterminowe	76 135 659,72	72 286 918,25
1.	Wobec jednostek powiązanych	-	-
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3.	Wobec pozostałych jednostek	76 135 659,72	72 286 918,25
-	- kredyty i pożyczki	52 503 158,55	53 271 470,17
-	- z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych	20 792 712,18	15 813 515,50
-	- inne zobowiązania finansowe	553 878,30	314 456,87
-	- zobowiązania wekslowe		
-	- inne	2 286 110,69	2 887 475,71
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	101 448 132,21	110 450 414,89
1.	Wobec jednostek powiązanych	-	-
a)	z tyt. dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
-	- do 12 miesięcy		
-	- powyżej 12 miesięcy	-	-
b)	inne		
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
a)	z tyt. dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
-	- do 12 miesięcy		
-	- powyżej 12 miesięcy		
b)	inne		
3.	Wobec pozostałych jednostek	101 448 132,21	110 450 414,89
a)	kredyty i pożyczki	15 676 527,19	30 867 299,36
b)	z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych	11 626 132,38	15 728 293,00
c)	inne zobowiązania finansowe	583 707,88	530 283,80
d)	z tyt. dostaw i usług, o okresie wymagalności:	7 822 641,07	12 651 115,10
-	- do 12 miesięcy	7 822 641,07	12 651 115,10
-	- powyżej 12 miesięcy		
e)	zaliczki otrzymane na dostawy	62 695 825,05	43 063 074,09
f)	zobowiązania wekslowe		
g)	z tyt. podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	1 419 728,95	1 650 067,01
h)	z tyt. wynagrodzeń	517 070,06	527 753,73

i)	inne	1 106 499,83	5 432 528,80
4.	Fundusze specjalne		
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	2 740 012,83	2 680 481,24
1.	Ujemna wartość firmy	-	-
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	2 740 012,83	2 680 481,24
-	długoterminowe	2 657 324,11	2 601 417,56
-	krótkoterminowe	82 688,72	79 063,68
	SUMA PASYWÓW	325 311 324,55	322 442 617,02

Rzeszów, 03.08.2023 r.

Gabriela Wacław

Imię i nazwisko oraz podpis osoby, której
powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

**Skonsolidowany rachunek przepływów
pieniężnych Grupy Kapitałowej Developres
sp. z o.o.**

sporządzony za okres od 01.01.2022 do 30.06.2023
(metoda pośrednia)

	31.12.2022 r.	30.06.2023 r.
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	11 812 392,29	2 091 952,85
II. Korekty razem	-5 484 785,61	-12 958 849,86
1. Zyski (straty) mniejszości	5 825 829,82	135 396,44
2. Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności		
3. Amortyzacja	3 766 058,74	1 892 812,58
4. Odpisy wartości firmy		
5. Odpisy ujemnej wartości firmy		
6. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
7. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	8 170 032,34	3 998 218,49
8. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-1 494 130,00	23 086,56
9. Zmiana stanu rezerw	-72 643,00	0,00
10. Zmiana stanu zapasów	65 056 948,99	1 724 253,45
11. Zmiana stanu należności	389 209,02	-8 035 756,25
12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-85 083 265,38	-14 643 028,83
13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-1 750 769,38	-53 832,30
14. Inne korekty z działalności operacyjnej	-292 056,76	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	6 327 606,68	-10 866 897,01
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	18 000,00	10 000,00
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	18 000,00	10 000,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3. Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności		
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
zbycie aktywów finansowych		
dywidendy i udziały w zyskach		
splata udzielonych pożyczek długoterminowych		
odsetki		
inne wpływy z aktywów finansowych		
4. Inne wpływy inwestycyjne		
II. Wydatki	1 782 449,17	7 913 951,08
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	781 449,17	7 913 951,08
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3. Na aktywa finansowe, w tym:	1 001 000,00	0,00
a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności		
b) w pozostałych jednostkach	1 001 000,00	0,00
nabycie aktywów finansowych	1 000,00	
udzielone pożyczki długoterminowe	1 000 000,00	
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym		
5. Inne wydatki inwestycyjne		

III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-1 764 449,17	-7 903 951,08
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	33 891 728,65	43 556 500,18
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	12 900,00	0,00
2. Kredyty i pożyczki	33 869 328,65	43 556 500,18
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy finansowe	9 500,00	0,00
II. Wydatki	66 059 338,78	38 501 072,30
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	4 661 272,00	
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	5 732 871,15
3. Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku		
4. Spłaty kredytów i pożyczek	48 580 845,39	27 619 619,13
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	4 850 000,00	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	682 742,29	292 645,51
8. Odsetki	7 304 479,10	4 855 936,51
9. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-32 167 610,13	5 055 427,88
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	-27 604 452,62	-13 715 420,21
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym: zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-27 604 452,62	-13 715 420,21
F. Środki pieniężne na początek okresu	65 565 490,02	37 961 037,40
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	37 961 037,40	24 245 617,19
	20 633 666,00	17 771 352,38

Sporządzono: Rzeszów, dnia 03.08.2023 r.

Gabriela Wacław

(nazwisko i imię, podpis osoby sporządzającej)

.....

ZAŁĄCZNIKI

8.1 Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta.

Strona 1 z 9

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 26.04.2024 godz. 10:40:17

Numer KRS: 0000252339

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	10.03.2006		
Ostatni wpis	Numer wpisu	70	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	RDF/499716/23/429	
	Oznaczenie sądu	SYSTEM	

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. PODKARPACIE, powiat RZESZÓW, gmina RZESZÓW, miejsc. RZESZÓW
2.Adres	ul. WARSZAWSKA, nr 18, lok. ---, miejsc. RZESZÓW, kod 35-205, poczta RZESZÓW, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	-----

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o umowie		
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
7	12.04.2016R., REP. A NR 1762/2016, NOTARIUSZ ALEKSANDRA JURCZAK, KANCELARIA NOTARIALNA W RZESZOWIE, ZMIANA: PAR.: 7, 9 ORAZ 21 UMOWY SPÓŁKI

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	WINNICKA WALAS
	2.Imiona	ALINA TERESA
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	64032802148, -----
	4.Numer KRS	*****
	5.Posiadane przez wspólnika udziały	7.566 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 3.783.000,00 ZŁ
	6.Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	NIE
2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	WALAS
	2.Imiona	RYSZARD
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	61092910912, -----
	4.Numer KRS	*****
	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		

Rubryka 11 - Nie dotyczy		
Brak wpisów		

Rubryka 12 - Wzmianka o uczestnictwie w grupie spółek		
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, DWÓCH CZŁONKÓW ZARZĄDU DZIAŁAJĄCYCH ŁĄCZNIE, JEDEN CZŁONEK ZARZĄDU DZIAŁAJĄCY ŁĄCZNIE Z PROKURENTEM LUB DWÓCH PROKURENTÓW DZIAŁAJĄCYCH ŁĄCZNIE.
Podrubryka 1		
Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	WALAS
	2.Imiona	RYSZARD
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	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	MARDOŃ
	2.Imiona	RAFAŁ IRENEUSZ
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	77052805532, -----

3	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	-----
	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	WALAS
	2.Imiona	RADOSŁAW
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	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	PIWOŃSKI
	2.Imiona	ARTUR GRZEGORZ
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	63062007594, -----
	4.Rodzaj prokury	PROKURA ŁĄCZNA Z CZŁONKIEM ZARZĄDU
2	1.Nazwisko	SOBCZYK
	2.Imiona	BOGUSŁAW ANDRZEJ
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	67020510270, -----
	4.Rodzaj prokury	PROKURA ŁĄCZNA Z CZŁONKIEM ZARZĄDU

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, 2, , ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
	2	43, 1, , ROZBIÓRKA I PRZYGOTOWANIE TERENU POD BUDOWĘ
	3	43, 3, , WYKONYWANIE ROBÓT BUDOWLANYCH WYKOŃCZENIOWYCH
	4	68, 1, , KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	5	68, 2, , WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
	6	68, 3, , DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z OBSŁUGĄ RYNKU NIERUCHOMOŚCI WYKONYWANA NA ZLECENIE
	7	71, 1, , DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE ARCHITEKTURY I INŻYNIERII ORAZ ZWIĄZANE Z NIĄ DORADZTWO TECHNICZNE

8	69, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ RACHUNKOWO-KSIĘGOWA; DORADZTWO PODATKOWE
9	70, 22, Z, POZOSTAŁE DORADZTWO W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I ZARZĄDZANIA

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
	9	16.04.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	10	19.05.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	11	07.06.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	12	05.06.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	13	24.06.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	14	22.05.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	15	19.05.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	16	04.07.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	17	07.06.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
	2	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	4	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	5	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	6	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	7	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	8	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	9	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	10	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	11	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego 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	9	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	10	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	11	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	12	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	13	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	14	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	15	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	16	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	17	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	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
	9	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	10	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	11	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	12	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	13	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	14	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	15	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	16	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	17	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1. Wzmianka o złożeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	05.07.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	2	08.07.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	3	05.07.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	4	11.08.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	5	16.06.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
2. Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	2	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	3	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	4	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	5	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
3. Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego	1	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018

sprawozdania finansowego	2	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	3	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	4	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	5	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności spółki dominującej	1	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	2	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	3	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	4	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	5	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy

1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe

31.12.2006

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności

Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego

Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie 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.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany	-----,
	5.Numer REGON	180527800

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym
Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji
Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów

8.2 Aktualny tekst umowy Emitenta oraz treść podjętych uchwał zgromadzenia wspólników w sprawie zmian umowy nie zarejestrowanych przez sąd.

UMOWA SPÓŁKI

UMOWA SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ 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 wyłączeniem 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),
18. Działalność rachunkowo-księgowa; doradztwo podatkowe (PKD 69.20.Z),

19. Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania (PKD 70.22.Z).

§ 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, dwóch członków Zarządu działających łącznie, jeden członek Zarządu działający łącznie z prokurentem lub dwóch prokurentów działających łącznie.

§ 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).

12 kwietnia 2016 r.

8.3 Uchwały stanowiące podstawę emisji Obligacji

Seria H:

**Uchwała nr 1/08/2023
Zarządu spółki DevelopRes Sp. z o.o.
z siedzibą w Rzeszowie
z dnia 25 sierpnia 2023 roku
w sprawie emisji obligacji serii H**

Zarząd spółki pod firmą DevelopRes Sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie („Spółka”, „Emitent”), działając na podstawie art. 201 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych oraz art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. z 2022 r. poz. 2244); („Ustawa o Obligacjach”), podejmuje uchwałę o następującej treści:

§ 1

1. Spółka wyemituje do 10 000 (dziesięć tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela serii H o łącznej wartości nominalnej do 10.000.000,00 PLN (dziesięć milionów złotych) z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia liczby oferowanych obligacji do 13 000 sztuk obligacji (słownie: trzynaście tysięcy) o łącznej wartości nominalnej do 13 000 000,00 zł (słownie: trzynaście milionów 00/100) złotych („Obligacje”).
2. Oferta publiczna Obligacji w rozumieniu art. 2 lit. d) rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE (Dz. Urz. UE L 168 z 30.06.2017, str. 12) („Rozporządzenie prospektowe”), prowadzona będzie na podstawie art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach w trybie:
 - a. art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia prospektowego, tj. poprzez kierowanie oferty Obligacji do inwestorów kwalifikowanych w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia prospektowego,
 - b. art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia prospektowego, tj. poprzez kierowanie oferty Obligacji do mniej niż 150 osób fizycznych lub prawnych na państwo członkowskie, innych niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia prospektowego, lub
 - c. art. 1 ust. 4 lit. d) Rozporządzenia prospektowego, tj. poprzez kierowanie oferty Obligacji do inwestorów, którzy nabywają papiery wartościowe o łącznej wartości co najmniej 100 000 EUR na inwestora dla każdej osobnej oferty,
tj. w sposób niewymagający publikacji prospektu ani memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych;
3. Dokumentem, na podstawie którego Obligacje proponowane są do nabycia jest propozycja nabycia Obligacji w rozumieniu art. 34 ust. 2 Ustawy o Obligacjach.
4. Podmiotem świadczącym na rzecz Emitenta usługę oferowania będzie Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie („NS”).
5. Obligacje nie będą posiadać formy dokumentu i będą podlegać ewidencji w NS a następnie zarejestrowaniu w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych.
6. Ustala się następujące parametry Obligacji:
 - 1) Obligacje będą:
 - a) emitowane i wykupione po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej Obligacji,
 - b) zbywalne bez żadnych ograniczeń,
 - c) oprocentowane zmienne: zmienne WIBOR 3M + 6,40% w skali roku.
 - d) podlegać wykupowi w okresie 34 miesięcy od daty przydziału określonego w warunkach emisji Obligacji.

- 2) Obligacje nie będą:
- obligacjami zamiennymi na akcje Spółki,
 - obligacjami z prawem pierwszeństwa uprawniającymi do subskrybowania akcji Spółki z pierwszeństwem przed jej akcjonariuszami,
 - obligacjami przychodowymi.
7. Próg Emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.
8. Obligacje uprawniają wyłącznie do świadczeń pieniężnych. Z Obligacjami nie są związane żadne uprawnienia do świadczeń niepieniężnych.
9. Cel emisji: Środki pozyskane z emisji Obligacji po odliczeniu kosztów emisji zostaną wykorzystane przez Emitenta zostaną przeznaczone na finansowanie prowadzonych projektów deweloperskich (w tym finansowanie zakupu gruntów pod te projekty, udzielanie pożyczek do spółek projektowych, które są zależne wobec Emitenta, w celu realizacji prowadzonych projektów deweloperskich).
10. Emitent przewiduje wprowadzenie instytucji Zgromadzenia Obligatariuszy.
11. Wierzytelności z Obligacji są niezabezpieczone.

§ 2

1. Przyjmuje się treść Warunków Emisji Obligacji o treści stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.
2. Definicje wprowadzone w pkt 1 [Definicje] Warunków Emisji Obligacji, mają zastosowanie w niniejszej Uchwale oraz we wszystkich jej załącznikach. Informacje o sposobach składania zapisów na Obligacje, ich opłacania oraz terminy:
- przyjmowania Formularzy Przyjęcia,
 - przydziału Obligacji (Dzień Przydziału),
 - zapisania Obligacji w ewidencji prowadzonej przez Noble Securities S.A. (Dzień Emisji),
 - wykupu Obligacji (Dzień Wykupu),
- zostaną określone przez Zarząd w dokumencie ofertowym – Propozycji Nabycia.

§ 3

- Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.
- Uchwała została podjęta jednogłośnie.

W imieniu Spółki

Rafał
Mardon

Elektronicznie
podpisany przez
Rafał Mardon
Data:
2023.08.25
17:08:52 +02'00'



Signed by /
Podpisano przez:
Ryszard Walas
Developres Sp. z
o.o.
Date / Data:
2023-08-25 18:12



Signed by /
Podpisano przez:
Radosław Walas
Developres Sp. z
o.o.
Date / Data:
2023-08-25 18:18

Uchwała nr 1/09/2023
Zarządu spółki DevelopRes Sp. z o.o.
z siedzibą w Rzeszowie
z dnia 11 września 2023 roku
w sprawie zmiany warunków emisji obligacji serii H

Zarząd spółki pod firmą DevelopRes Sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie („Spółka”, „Emitent”), działając na podstawie art. 201 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych oraz art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. z 2022 r. poz. 2244); („Ustawa o Obligacjach”), podejmuje uchwałę o następującej treści:

§ 1

Dokonuje się zmiany Uchwały nr 1/08/2023 Zarządu spółki DevelopRes Sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie z dnia 25 sierpnia 2023 roku w sprawie emisji obligacji serii H („Uchwała nr 1/08/2023”) w następującym zakresie:

„§ 1 pkt 5 Uchwały nr 1/08/2023 o następującym brzmieniu:

„5. Obligacje nie będą posiadać formy dokumentu i będą podlegać ewidencji w NS a następnie zarejestrowaniu w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych.”

otrzymuje nowe następujące brzmienie:

„5. Obligacje nie będą posiadać formy dokumentu i będą podlegać ewidencji w NS a następnie zarejestrowaniu w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych. **Obligacje będą przedmiotem wniosku o wprowadzenie do alternatywnego systemu obrotu Catalyst prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.**”

§ 2

1. Przyjmuje się Aneks nr 1 do Warunków Emisji Obligacji o treści stanowiącej **załącznik nr 1** do niniejszej Uchwały.
2. Definicje wprowadzone w pkt 1 [Definicje] Warunków Emisji Obligacji, mają zastosowanie w niniejszej Uchwale oraz we wszystkich jej załącznikach. Informacje o sposobach składania zapisów na Obligacje, ich opłacania oraz terminy:
 - 1) przyjmowania Formularzy Przyjęcia,
 - 2) przydziału Obligacji (Dzień Przydziału),
 - 3) zapisania Obligacji w ewidencji prowadzonej przez Noble Securities S.A. (Dzień Emisji),
 - 4) wykupu Obligacji (Dzień Wykupu),zostaną określone przez Zarząd w dokumencie ofertowym – Propozycji Nabycia.

§ 3

1. Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.
2. Uchwała została podjęta jednogłośnie.

W imieniu Spółki

Rafał Mardon
Elektronicznie
podpisany przez
Rafał Mardon
Data: 2023.09.11
10:56:55 +02'00'



Signed by /
Podpisano przez:
Radosław Walas
Developres Sp. z
o.o.
Date / Data:
2023-09-11 11:18



Signed by /
Podpisano przez:
Ryszard Walas
Developres Sp. z
o.o.
Date / Data:
2023-09-11 12:43

Uchwała nr 01/09/2023
Zarządu spółki pod firmą DevelopRes
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Rzeszowie
z dnia 25 września 2023 r.
w sprawie przydziału obligacji serii H

Zarząd spółki pod firmą DevelopRes spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Rzeszowie, adres: ul. Warszawska 18, 35-205 Rzeszów, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000252339, NIP: 8133446489, o kapitale zakładowym wynoszącym 24.534.000,00 PLN („Emitent”), działając na podstawie:

- i. Uchwały nr 1/08/2023 Zarządu Emitenta z dnia 25 sierpnia 2023 roku w sprawie emisji obligacji serii H zmienioną Uchwałą nr 1/09/2023 Zarządu Emitenta z dnia 11 września 2023 roku w sprawie zmiany warunków emisji obligacji serii H („Uchwała Emisyjna”),
- ii. art. 33 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach,

oraz zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji serii H spółki pod firmą DevelopRes sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie („Warunki Emisji”) sporządzonymi przez Emitenta w dniu 25 sierpnia 2023 r. zmienionymi Aneksm Nr 1 z dnia 11 września 2023 r. w związku z ofertą publiczną 10.000 (dziesięć tysięcy pięćset) obligacji na okaziciela serii H Emitenta o jednostkowej wartości nominalnej 1.000,00 (słownie: tysiąc 00/100) złotych każda, emitowanych na podstawie art. 33 pkt 1) Ustawy o obligacjach, w trybie oferty publicznej prowadzonej na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a), b) i d) rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE (Dz.U. UE L 168 z 30.06.2017, str. 12), tj. w sposób, który stanowi publiczną ofertę papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu i Uchwały Emisyjnej („Obligacje”), podejmuje uchwałę o następującej treści:

§ 1

1. Zarząd Emitenta stwierdza dojście emisji Obligacji do skutku.
2. Zarząd Emitenta postanawia przydzielić łącznie 4.430 (słownie: cztery tysiące czterysta trzydzieści) sztuk Obligacji o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc 00/100) każda, o łącznej wartości nominalnej 4.430.000,00;- (słownie: cztery miliony czterysta trzydzieści tysięcy) złotych.
3. Wykaz inwestorów i liczba przydzielonych na ich rzecz Obligacji stanowi **załącznik nr 1** do niniejszej Uchwały.
4. Do dnia zarejestrowania Obligacji w KDPW ewidencję, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi będzie prowadzić Noble Securities S.A.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

Seria I:

Uchwała nr 1/10/2023
Zarządu spółki DevelopRes Sp. z o.o.
z siedzibą w Rzeszowie
z dnia 23 października 2023 roku
w sprawie emisji obligacji serii I

Zarząd spółki pod firmą Developres Sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie („Spółka”, „Emitent”), działając na podstawie art. 201 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych oraz art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. z 2023 r. poz. 825) („Ustawa o Obligacjach”), podejmuje uchwałę o następującej treści:

§ 1

1. Spółka wyemituje do 8.000 (osiem tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela serii I o łącznej wartości nominalnej do 8.000.000,00 PLN (osiem milionów złotych 00/100) z możliwością zwiększenia do 10.000 (dziesięć tysięcy) sztuk obligacji o łącznej wartości do 10 000 000, 00 zł (dziesięć milionów) („Obligacje”).
2. Oferta publiczna Obligacji w rozumieniu art. 2 lit. d) rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE (Dz. Urz. UE L 168 z 30.06.2017, str. 12) („Rozporządzenie prospektowe”), prowadzona będzie na podstawie art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach w trybie oferty prowadzonej na podstawie art. 37b ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, w wyniku której zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 000 euro, i wraz z wpływami, które Emitent zamierza uzyskać z tytułu emisji Obligacji dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 2 500 000 euro, poprzez kierowanie Memorandum Informacyjnego do adresatów, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu.
3. Podmiotem świadczącym na rzecz Emitenta usługę oferowania będzie Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie („NS”).
4. Obligacje nie będą posiadać formy dokumentu i będą podlegać ewidencji w NS, a następnie zarejestrowaniu w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych. Obligacje będą przedmiotem wniosku o wprowadzenie do alternatywnego systemu obrotu Catalyst prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
5. Ustala się następujące parametry Obligacji:
 - 1) Obligacje będą:
 - a) emitowane i wykupione po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej Obligacji,
 - b) zbywalne bez żadnych ograniczeń,
 - c) oprocentowane zmienne: zmienne WIBOR 3M + 6,40% w skali roku;
 - d) podlegać wykupowi w dniu 25 lipca 2026r.;
 - e) asymilowane z obligacjami serii H wyemitowanymi przez Emitenta w dniu 28 września 2023r.
 - 2) Obligacje nie będą:
 - a) obligacjami zamiennymi na akcje Spółki,
 - b) obligacjami z prawem pierwszeństwa uprawniającymi do subskrybowania akcji Spółki z pierwszeństwem przed jej akcjonariuszami,
 - c) obligacjami przychodowymi.
6. Próg Emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.
7. Obligacje uprawniają wyłącznie do świadczeń pieniężnych. Z Obligacjami nie są związane żadne uprawnienia do świadczeń niepieniężnych.
8. Cel emisji: Środki pozyskane z emisji Obligacji po odliczeniu kosztów emisji zostaną wykorzystane przez Emitenta zostaną przeznaczone na finansowanie prowadzonych projektów deweloperskich

(w tym finansowanie zakupu gruntów pod te projekty, udzielanie pożyczek do spółek projektowych, które są zależne wobec Emitenta, w celu realizacji prowadzonych projektów deweloperskich).

9. Emitent przewiduje wprowadzenie instytucji Zgromadzenia Obligatariuszy.

10. Wierzytelności z Obligacji są niezabezpieczone.

§ 2

1. Przyjmuje się treść Warunków Emisji Obligacji o treści stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

2. Definicje wprowadzone w pkt 1 [Definicje] Warunków Emisji Obligacji, mają zastosowanie w niniejszej Uchwale oraz we wszystkich jej załącznikach. Informacje o sposobach składania zapisów na Obligacje, ich opłacania oraz terminy:

- 1) przyjmowania Formularzy Zapisu,
 - 2) przydziału Obligacji (Dzień Przydziału),
 - 3) zapisania Obligacji w ewidencji prowadzonej przez Noble Securities S.A. (Dzień Emisji),
 - 4) wykupu Obligacji (Dzień Wykupu),
- zostaną określone przez Zarząd w dokumencie ofertowym (Memorandum Informacyjnym).

§ 3

1. Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

2. Uchwała została podjęta jednogłośnie.

W imieniu Spółki

Rafał
Mardoń

Elektronicznie
podpisany przez
Rafał Mardoń
Data: 2023.10.23
14:31:13 +02'00'



Signed by /
Podpisano przez:
Ryszard Walas
Developres Sp. z
o.o.
Date / Data:
2023-10-23 15:08



Signed by /
Podpisano przez:
Radosław Walas
Developres Sp. z
o.o.
Date / Data:
2023-10-23 15:10

Uchwała nr 2/10/2023
Zarządu spółki DevelopRes Sp. z o.o.
z siedzibą w Rzeszowie
z dnia 26 października 2023 roku
w sprawie zmiany warunków emisji obligacji serii I

Zarząd spółki pod firmą DevelopRes Sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie („Spółka”, „Emitent”), działając na podstawie art. 201 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych oraz art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („Ustawa o Obligacjach”), podejmuje uchwałę o następującej treści:

§ 1

Dokonuje się zmiany Uchwały nr 1/10/2023 Zarządu spółki DevelopRes Sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie z dnia 23 października 2023 roku w sprawie emisji obligacji serii I („Uchwała nr 1/10/2023”) w następującym zakresie:

1. § 1 ust. 1 Uchwały nr 1/10/2023 o następującym brzmieniu:

1. *Spółka wyemituje do 8.000 (osiem tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela serii I o łącznej wartości nominalnej do 8.000.000,00 PLN (osiem milionów złotych 00/100) z możliwością zwiększenia do 10.000 (dziesięć tysięcy) sztuk obligacji o łącznej wartości do 10 000 000, 00 zł (dziesięć milionów) („Obligacja”);*

otrzymuje nowe następujące brzmienie:

1. *Spółka wyemituje do 6.000 (sześć tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela serii I o łącznej wartości nominalnej do 6.000.000,00 PLN (sześć milionów złotych 00/100) z możliwością zwiększenia do 8.500 (osiem tysięcy pięćset) sztuk obligacji o łącznej wartości do 8 500 000, 00 zł (osiem milionów pięćset tysięcy) („Obligacja”);*

§ 2

1. Przyjmuje się Warunki Emisji Obligacji serii I o treści stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.
2. Definicje wprowadzone w pkt 1 [Definicje] Warunków Emisji Obligacji, mają zastosowanie w niniejszej Uchwale oraz we wszystkich jej załącznikach. Informacje o sposobach składania zapisów na Obligacje, ich opłacania oraz terminy:
 - 1) przyjmowania Formularzy Przyjęcia,
 - 2) przydziału Obligacji (Dzień Przydziału),
 - 3) zapisania Obligacji w ewidencji prowadzonej przez Noble Securities S.A. (Dzień Emisji),
 - 4) wykupu Obligacji (Dzień Wykupu),zostaną określone przez Zarząd w dokumencie ofertowym (Memorandum Informacyjnym).

§ 3

1. Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.
2. Uchwała została podjęta jednogłośnie.

W imieniu Spółki

Rafał
Ireneusz
Mardon

Elektronicznie
podpisany przez
Rafał Ireneusz
Mardon
Data: 2023.10.26
14:57:50 +02'00'



Signed by /
Podpisano przez:
Ryszard Walas
Developres Sp. z
o.o.
Date / Data:
2023-10-26 15:43



Signed by /
Podpisano przez:
Radosław Walas
Developres Sp. z
o.o.
Date / Data:
2023-10-26 15:54

Uchwała nr 3/10/2023
Zarządu spółki Developres Sp. z o.o.
z siedzibą w Rzeszowie
z dnia 30 października 2023 roku
w sprawie zmiany warunków emisji obligacji serii I

Zarząd spółki pod firmą Developres Sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie („Spółka”, „Emitent”), działając na podstawie art. 201 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych oraz art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („Ustawa o Obligacjach”), podejmuje uchwałę o następującej treści:

§ 1

Zarząd Emitenta z uwagi na zmianę postanowień Warunków Emisji Obligacji serii I, które zostały przyjęte Uchwałą nr 2/10/2023 Zarządu spółki Developres Sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie z dnia 26 października 2023 roku („Uchwała nr 2/10/2023”), polegających na aktualizacji treści Warunków Emisji, w tym w szczególności dotyczących zmiany numeracji okresów odsetkowych określonych w pkt 8.3.1 wyżej wskazanego dokumentu, niniejszym:

- 1) zatwierdza Warunki Emisji Obligacji w brzmieniu stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 2

1. Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.
2. Uchwała została podjęta jednogłośnie.

W imieniu Spółki

Rafał
Ireneusz
Mardoń

Elektronicznie
podpisany przez
Rafał Ireneusz
Mardoń
Data: 2023.10.30
17:16:44 +01'00'



Signed by /
Podpisano przez:
Ryszard Walas
Developres Sp. z
o.o.
Date / Data:
2023-10-30 17:35



Signed by /
Podpisano przez:
Radosław Walas
Developres Sp. z
o.o.
Date / Data:
2023-10-30 17:36

**Uchwała nr 1/11/2023
Zarządu spółki Developres Sp. z o.o.
z siedzibą w Rzeszowie
z dnia 14 listopada 2023 roku
w sprawie zmiany**

Uchwałę nr 1/10/2023 Zarządu Emitenta z dnia 23 października 2023 r.
w sprawie emisji Obligacji zmienioną uchwałą nr 2/10/2023 z dnia 26 października 2023 r.
oraz uchwałą nr 3/10/2023 z dnia 30 października 2023 r. („Uchwała 1/10/2023”)

Zarząd spółki pod firmą Developres Sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie (**„Spółka”, „Emitent”**), działając na podstawie art. 201 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych oraz art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (**„Ustawa o Obligacjach”**), podejmuje uchwałę o następującej treści:

§ 1

1. Zarząd Emitenta niniejszym zmienia treść Memorandum Informacyjnego z dnia 30 października 2023 r. zgodnie z treścią Suplementu nr 1.
2. Zarząd Emitenta niniejszym zmienia treść Warunków Emisji Obligacji serii I z dnia 30 października 2023 r., zgodnie z treścią Aneksu nr 1 do Warunków Emisji Obligacji serii I z dnia 14 listopada 2023 r.

§ 2

1. Pozostałe postanowienia Uchwały nr 1/10/2023 pozostają bez zmian.
2. Niniejsza Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.
3. Uchwała została podjęta jednogłośnie.
4. Suplement nr 1 do Memorandum Informacyjnego stanowi załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.
5. Tekst jednolity zmienionego Memorandum Informacyjnego stanowi załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały.
6. Aneks nr 1 do Warunków Emisji Obligacji serii I stanowi załącznik nr 3 do niniejszej Uchwały.
7. Tekst jednolity zmienionych Warunków Emisji Obligacji serii I stanowi załącznik nr 4 do niniejszej Uchwały.

W imieniu Spółki

**Rafał
Ireneusz
Mardoń**

Elektronicznie
podpisany przez
Rafał Ireneusz
Mardoń
Data: 2023.11.14
12:09:27 +01'00'



Signed by /
Podpisano przez:
Radosław Walas
Developres Sp. z
o.o.
Date / Data:
2023-11-14 14:17



Signed by /
Podpisano przez:
Ryszard Walas
Developres Sp. z
o.o.
Date / Data:
2023-11-14 14:21

Uchwała nr 2/11/2023
Zarządu spółki Developres Sp. z o.o.
z siedzibą w Rzeszowie
z dnia 17 listopada 2023 roku
w sprawie zmiany

Uchwałę nr 1/10/2023 Zarządu Emitenta z dnia 23 października 2023 r.
w sprawie emisji Obligacji zmienioną uchwałą nr 2/10/2023 z dnia 26 października 2023 r.,
uchwałą nr 3/10/2023 z dnia 30 października 2023 r., oraz uchwałą nr 1/11/2023
z dnia 14 listopada 2023 r. („Uchwała 1/10/2023”)

Zarząd spółki pod firmą Developres Sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie („Spółka”, „Emitent”), działając na podstawie art. 201 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych oraz art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („Ustawa o Obligacjach”), podejmuje uchwałę o następującej treści:

§ 1

Na podstawie pkt. 2.6.3. Warunków Emisji w związku ze skorzystaniem przez Emitenta z opcji „nadprzydziału”, niniejszym zmienia treść Warunków Emisji Obligacji serii I z dnia 30 października 2023 r., zmienione Aneksiem nr 1 z dnia 14 listopada 2023 r., zgodnie z treścią Aneksu nr 2 do Warunków Emisji Obligacji serii I z dnia 17 listopada 2023 r.

§ 2

1. Pozostałe postanowienia Uchwały nr 1/10/2023 pozostają bez zmian.
2. Niniejsza Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.
3. Uchwała została podjęta jednogłośnie.
4. Komunikatu Aktualizującego nr 1 do Memorandum Informacyjnego stanowi załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.
5. Tekst jednolity zmienionego Memorandum Informacyjnego stanowi załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały.
6. Aneks nr 2 do Warunków Emisji Obligacji serii I stanowi załącznik nr 3 do niniejszej Uchwały.
7. Tekst jednolity zmienionych Warunków Emisji Obligacji serii I stanowi załącznik nr 4 do niniejszej Uchwały.

W imieniu Spółki

**Rafał
Ireneusz
Mardoń**

Elektronicznie
podpisany przez
Rafał Ireneusz
Mardoń
Data: 2023.11.17
12:50:20 +01'00'



Signed by /
Podpisano przez:
Ryszard Walas
Developres Sp. z
o.o.
Date / Data:
2023-11-17 13:08



Signed by /
Podpisano przez:
Radosław Walas
Developres Sp. z
o.o.
Date / Data:
2023-11-17 13:38

Uchwała nr 3/11/2023
Zarządu spółki pod firmą DevelopRes
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Rzeszowie
z dnia 17 listopada 2023 r.
w sprawie przydziału obligacji serii I

Zarząd spółki pod firmą DevelopRes spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Rzeszowie, adres: ul. Warszawska 18, 35-205 Rzeszów, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000252339, NIP: 8133446489, o kapitale zakładowym wynoszącym 24.534.000,00 PLN („Emitent”), działając na podstawie:

1. uchwały nr 1/10/2023 Zarządu Emitenta z dnia 23 października 2023 r. w sprawie emisji Obligacji zmienioną uchwałą nr 2/10/2023 z dnia 26 października 2023 r., uchwałą nr 3/10/2023 z dnia 30 października 2023 r., uchwałą nr 1/11/2023 z dnia 14 listopada 2023 r. oraz uchwałą nr 2/11/2023 z dnia 17 listopada 2023 r. („Uchwała Emisyjna”),
2. art. 33 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („Ustawa o obligacjach”),

oraz zgodnie z Warunkach Emisji Obligacji serii I spółki pod firmą DevelopRes sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie („Warunki Emisji”) sporządzonymi przez Emitenta w dniu 30 października 2023 r. zmienionymi Aneksiem Nr 1 z dnia 14 listopada 2023 r. w związku z ofertą publiczną 8.500 (osiem tysięcy pięćset) obligacji na okaziciela serii I Emitenta o jednostkowej wartości nominalnej 1.000,00 (słownie: tysiąc 00/100) złotych każda, emitowanych na podstawie art. 33 pkt 1) Ustawy o obligacjach, w trybie oferty publicznej prowadzonej na podstawie art. 37b ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, tj. w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 000 euro, i wraz z wpływami, które emitent lub oferujący zamierza uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 2 500 000 euro, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu i Uchwały Emisyjnej („Obligacje”), podejmuje uchwałę o następującej treści:

§ 1

1. Zarząd Emitenta stwierdza dojście emisji Obligacji do skutku.
2. Zarząd Emitenta, po dokonaniu redukcji zapisów, postanawia przydzielić łącznie 8.500 (słownie: osiem tysięcy pięćset) sztuk Obligacji o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc 00/100) każda, o łącznej wartości nominalnej 8.500.000 (słownie: osiem milionów pięćset tysięcy) złotych.
3. Wykaz inwestorów i liczba przydzielonych na ich rzecz Obligacji stanowi załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.
4. Do dnia zarejestrowania Obligacji w KDPW ewidencję, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi będzie prowadzić Noble Securities S.A.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

W imieniu Emitenta



Signed by /
Podpisano przez:

Ryszard Walas
Developres Sp. z
o.o.

Date / Data:
2023-11-17 15:15

Ryszard Walas
Prezes Zarządu
(podpisano
kwalifikowanym
podpisem
elektronicznym)

**Rafał
Ireneusz
Mardoń**

Elektronicznie
podpisany przez
Rafał Ireneusz
Mardoń
Data: 2023.11.17
15:26:32 +01'00'

Rafał Mardoń
Członek Zarządu
(podpisano
kwalifikowanym
podpisem
elektronicznym)



Signed by /
Podpisano przez:

Radosław Walas
Developres Sp. z
o.o.

Date / Data:
2023-11-17 15:23

Radosław Walas
Członek Zarządu
(podpisano
kwalifikowanym
podpisem
elektronicznym)

8.4 Warunki Emisji Obligacji.

Seria H:

**WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII H
SPÓŁKI POD FIRMĄ
DEVELOPRES
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

Rzeszów, 25 sierpień 2023 r.

Warunki Emisji obligacji serii H spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI KUPONOWYCH NIEZABEZPIECZONYCH SERII H

1. DEFINICJE

1.1. W niniejszym dokumencie wyrażenia i zwroty pisane wielką literą mają znaczenie nadane im poniżej w niniejszym Punkcie 1:

1.1.1. „Administrator Wskaźników Referencyjnych” oznacza spółkę GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie, lub każdy inny podmiot, który ją zastąpi zgodnie z zasadami określonymi w Rozporządzeniu w sprawie wskaźników referencyjnych;

1.1.2. „Agent Emisji”, oznacza NS pełniący funkcję agenta emisji w rozumieniu art. 7a Ustawy o obrocie;

1.1.3. „Agent Płatniczy” oznacza NS wykonujący czynności dotyczące ustaleń i obliczeń wysokości świadczeń z Obligacji, a także czynności polegające na przekazywaniu KDPW środków pieniężnych na potrzeby realizacji takich wypłat, z którym została zawarta umowa o wykonywanie funkcji agenta płatniczego w rozumieniu regulacji KDPW;

1.1.4. „Agent Techniczny” oznacza NS wykonujący czynności związane z rejestracją Obligacji poprzez konto pośrednika technicznego w rozumieniu Regulacji KDPW;

1.1.5. „ASO Catalyst”, „ASO” oznacza alternatywny system obrotu obligacjami komunalnymi i korporacyjnymi prowadzony i zarządzany przez GPW i BondSpot pod nazwą CATALYST;

1.1.6. „Brak Zezwolenia WIBOR” oznacza sytuację, w której Administrator Wskaźników Referencyjnych nie otrzymał lub zostało mu cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania WIBOR, wskutek czego banki w Polsce nie mogą stosować WIBOR;

1.1.7. „Dematerializacja w KDPW” oznacza rejestrację Obligacji w KDPW w rozumieniu art. 8 ust. 2 Ustawy o Obligacjach oraz art. 5a ust. 1 Ustawy o Obrocie;

1.1.8. „Depozytariusz” oznacza podmiot prowadzący Rachunek Obligacji, na którym zapisane zostaną Obligacje po ich Dematerializacji w KDPW;

1.1.9. „Dług Netto” oznacza Zadłużenie Finansowe pomniejszone o środki pieniężne rozpoznane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Emitenta, w tym środki pieniężne zgromadzone na otwartych i zamkniętych mieszkaniowych rachunkach powierniczych;

1.1.10. „Dzień Emisji” oznacza dzień, wskazany w pkt. 2.8.2 Warunków Emisji, w którym Obligacje zostaną zapisane w Ewidencji;

1.1.11. „Dzień Płatności Odsetek” lub (w zależności od kontekstu) **„Dni Płatności Odsetek”** oznaczają dni wskazane w pkt. 3.6 Warunków Emisji, w których wypłacone będą Kwoty Odsetek;

1.1.12. „Dzień Przydziału” oznacza dzień podjęcia przez Emitenta uchwały o przydziale Obligacji. Dzień Przydziału nie jest tożsamy z Dniem Emisji;

1.1.13. „Dzień Ustalenia Praw” oznacza trzeci Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności Odsetek albo odpowiednią datę określoną zgodnie z Regulacjami KDPW, w którym zostaje określony stan posiadania Obligacji, w celu ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji w Dniu Płatności Odsetek, z wyjątkiem: (i) wystąpienia przypadków uprawniających do złożenia żądania przedterminowego wykupu Obligacji określonych w punkcie 8.2 Warunków Emisji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w

Warunki Emisji obligacji serii H spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta, oraz (iv) innych przypadków wskazanych w bezwzględnie obowiązujących przepisach prawa;

1.1.14. „Dzień Ustalenia Odsetek” oznacza, z zastrzeżeniem punktu 3.1.12, o ile Regulacje Catalyst lub Regulacje KDPW nie stanowią inaczej, dzień przypadający na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa, zaś w przypadku, w którym zastosowanie ma punkt 5, oznacza dzień przypadający na pięć Dni Roboczych przed Dniem Płatności Odsetek, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa;

1.1.15. „Dzień Przedterminowego Wykupu” oznacza odpowiednio Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta lub Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza;

1.1.16. „Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta” oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 8.3 Warunków Emisji;

1.1.17. „Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza” oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 8.2 Warunków Emisji;

1.1.18. „Dzień Roboczy” oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela oraz dni ustawowo wolne od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający wykonanie czynności określonych w Warunkach Emisji;

1.1.19. „Dzień Weryfikacji” oznacza ostatni dzień kwartału kalendarzowego;

1.1.20. „Dzień Wykupu” oznacza dzień wskazany w pkt. 2.10.2 Warunków Emisji, w którym Obligacje zostaną wykupione przez Emitenta zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji;

1.1.21. „Emitent” oznacza spółkę pod firmą Developres Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Rzeszowie pod adresem: 35-205 Rzeszów, ul. Warszawska 18, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000252339, REGON: 180108657, NIP: 8133446489, o kapitale zakładowym w wysokości 24 534 000,00 złotych (wpłaconym w całości);

1.1.22. „Ewidencja” oznacza ewidencję, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4 Ustawy o obrocie, prowadzoną dla Obligacji przez Agenta Emisji;

1.1.23. „Formularz Przyjęcia” oznacza pisemne oświadczenie Subskrybenta o przyjęciu Propozycji Nabycia;

1.1.24. „Grupa”, „Grupa Emitenta” oznacza Emitenta oraz podmioty zależne od Emitenta w rozumieniu Krajowych Standardów Rachunkowości oraz spółkę Rywał sp. z o.o. sp. k.;

1.1.25. „Inwestor” oznacza podmiot, do którego została skierowana Propozycja Nabycia;

1.1.26. „Kapitał Własny” oznacza kapitał własny Emitenta wykazany w ostatnim Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Emitenta, powiększony o różnicę w wartości godziwej wynikającej z operatu szacunkowego Nieruchomości SkyRes nie starszego niż 12 miesięcy licząc od Dnia Weryfikacji bilansowej Nieruchomości SkyRes wykazanej w ostatnim zbadanym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Emitenta;

1.1.27. „KDPW” oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;

Warunki Emisji obligacji serii H spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

1.1.28. „Kodeks Cywilny” oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz.U. z 2022 r. poz. 1360);

1.1.29. „Komunikat Aktualizujący” oznacza komunikat aktualizujący, o którym mowa w art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie;

1.1.30. „Korekta” oznacza wartość lub działanie, które jest stosowane aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym. Korekta będzie określona zgodnie z pkt 3.1.8; dla uniknięcia wątpliwości, ustalenie Korekty nie oznacza rozpoczęcia opracowywania nowego wskaźnika referencyjnego w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniającego dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014;

1.1.31. „Krajowe Standardy Rachunkowości” oznaczają wydane przez działający przy Ministrze Finansów na podstawie ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości oraz rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 listopada 2001 r. w sprawie zakresu działania i sposobu organizacji Komitetu Standardów Rachunkowości, Krajowe Standardy Rachunkowości;

1.1.32. „Kwota Odsetek” oznacza kwotę odsetek płatną przez Emitenta z tytułu Obligacji obliczaną i wypłacaną za pośrednictwem Agenta Płatniczego zgodnie z postanowieniami niniejszych Warunków Emisji;

1.1.33. „Kwota Wykupu” oznacza w odniesieniu do danej Obligacji kwotę należności głównej, tj. kwotę równą Wartości Nominalnej należną w Dniu Wykupu lub Dniu Przedterminowego Wykupu zgodnie z postanowieniami niniejszych Warunków Emisji;

1.1.34. „Marża” oznacza wartość wyrażoną w punktach procentowych, o jaką powiększona jest Stopa Bazowa na potrzeby ustalenia wysokości Oprocentowania Obligacji wskazana w pkt 3.1.2 Warunków Emisji;

1.1.35. „NS”, „Firma Inwestycyjna” oznacza spółkę pod firmą Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, przy Rondzie Ignacego Daszyńskiego 2C, 00-843 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018651, posiadająca numer NIP 6760108427, REGON 350647408, o kapitale zakładowym 3 494 747,00 zł (wpłacony w całości);

1.1.36. „Obligacje” oznacza instrumenty finansowe emitowane przez Emitenta zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji, będące obligacjami w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, opisane w pkt. 2. Warunków Emisji;

1.1.37. „Obligatariusz” oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś w przypadku Dematerializacji Obligacji w KDPW - posiadacza Obligacji, którego prawa z Obligacji są zapisane na Rachunku Papierów Wartościowych lub, w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym, oznacza osobę lub podmiot wskazany Depozytariuszowi przez posiadacza Rachunku Zbiorczego, jako uprawnionego z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym i działającego, w zakresie jakichkolwiek praw wynikających z niniejszych Warunków Emisji oraz Obligacji, za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego;

1.1.38. „Oferta” oznacza ofertę Obligacji prowadzoną na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a), lit. b) lub lit. d) Rozporządzenia 2017/1129 poprzez kierowanie Propozycji Nabycia do inwestorów kwalifikowanych, do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innych niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia

Warunki Emisji obligacji serii H spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

2017/1129 lub do inwestorów nabywających papiery wartościowe o łącznej wartości co najmniej 100 000,00 EURO, tj. w sposób, który stanowi publiczną ofertę papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu oraz memorandum informacyjnego;

1.1.39. „Odsetki” lub „Oprocentowanie” oznacza świadczenie, o którym mowa w pkt. 3 Warunków Emisji;

1.1.40. „Ogłoszenie Braku Reprezentatywności” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający publicznego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;

1.1.41. „Ogłoszenie Końca Publikacji” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR;

1.1.42. „Okres Odsetkowy” oznacza okres rozpoczynający się w Dniu Przydziału i kończący się w pierwszym Dniu Płatności Odsetek oraz każdy kolejny okres rozpoczynający się od danego Dnia Płatności Odsetek do kolejnego Dnia Płatności Odsetek, a ostatni Okres Odsetkowy kończyć się będzie w Dniu Wykupu lub odpowiednio w Dniu Przedterminowego Wykupu lub innym dniu, w którym zobowiązanie do płatności Kwoty Wykupu stanie się wymagalne;

1.1.43. „Podmiot Wyznaczający” oznacza odpowiednio uprawniony organ administracji publicznej (w tym zwłaszcza Ministra właściwego do spraw instytucji finansowych), Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, Administratora Wskaźników Referencyjnych lub organizację branżową, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR;

1.1.44. „Prawo Bankowe” ustawa z dnia 27 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe tj. z dnia 25 października 2018 r. (Dz.U. z 2022 r. poz. 2324);

1.1.45. „Prawo restrukturyzacyjne” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne (Dz. U. z 2022 r. poz. 2309);

1.1.46. „Prawo upadłościowe” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe (Dz.U. z 2022 r. poz. 1520);

1.1.47. „Propozycja Nabycia” oznacza dokument, o którym mowa w art. 34 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, niebędący prospektem emisyjnym ani memorandum informacyjnym w rozumieniu Ustawy o Ofercie, na podstawie którego Inwestorom proponuje się nabycie Obligacji, zawierający m. in. Warunki Emisji Obligacji;

1.1.48. „Przedterminowy Wykup” oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt. 8 Warunków Emisji;

1.1.49. „Rachunek Obligacji” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;

1.1.50. „Rachunek Papierów Wartościowych” oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane Obligacje;

1.1.51. „Rachunek Zbiorczy” oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane Obligacje;

1.1.52. „Regulacje KDPW” oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności Regulamin KDPW i Szczegółowe Zasady Działania KDPW;

Warunki Emisji obligacji serii H spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

1.1.53. „Rozporządzenie 2017/1129” oznacza Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE [Dz. Urz. UE L 168 z 30 czerwca 2017 r., str. 12];

1.1.54. „Rozporządzenie w sprawie wskaźników referencyjnych” oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014;

1.1.55. „Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe Emitenta” oznaczają sporządzone zgodnie z przepisami obowiązującymi Emitenta skonsolidowane sprawozdania Emitenta;

1.1.56. „Sprawozdania Finansowe Emitenta” oznaczają sporządzone zgodnie z przepisami obowiązującymi Emitenta jednostkowe i skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta;

1.1.57. „Stopa Bazowa” oznacza element bazowy oprocentowania Obligacji, o którym mowa w pkt. 3.1.3 Warunków Emisji, z zastrzeżeniem pkt 3.1.4 i pkt. 3.1.5 Warunków Emisji;

1.1.58. „Strona internetowa Emitenta” oznacza stronę internetową pod adresem <https://developres.pl/> lub każdą inną stronę internetową, która ją zastąpi w przypadku zaprzestania funkcjonowania;

1.1.59. „Subskrybent” oznacza Inwestora, który złożył zapis na Obligacje;

1.1.60. „Ustawa o Obligacjach” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. z 2022 r. poz. 2244);

1.1.61. „Ustawa o Obrocie” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz.U. 2023 poz. 646);

1.1.62. „Ustawa o Ofercie” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz.U. z 2022 r. poz. 2554);

1.1.63. „Wartość Nominalna” oznacza wartość nominalną jednej Obligacji wskazaną w pkt. 2.4 Warunków Emisji;

1.1.64. „Warunki Emisji” oznacza niniejszy dokument wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami oraz Załącznikami, który stanowi warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach;

1.1.65. „WIBOR” oznacza stawkę referencyjną WIBOR (administrowaną przez Administratora Wskaźników Referencyjnych), dla depozytów 3-miesięcznych wyrażonych w PLN, wyrażoną w procentach w skali roku;

1.1.66. „WIRON” ma znaczenie nadane w Regulaminie Indeksu Stopy Procentowej WIRON przyjętym Uchwałą Zarządu GPW Benchmark nr 85/2022 z dnia 30 listopada 2022 r. lub innym dokumencie, który go zastąpi;

1.1.67. „Wskaźnik Alternatywny” oznacza wskaźnik referencyjny ustalony zgodnie z pkt 3.1.6-3.1.13, oraz opracowany zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie wskaźników referencyjnych, jeśli to rozporządzenie ma zastosowanie do opracowywania takiego wskaźnika, który zastępuje WIBOR lub inny wskaźnik alternatywny w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji.

Warunki Emisji obligacji serii H spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

1.1.68. „Wskaźnik Dźwigni Finansowej” oznacza wskaźnik Dług Netto/Kapitał Własny obliczany na podstawie Skonsolidowanych Sprawozdań Finansowych Emitenta;

1.1.69. „Zadłużenie Finansowe” oznacza każde oprocentowane zobowiązanie w szczególności wynikające z umowy pożyczki, kredytu, wystawienia weksla, emisji obligacji lub innych papierów dłużnych oraz zobowiązań do zapłaty wynikających z udzielonego poręczenia, gwarancji lub przystąpienia do długu, udzielone przez podmiot spoza Grupy;

1.1.70. „Zarząd” oznacza zarząd Emitenta;

1.1.71. „Zgromadzenie Obligatariuszy” oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji na podstawie art. 46 Ustawy o Obligacjach;

1.1.72. „zł”, „złoty” lub „PLN” oznacza polski złoty, tj. oficjalny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego.

1.2. O ile z kontekstu nie wynika wprost inaczej, wszelkie wyrażenia zdefiniowane powyżej w **Punkcie 1** w liczbie pojedynczej mają przypisane w tymże **Punkcie 1** znaczenie w liczbie mnogiej i odwrotnie.

1.3. Wszelkie pojęcia określone za pomocą odniesienia do innego dokumentu mają znaczenia nadane im w tymże innym dokumencie.

1.4. Wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek dokumentu obejmują wszelkie jego zmiany oraz załączniki.

1.5. Nagłówki zostały wprowadzone wyłącznie do celów ułatwienia lub odniesienia i nie wpływają na interpretację niniejszych Warunków Emisji.

1.6. Wszelkie odniesienia w Warunkach Emisji do przepisu prawa należy interpretować, jako odniesienia do treści tego przepisu z każdorazowymi zmianami lub, w razie jego uchylenia lub utraty mocy obowiązującej, do przepisu, który go uchylił, albo który reguluje zasadniczo taką samą materię jak przepis uchylony.

2. INFORMACJE O OBLIGACJACH

2.1.1 Obligacje serii H, na okaziciela.

2.1.2 Kreacja praw z Obligacji nastąpi po dokonaniu wszystkich ze wskazanych poniżej czynności w ramach emisji:

- a) złożeniu Propozycji Nabycia,
- b) złożeniu Formularza Przyjęcia w odpowiedzi na Propozycję Nabycia,
- c) uiszczeniu ceny emisyjnej za Obligacje, w wysokości i terminach określonych w Propozycji Nabycia,
- d) dokonaniu przydziału Obligacji przez Emitenta zgodnie z zasadami określonymi w Propozycji Nabycia,
- e) zapisaniu Obligacji w Ewidencji,
- f) zarejestrowaniu Obligacji w KDPW.

2.1.3 Inwestor może złożyć zapis na Obligacje tylko na warunkach określonych w Propozycji Nabycia w formie pisemnej lub w postaci elektronicznej.

2.1.4 Obligacje zostaną zapisane w Ewidencji w Dniu Emisji.

Warunki Emisji obligacji serii H spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

2.1.5 Obligacje są papierem wartościowym emitowanym w serii, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem posiadacza Obligacji i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń określonych w niniejszych Warunkach Emisji.

2.1.6 Emitent jest jedynym podmiotem, od którego Obligatariusze mogą dochodzić spełnienia wierzytelności wynikających z Obligacji, z zastrzeżeniem przypadków połączenia lub przekształcenia Emitenta, w których - na zasadzie sukcesji uniwersalnej lub kontynuacji - podmiotem odpowiedzialnym za wykonanie zobowiązań wynikających z Obligacji będzie następca prawny lub podmiot po przekształceniu.

2.2 Wskazanie podmiotu pełniącego funkcję Agenta Emisji, w tym prowadzącego Ewidencję:

Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, przy Rondzie Ignacego Daszyńskiego 2C, 00-843 Warszawa, wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018651, posiadająca numer NIP 6760108427, REGON 350647408.

Adres do korespondencji: Noble Securities S.A. ul. Królewska 57, 30-081 Kraków.

2.2.1 Ewidencja prowadzona jest przez Agenta Emisji od Dnia Emisji do dnia zarejestrowania Obligacji w KDPW. W Ewidencji ujawniane będą w szczególności poniższe dane:

- a) imię i nazwisko albo firma Obligatariusza, jego adres zamieszkania albo adres siedziby, a także - jeśli taki zostanie wskazany - adres do korespondencji (także elektronicznej - email),
- b) liczba i numer seryjny Obligacji, które przysługują danemu Obligatariuszowi,
- c) numer rachunku papierów wartościowych lub rachunku bankowego, na który przekazywane będą świadczenia pieniężne w wyniku spełnienia przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji,
- d) adnotacje o istniejących w stosunku do Obligacji obciążeniach/roszczeniach zgłoszonych/ujawnionych Agentowi Emisji przez Obligatariusza lub uprawnione organy.

2.2.2 Obligatariusz zobowiązany jest do zgłaszania Agentowi Emisji wszelkich zmian danych podanych Agentowi Emisji, w szczególności danych wskazanych w pkt. 2.2.1 Warunków Emisji.

2.2.3 W przypadku utraty przez podmiot wskazany w pkt. 2.2. koniecznych uprawnień do prowadzenia Ewidencji, Emitent może przenieść prowadzenie Ewidencji do innego podmiotu, spełniającego warunki określone przepisami prawa.

2.2.4 W terminie 2 Dni Roboczych od Dnia Emisji Agent Emisji podejmie działania zmierzające do rejestracji Obligacji w KDPW.

2.3 Waluta Obligacji

Obligacje będą emitowane w walucie polskiej (PLN).

2.4 Wartość nominalna jednej Obligacji

1 000,00 (słownie: tysiąc 00/100) złotych.

2.5 Cena emisyjna Obligacji

Warunki Emisji obligacji serii H spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

1 000,00 (słownie: tysiąc 00/100) złotych (cena emisyjna jest równa wartości nominalnej Obligacji).

2.6 Wielkość emisji

2.6.1 Maksymalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia

Emitent proponuje do nabycia 10.000 (słownie: dziesięć tysięcy) sztuk Obligacji.

2.6.2 Maksymalna wartość nominalna Obligacji proponowanych do nabycia

Łączna maksymalna wartość nominalna Obligacji proponowanych do nabycia wynosi 10.000.000,00 PLN (słownie: dziesięć milionów 00/100) złotych.

2.6.3 Opcja „nadprzydziału”

W przypadku złożenia przez Inwestorów zapisów na Obligacje ponad liczbę 10 000 (dziesięć tysięcy) sztuk, Emitent będzie uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji poprzez udostępnienie Inwestorom Komunikatu Aktualizującego zawierającego aneks do Warunków Emisji w przedmiocie zmiany maksymalnej liczby Obligacji proponowanych do nabycia w ramach oferty, jednak do liczby Obligacji nie większej niż 13 000 (trzynaście tysięcy) sztuk odpowiadającej łącznej kwocie nie większej niż 13 000 000,00 (słownie: trzynaście milionów 00/100) złotych.

Inwestorom, którzy złożyli Formularz Przyjęcia nie będzie przysługiwać prawo do uchylecia się od skutków złożonego oświadczenia woli.

O podjęciu decyzji o skorzystaniu przez Zarząd Emitenta z opcji „nadprzydziału”, Emitent poinformuje Inwestorów niezwłocznie, nie później niż w Dniu Przydziału, poprzez udostępnienie Inwestorom Komunikatu Aktualizującego w sposób, w jaki Propozycja Nabycia została im udostępniona.

2.6.4 Ostateczna liczba i wartość nominalna Obligacji

Ostateczna liczba i wartość nominalna Obligacji zostanie wskazana przez Emitenta w uchwale ws. przydziału Obligacji, co stanowić będzie ustalenie ostatecznej treści Warunków Emisji.

2.7 Podstawa prawna i tryb emisji Obligacji

2.7.1 Obligacje emitowane są zgodnie z niniejszymi warunkami Emisji oraz:

- a) art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach;
- b) w trybie oferty prowadzonej na podstawie (i) art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia Prospektowego, poprzez kierowanie Propozycji Nabycia wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia Prospektowego lub (ii) art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia 2017/1129 poprzez kierowanie Propozycji Nabycia do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129, lub (iii) art. 1 ust. 4 lit. d) Rozporządzenia Prospektowego, poprzez skierowanie oferty do inwestorów, którzy nabywają papiery wartościowe o łącznej wartości co najmniej 100.000,00 euro, tj. w sposób, który stanowi publiczną ofertę papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu ani memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b Ustawy o ofercie;

Warunki Emisji obligacji serii H spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

- c) na podstawie uchwały nr 1/08/2023 Zarządu Emitenta z dnia 25 sierpnia 2023 r.
w sprawie emisji Obligacji.
- 2.7.2 Do Obligacji mają również zastosowanie właściwe przepisy dotyczące instrumentów finansowych, a także, odpowiednie regulacje KDPW.
- 2.8 Dzień Przydziału Obligacji, zapisanie Obligacji w Ewidencji oraz Dzień Emisji Obligacji**
 - 2.8.1 Dniem Przydziału jest dzień 15 września 2023 r.
 - 2.8.2 Dniem Emisji Obligacji jest dzień zapisania Obligacji w Ewidencji, przypadający nie później niż 20 września 2023 r.
- 2.9 Próg Emisji**

Emitent nie określił progu emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.
- 2.10 Dzień Wykupu oraz podmioty uprawnione do Kwoty Wykupu**
 - 2.10.1 Okres do wykupu Obligacji wynosi 34 miesiące liczone od Daty Przydziału Obligacji.
 - 2.10.2 Dniem Wykupu jest dzień 15 lipca 2026 r.
 - 2.10.3 Jeżeli Dzień Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, Obligacje zostaną wykupione w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.
 - 2.10.4 Podmiotami uprawnionymi do Kwoty Wykupu będą Obligatariusze, którzy posiadali Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw.
 - 2.10.5 Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.
 - 2.10.6 Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 3 Ustawy o Obligacjach, Emitent przewiduje możliwość zaliczenia wierzytelności z tytułu wykupu Obligacji na poczet ceny nabycia obligacji emitowanych w przyszłości.
- 3. WARUNKI WYPŁATY OPROCENTOWANIA**
 - 3.1 Sposób ustalenia wysokości oprocentowania**
 - 3.1.1 Obligacje są oprocentowane. Wysokość oprocentowania Obligacji jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę. Podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni.
 - 3.1.2 Wysokość Marży jest równa 6,40 p.p. (sześć i 40/100 punktów procentowych).
 - 3.1.3 Stopą Bazową jest wskaźnik WIBOR podana przez Administratora Wskaźników Referencyjnych, z kwotowania na fixingu o godz. 11:00 CET lub około tej godziny w Dniu Ustalenia Odsetek. Stopa Bazowa ustalana będzie z dokładnością do 0,01 p.p. (1/100 punktu procentowego).
 - 3.1.4 W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami w Dniu Ustalenia Odsetek w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji, a także w przypadku gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny oraz zastosowana zostanie stosowna Korekta w sposób opisany poniżej.

Warunki Emisji obligacji serii H spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

- 3.1.5 Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Procentowej, w którym WIBOR albo oficjalny następca będzie ponownie dostępny.
- 3.1.6 Wskaźnik Alternatywny ustala się zgodnie z jedną z następujących metod:
- (a) Wskaźnikiem Alternatywnym jest WIRON;
 - (b) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował lub wskazał do stosowania zamiast WIBOR uprawniony organ administracji publicznej (w tym Minister właściwy do spraw instytucji finansowych), lub inny podmiot uprawniony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, przez wskazanie rozumie się wyznaczenie zamiennika Wskaźnika Alternatywnego w trybie art. 23c Rozporządzenia w sprawie wskaźników referencyjnych;
 - (c) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR Komisja Nadzoru Finansowego;
 - (d) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Narodowy Bank Polski;
 - (e) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Administrator Wskaźników Referencyjnych;
 - (f) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR organizacja branżowa lub inny podmiot, który został formalnie wskazany przez uprawniony organ administracji publicznej (w tym zwłaszcza Ministra właściwego do spraw instytucji finansowych), Komisję Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski) i który zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR;
 - (g) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który zamiast WIBOR zastosował w rozliczanych przez siebie transakcjach Kontrahent Centralny; albo
 - (h) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.
- 3.1.7 Agent Kalkulacyjny stosuje metody, o których mowa w pkt 3.1.6 powyżej, w kolejności od punktu (a) do punktu (h). Kolejna metoda jest stosowana gdy poprzednia metoda nie da rezultatu w postaci ustalenia Stopy Bazowej do Dnia Ustalenia Odsetek włącznie z tym dniem (w przypadku gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).
- 3.1.8 Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:
- (a) Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR;

Warunki Emisji obligacji serii H spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

- (b) raz ustalona Korekta jest stosowana przez cały okres stosowania danego Wskaźnika Alternatywnego;
 - (c) jeżeli zastosowana jest metoda ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o której mowa w pkt 3.1.6 (g) powyżej, stosuje się Korektę taką jak zastosował Kontrahent Centralny;
 - (d) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o których mowa w punktach od 3.1.6 (b) do 3.1.6 (f) powyżej:
 - (i) Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę - stosuje się taką Korektę;
 - (ii) Podmiot Wyznaczający wskazał aby nie stosować Korekty - nie stosuje się Korekty;
 - (e) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o których mowa w punktach od 3.1.6 (b) do 3.1.6 (f) powyżej Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty lub gdy Wskaźnik Alternatywny został wyznaczony zgodnie z metodą, o której mowa w pkt 3.1.6 (a) lub pkt 3.1.6 (h) powyżej:
 - (i) Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;
 - (ii) Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;
 - (iii) mediana różnic jest ustalana:
 - A. za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym Dniem Ustalenia Odsetek, w którym zastosowano Wskaźnik Alternatywny (gdy WIBOR nie został opublikowany ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny;
 - B. biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR jak i Wskaźnik Alternatywny.
- 3.1.9 Procedura wyboru Wskaźnika Alternatywnego oraz ustalenia Korekty w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji, Brakiem Zezwolenia WIBOR lub Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności jest przeprowadzana tylko raz, co oznacza, że ten sam Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są stosowane zamiast WIBOR także w kolejnych Dniach Ustalenia Odsetek.
- 3.1.10 Emitent opublikuje w sposób określony w pkt 11.10 Warunków Emisji informację o wyznaczonym Wskaźniku Alternatywnym oraz ustalonej Korekcie albo informację, że Korekta nie ma zastosowania.
- 3.1.11 Z zastrzeżeniem pkt 3.1.12, jeśli Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik O/N, Dzień Ustalenia Stopy Procentowej ulega odpowiedniemu przesunięciu, do czasu publikacji ostatniej wartości Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego, z uwzględnieniem standardu rynkowego.
- 3.1.12 W przypadku gdy Wskaźnikiem Alternatywnym jest WIRON, wskazany zgodnie z punktem 3.1.6 (a), na potrzeby obliczenia oprocentowania zgodnie z pkt 3.1.1, stosuje się zasady obliczania Stopy Bazowej wskazane poniżej:

Warunki Emisji obligacji serii H spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

W Dniu Ustalenia Odsetek Agent Kalkulacyjny obliczy Stopę Bazową według następującej formuły:

SB oznacza skumulowaną wartość Stopy Bazowej z Dnia Ustalenia Stopy Procentowej, obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$SB = [(Index_koniec/Index_start)-1] \times [365]/D$$

Index_koniec oznacza wartość indeksu jednopodstawowego Stopy Bazowej (administrowanego przez Administratora Wskaźników Referencyjnych) z Ustalenia Odsetek,

Index_start oznacza:

(3) (i) dla Okresu Odsetkowego rozpoczynającego się w Dniu Roboczym:

wartość indeksu jednopodstawowego Stopy Bazowej (administrowanego przez Administratora Wskaźników Referencyjnych) z Dnia Ustalenia Odsetek dla poprzedniego Okresu Odsetkowego, a w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego z dnia przypadającego na pięć Dni Roboczych przed Dniem Emisji, a

(ii) dla Okresu Odsetkowego rozpoczynającego się w dniu niebędącym Dniem Roboczym:

wartość indeksu jednopodstawowego Stopy Bazowej (administrowanego przez Administratora Wskaźników Referencyjnych) z Dnia Roboczego poprzedzającego Dzień Ustalenia Odsetek dla poprzedniego Okresu Odsetkowego,

D oznacza liczbę dni pomiędzy Dniem Ustalenia Odsetek dla poprzedniego Okresu Odsetkowego (włącznie) a Dniem Ustalenia Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia), a w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego liczbę dni pomiędzy dniem przypadającym na pięć Dni Roboczych przed Dniem Emisji (włącznie), a Dniem Ustalenia Odsetek dla pierwszego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia),

Wartość **SB** podlega zaokrągleniu do 6 (szóstego) miejsca po przecinku.

- 3.1.13 W przypadku, gdy zgodnie z pkt 3.1.5 Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR, postanowienia pkt 3.1.4 - 3.1.9 odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego z uwzględnieniem ewentualnej Korekty.
- 3.1.14 Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany lub podstawy do zmiany Warunków Emisji, wyboru nowego Wskaźnika Alternatywnego lub stosowania Korekty.
- 3.1.15 Agent Kalkulacyjny będzie dokonywał ustalenia Stopy Procentowej zgodnie z postanowieniami pkt 3.1.14 oraz będzie obliczał Kwoty Odsetek od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy nie później niż w Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Odsetek. Wszelkie ustalenia i obliczenia zostaną dokonane przez Agenta Kalkulacyjnego w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji.
- 3.1.16 Stopa Bazowa ustalona przez Agenta Kalkulacyjnego dla danego Okresu Odsetkowego (z wyjątkiem konieczności usunięcia technicznych omyłek kalkulacyjnych Agenta Kalkulacyjnego) jest ostateczna i nie podlega zmianie, niezależnie od jakichkolwiek okoliczności mających miejsce po jej ustaleniu (w

Warunki Emisji obligacji serii H spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

szczegółności na skutek przywrócenia w trakcie tego Okresu Odsetkowego możliwości ustalenia dotychczasowej Stopy Bazowej).

- 3.1.17 W przypadku gdy ustalona Stopa Bazowa będzie mniejsza niż zero, dla potrzeb obliczenia Kwoty Odsetek przyjmuje się, że Stopa Bazowa wynosi zero.
- 3.1.18 Agent Kalkulacyjny nie będzie ponosił odpowiedzialności za żadne szkody, koszty ani straty poniesione przez jakiegokolwiek osoby, wynikające z wykonania lub niewykonania czynności Agenta Kalkulacyjnego, w szczególności z powodu niewłaściwego określenia lub nieokreślenia Wskaźnika Alternatywnego, Korekty lub Stopy Bazowej, chyba że są one bezpośrednio spowodowane jego rażącym niedbalstwem (nie dotyczy odpowiedzialności za czynności związane z wyborem, określeniem lub stosowaniem Wskaźnika Alternatywnego lub Korekty) lub winą umyślną (w każdym przypadku).
- 3.1.19 W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być określona zgodnie z powyższymi zasadami, zostanie ona ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej Stopy Bazowej w Okresie Odsetkowym bezpośrednio poprzedzającym Dzień Ustalenia Odsetek.
- 3.1.20 Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane. Po Dniu Przedterminowego Wykupu, w części w której zostały wykupione, Obligacje nie są oprocentowane.

3.2 Data rozpoczęcia i zakończenia naliczania oprocentowania

- 3.2.1 Oprocentowanie Obligacji naliczane jest począwszy od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).
- 3.2.2 W przypadku, gdy Kwota Odsetek naliczana ma być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w tym okresie licząc od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie z tym dniem), albo od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do Dnia Przedterminowego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

3.3 Termin wypłaty oprocentowania

- 3.3.1 Oprocentowanie Obligacji będzie wypłacane w Dniach Płatności Odsetek, przy czym jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie Dniem Roboczym, Kwota Odsetek zostanie wypłacona w najbliższym Dniu Roboczym następującym po Dniu Płatności Odsetek. W takim wypadku Obligatariuszowi nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie lub zwłokę w dokonaniu płatności lub jakiegokolwiek inne dodatkowe płatności.
- 3.3.2 Kwotę Odsetek oblicza się z dokładnością do jednego grosza (przy czym pół grosza będzie zaokrąglone w górę).

3.4 Miejsce i sposób wypłaty oprocentowania

- 3.4.1 Wypłata świadczeń z Obligacji dokonywana będzie za pośrednictwem KDPW poprzez przelew środków pieniężnych na Rachunek Papierów Wartościowych wskazany w Formularzu Przyjęcia lub inny rachunek wskazany przez Obligatariusza.
- 3.4.2 Kwota Odsetek za cały Okres Odsetkowy wypłacona zostanie Obligatariuszowi, któremu przysługiwały Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw.

3.5 Wysokość Kwoty Odsetek

Warunki Emisji obligacji serii H spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

- 3.5.1 Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługuje Kwota Odsetek obliczona zgodnie z poniższym wzorem:

$$KO = N \times O \times n / 365, \text{ gdzie:}$$

- „KO” oznacza zaokrągloną do drugiego miejsca po przecinku Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od jednej Obligacji,
 „N” oznacza Wartość Nominalną jednej Obligacji,
 „O” oznacza oprocentowanie Obligacji, o którym mowa w pkt 3.1.1. Warunków Emisji,
 „n” oznacza liczbę dni w Okresie Odsetkowym.

- 3.5.2 Podmiotami uprawnionymi do Kwoty Odsetek za dany Okres Odsetkowy będą Obligatariusze, którzy posiadali Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw do Kwoty Odsetek za dany Okres Odsetkowy.

3.6 Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek

- 3.6.1 Odsetki wypłacane są w dniach:

Numer Okresu Odsetkowego	Początek Okresu Odsetkowego (włączając ten dzień)	Koniec Okresu Odsetkowego / Dzień Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia)
1.	15 wrzesień 2023 r.	15 październik 2023 r.
2.	15 październik 2023 r.	15 styczeń 2024 r.
3.	15 styczeń 2024 r.	15 kwiecień 2024 r.
4.	15 kwiecień 2024 r.	15 lipiec 2024 r.
5.	15 lipiec 2024 r.	15 październik 2024 r.
6.	15 październik 2024 r.	15 styczeń 2025 r.
7.	15 styczeń 2025 r.	15 kwiecień 2025 r.
8.	15 kwiecień 2025 r.	15 lipiec 2025 r.
9.	15 lipiec 2025 r.	15 październik 2025 r.
10.	15 październik 2025 r.	15 styczeń 2026 r.
11.	15 styczeń 2026 r.	15 kwiecień 2026 r.
12.	15 kwiecień 2026 r.	15 lipiec 2026 r.

- 3.6.2 W przypadku Przedterminowego Wykupu, odsetki od Obligacji będących przedmiotem Przedterminowego Wykupu wypłacane są w Dniu Przedterminowego Wykupu.

4. ŚWIADCZENIA Z OBLIGACJI

- 4.1 Obligatariuszom przysługuje prawo do następujących świadczeń: świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu:
- 4.1.1 świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek;
- 4.1.2 świadczenia pieniężnego dodatkowego (premii) za Przedterminowy Wykup Obligacji, w przypadkach i na warunkach określonych w pkt. 8.3.1 Warunków Emisji.

Warunki Emisji obligacji serii H spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

- 4.2 W przypadku opóźnienia w płatnościach świadczeń z Obligacji Obligatariuszom przysługiwać będą odsetki ustawowe na zasadach ogólnych.
- 4.3 Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego ze strony Emitenta.
- 4.4 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem odpowiednich potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli takie wynikają z mocy przepisów wydanych w Rzeczypospolitej Polskiej w odniesieniu do Obligacji.
- 4.5 Emitent nie będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy zwrotu kwot wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakiegokolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.
- 4.6 W sprawach związanych z Obligacjami, Agent Emisji, Depozytariusz, Firma Inwestycyjna działają wyłącznie w zakresie wynikającym z umów zawartych z Emitentem i nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta świadczeń wynikających z Obligacji ani za skuteczność dochodzenia roszczeń Obligatariuszy wobec Emitenta lub osoby trzeciej udzielającej któregokolwiek z zabezpieczeń przewidzianych w Warunkach Emisji oraz ryzyka inwestycji w Obligacje.

5. ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z OBLIGACJI

- 5.1 Obligacje emitowane są jako niezabezpieczone.

6. CEL EMISJI

Środki pozyskane z emisji Obligacji po odliczeniu kosztów emisji zostaną wykorzystane przez Emitenta zostaną przeznaczone na finansowanie prowadzonych projektów deweloperskich (w tym finansowanie zakupu gruntów pod te projekty, udzielanie pożyczek do spółek projektowych, które są zależne wobec Emitenta, w celu realizacji prowadzonych projektów deweloperskich).

7. WARUNKI PRZYDZIAŁU OBLIGACJI

Przydział Obligacji zostanie dokonany pod warunkiem opłacenia zapisu przez Inwestora.

8. PRZEDTERMINOWY WYKUP

- 8.1 Natychmiastowy Wykup w przypadku likwidacji Emitenta zgodnie z art. 74 Ust. 5 Ustawy o Obligacjach
 - 8.1.1 W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.
 - 8.1.2 W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie (i) wartości nominalnej Obligacji oraz (ii) kwoty odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego wykupu (włącznie z tym dniem).
- 8.2 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza
 - 8.2.1 Przedterminowy Wykup zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach

W przypadku, gdy Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji każdy Obligatariusz może, poprzez pisemne zawiadomienie, żądać wykupu posiadanych Obligacji a Emitent zobowiązany będzie, na takie żądanie Obligatariusza, natychmiast wykupić Obligacje wskazane w żądaniu.

Warunki Emisji obligacji serii H spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

- 8.2.2 Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia nie krótszego niż 3 dni.
- 8.2.3 Inne przypadki Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza:
- 8.2.3.1 jeżeli 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 i takie Zadłużenie Finansowe nie zostanie zapłacone niezwłocznie bądź w terminie wskazanym przez wierzyciela 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 jednorazowo 1.000.000,00 (słownie: jeden milion) złotych;
- Naruszenie, o którym mowa w niniejszym pkt. jest skuteczne i upoważnia do złożenia przez Obligatariusza żądania wykupu Obligacji do czasu uregulowania przez Emitenta lub podmiot zależny Emitenta Zadłużenia Finansowego, o którym mowa powyżej. Celem uniknięcia ewentualnych wątpliwości uznaje się, że żądania wykupu Obligacji złożone Emitentowi przed uregulowaniem Zadłużenia Finansowego, o którym mowa w zdaniu poprzednim, są ważne i winny zostać spełnione przez Emitenta;
- 8.2.3.2 jeżeli Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta wyemitują jakiegokolwiek obligacje lub inne dłużne instrumenty finansowe, których termin wykupu przypadnie przed Dniem Wykupu, chyba, że środki pozyskane z emisji zostaną w terminie nie dłuższym niż 1 miesiąc od dnia ich pozyskania w całości przeznaczone na wykup wszystkich Obligacji;
- 8.2.3.3 jeżeli Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta wyemitują jakiegokolwiek obligacje lub inne dłużne instrumenty finansowe, których warunki emisji będą uprawniały wierzyciela do żądania wykupu bez spełnienia się jakiegokolwiek warunku (bezwarunkowa opcja put);
- 8.2.3.4 jeżeli Emitent wykupi lub dokona nabycia w celu ich umorzenia lub podejmie decyzję o przedterminowym wykupie innych obligacji o terminie zapadalności przypadającym po terminie zapadalności Obligacji, chyba że Emitent dokona równoczesnego wykupu wszystkich Obligacji;
- 8.2.3.5 jeżeli Emitent dokona nabycia akcji lub udziałów innego podmiotu spoza Grupy, wskutek czego podmiot ten znajdzie się pod kontrolą Emitenta, przy czym podmiot ten wraz ze swoimi jednostkami zależnymi będzie w czasie objęcia kontroli dłużnikiem Grupy na skutek wyemitowanych przez siebie wcześniej obligacji, których termin wykupu przypadnie przed Dniem Wykupu;
- 8.2.3.6 jeżeli którekolwiek z oświadczeń złożonych lub informacji przekazanych przez Emitenta w Propozycji Nabycia lub Warunkach Emisji lub w ramach obowiązków

Warunki Emisji obligacji serii H spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

informacyjnych przekazywanych zgodnie z pkt 11 Warunków Emisji okaże się w całości lub w części nieprawdziwe na moment, w którym zostało złożone;

- 8.2.3.7 jeżeli Emitent nie wykona w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od upływu terminu na spełnienie, zobowiązań z jakichkolwiek innych dłużnych instrumentów finansowych wyemitowanych przez Emitenta.

Naruszenie, o którym mowa w niniejszym pkt. jest skuteczne i upoważnia do złożenia przez Obligatariusza żądania wykupu Obligacji do czasu uregulowania przez Emitenta zobowiązań, o których mowa powyżej. Celem uniknięcia ewentualnych wątpliwości uznaje się, że żądania wykupu Obligacji złożone Emitentowi przed uregulowaniem zobowiązań, o którym mowa w zdaniu poprzednim, są ważne i winny zostać spełnione przez Emitenta;

- 8.2.3.8 jeżeli dokonano jakiegokolwiek zajęcia, zabezpieczenia sądowego lub egzekucji w stosunku do składnika lub składników majątku Emitenta lub podmiotu wchodzącego w skład Grupy na łączną kwotę egzekwowaną przekraczającą 1.500.000,00 (słownie: milion pięćset tysięcy) złotych, chyba że Emitent podjął w przewidzianych przepisami terminach kroki prawne zmierzające do uchylenia zajęcia, zabezpieczenia sądowego lub egzekucji i spowodowało to skuteczne i prawomocne uchylenie ww. czynności;

- 8.2.3.9 jeżeli Pan Ryszard Walas, kontrolujący Emitenta w Dniu Emisji, przestanie bezpośrednio lub pośrednio posiadać lub kontrolować łącznie co najmniej 51% (słownie: pięćdziesiąt jeden procent) udziałów w kapitale Emitenta („utrata kontroli”), chyba że nastąpi to na skutek dziedziczenia;

- 8.2.3.10 jeżeli dowolny wierzyciel złoży wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta oraz wniosek taki nie zostanie zwrócony, odrzucony lub oddalony w ciągu 150 dni od dnia uzyskania przez Emitenta informacji o takim wniosku;

- 8.2.3.11 jeżeli Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu Prawa Upadłościowego;

- 8.2.3.12 jeżeli Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu zagrożenia niewypłacalnością rozpocznie negocjacje z ogółem lub choćby z jednym ze swoich wierzycieli w celu zmiany zasad spłaty swojego Zadłużenia Finansowego;

- 8.2.3.13 jeżeli wydane zostanie prawomocne orzeczenie w sprawie ustanowienia zarządu przymusowego lub rozwiązania Emitenta;

- 8.2.3.14 jeżeli wydane zostanie przez sąd prawomocne postanowienie o rozwiązaniu Emitenta albo podjęta zostanie uchwała walnego zgromadzenia Emitenta o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie decyzja o przeniesieniu siedziby Emitenta za granicę;

- 8.2.3.15 jeżeli Emitent nie przeznaczy 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;

- 8.2.3.16 jeżeli Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta nie ureguje terminowo, zgodnie z harmonogramem, jakichkolwiek zobowiązań z tytułu istotnego Zadłużenia Finansowego, z uwzględnieniem odpowiedniego okresu na usunięcie takiego naruszenia w przypadku naruszenia takiego harmonogramu. Za istotne Zadłużenie Finansowe uważa się na potrzeby niniejszego punktu zadłużenie, którego kwota przekracza jednostkowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) 1.000.000 zł (słownie: jeden milion) złotych;

Warunki Emisji obligacji serii H spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

- 8.2.3.17 jeżeli Emitent dokona wypłaty dywidendy, wypłat z tytułu uczestnictwa w spółce, w tym z tytułu obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia udziałów lub skupu udziałów lub udzielenia pożyczki na rzecz swoich udziałowców lub w jakimkolwiek inny zbliżony ekonomicznie sposób rozdyponuje dochody na rzecz swoich udziałowców do momentu wykupu Obligacji; dla uniknięcia wątpliwości, przypadek ten nie dotyczy w szczególności wypłaty udziałowcom przez Emitenta wynagrodzeń za pełnienie przez nich funkcji w organach Emitenta, o ile takie wynagrodzenia nie będą odbiegać realnie (tj. z uwzględnieniem wartości wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowanego przez GUS) o więcej niż 20% od średniego miesięcznego wynagrodzenia brutto danego członka zarządu za poprzedni rok podatkowy;
- 8.2.3.18 jeżeli Emitent lub jakiegokolwiek podmiot z Grupy udzieli lub zobowiąże się do udzielenia pożyczek podmiotom nienależącym do Grupy w łącznej wartości przekraczającej 2.000.000,00 (słownie: dwa miliony) złotych, lub nabędzie obligacje lub inne dłużne papiery wartościowe emitowane przez podmioty nienależące do Grupy Emitenta w łącznej wartości przekraczającej 2.000.000,00 (słownie: dwa miliony) złotych;
- 8.2.3.19 jeżeli Emitent udzieli lub zobowiąże się do udzielenia poręczeń zabezpieczających zobowiązania podmiotów nienależących do Grupy;
- 8.2.3.20 jeżeli Emitent udzieli zabezpieczenia lub zobowiąże się do zabezpieczenia wykonania zobowiązania w inny sposób niż poprzez udzielenie poręczenia, ustanowienie hipoteki na jakiegokolwiek nieruchomości będącej jego własnością lub na przysługującym mu prawie użytkowania wieczystego, dla jakiegokolwiek podmiotu innego niż podmiot należący do Grupy;
- 8.2.3.21 jeżeli Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy dokona zbycia lub innego rozporządzenia na rzecz innego podmiotu, w ramach pojedynczej lub serii transakcji, powiązanych lub niepowiązanych, jakiegokolwiek części swoich aktywów na warunkach gorszych niż rynkowe, chyba że łączna wartość tego typu transakcji w roku obrotowym nie przekroczy 2.000.000,00 (słownie: dwóch milionów) złotych,
- 8.2.3.22 jeżeli Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta dokona 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) złotych w przeciągu jednego roku obrotowego Emitenta;
- 8.2.3.23 jeżeli Wskaźnik Dźwigni Finansowej obliczany na podstawie Skonsolidowanych Sprawozdań Finansowych Emitenta przekroczy wartość 1,1;
- 8.2.3.24 jeżeli Emitent zaprzestanie prowadzenia lub zmieni znacząco przedmiot prowadzonej przez Grupę działalności polegającej na budowie i sprzedaży lokali mieszkalnych oraz wynajmie powierzchni usługowo-biurowej;
- 8.2.3.25 jeżeli przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji nastąpi podział lub połączenie z udziałem Emitenta (w rozumieniu Kodeksu Spółek Handlowych) lub jego przekształcenie (w rozumieniu Kodeksu Spółek Handlowych);
- 8.2.3.26 jeżeli wskutek prawomocnych orzeczeń sądowych lub ostatecznych decyzji administracyjnych (lub decyzji administracyjnych, którym nadano rygor natychmiastowej wykonalności) Emitent zobowiązany będzie do zapłaty łącznych

Warunki Emisji obligacji serii H spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

kwot przekraczających 10% kapitałów własnych Emitenta, których nie zapłaci w terminie wyznaczonym takim prawomocnym orzeczeniem lub ostateczną decyzją (lub decyzją administracyjną, której nadano rygor natychmiastowej wymagalności);

8.2.3.27 jeżeli wszelkie wydatki ponoszone przez Emitenta na cele związane z działalnością spółki Klub Sportowy Developres Rzeszów S.A. oraz sponsorowaniem Stadniny Koni w Leśnej Woli przekroczą w latach 2023-2026 kwotę 4.200.000,00 (słownie: cztery miliony dwieście tysięcy) złotych rocznie;

8.2.3.28 jeżeli Emitent nie przekaże Obligatariuszom informacji oraz dokumentów w terminie i warunkach wskazanych w pkt 11 Warunków Emisji.

Naruszenie, o którym mowa w niniejszym pkt. jest skuteczne i upoważnia do złożenia przez Obligatariusza żądania wykupu Obligacji do czasu przekazania Obligatariuszom informacji oraz dokumentów w terminie i warunkach wskazanych w pkt. 11 Warunków Emisji. Celem uniknięcia ewentualnych wątpliwości uznaje się, że żądania wykupu Obligacji złożone Emitentowi przed przekazaniem Obligatariuszom informacji oraz dokumentów w terminie i warunkach wskazanych w pkt. 11 Warunków Emisji, są ważne i winny zostać spełnione przez Emitenta;

8.2.3.29 jeżeli Emitent, przed Dniem Wykupu, dokona zbycia Nieruchomości SkyRes w bezpośredniej transakcji sprzedaży całości bądź jej części a wartość takiej transakcji sprzedaży będzie niższa niż wartość wynikająca z ostatniego operatu szacunkowego;

8.2.3.30 jeżeli Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy, w celu zabezpieczenia jakiegokolwiek swojego zobowiązania wobec podmiotu spoza Grupy, ustanowi lub zezwoli na ustanowienie jakiegokolwiek zabezpieczenia na prawie lub majątku Emitenta lub podmiotu z Grupy, w tym zastawu, zastawu rejestrowego lub hipoteki na nieruchomości lub na użytkowaniu wieczystym (z wyłączeniem Nieruchomości Siemieńskiego), w nieodnawialnej łącznej kwocie wyższej niż 4 mln zł (w rozumieniu najwyższej sumy zabezpieczeń w okresie do Dnia Wykupu Obligacji), chyba że: (i) zabezpieczenie ustanowione zostanie na rzecz banków (z wyłączeniem zabezpieczenia na Nieruchomości Słowackiego) lub (ii) w przypadku zabezpieczeń ustanawianych na rzecz innych podmiotów aniżeli banki - analogiczne zabezpieczenie na zasadzie *pari passu* zostanie ustanowione na rzecz Obligatariuszy w terminie nie dłuższym niż 6 miesięcy od dnia ustanowienia danego zabezpieczenia, a w przypadku zastawu rejestrowego lub hipoteki - od dnia złożenia wniosku o wpis danego zabezpieczenia do właściwego rejestru lub księgi wieczystej.

8.2.3.31 jeżeli Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy dokona transakcji zbycia lub innego rozporządzenia Nieruchomości Słowackiego na rzecz innego podmiotu w ramach pojedynczej lub serii transakcji, powiązanych lub niepowiązanych.

Naruszenie, o którym mowa w niniejszym pkt. jest skuteczne i upoważnia do złożenia przez Obligatariusza żądania wykupu Obligacji, chyba że środki z takiej transakcji zostaną przez Emitenta lub podmiot z Grupy przeznaczone na Przedterminowy Wykup Obligacji

8.2.4 Emitent zobowiązuje się do bezzwłocznego informowania Obligatariuszy o jakimkolwiek przypadku wystąpienia wyżej opisanych zdarzeń.

8.2.5 Procedura Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza:

Warunki Emisji obligacji serii H spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

- 8.2.5.1 Żądanie przedterminowego wykupu może zostać złożone w okresie od wystąpienia zdarzenia uprawniającego Obligatariusza do złożenia takiego żądania do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariusza o takiej okoliczności, z zastrzeżeniem par. 4 ust. 1 pkt 5) Regulaminu Zgromadzenia Obligatariuszy stanowiącego załącznik nr 3 do Warunków Emisji Obligacji.
- 8.2.5.2 Emitent zobowiązany będzie dokonać Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie 30 dni od otrzymania uprawnionego żądania i tylko w zakresie Obligacji objętych żądaniem.
- 8.2.5.3 Zawiadomienie z żądaniem Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza powinno zostać przesłane przez Obligatariusza w formie pisemnej na adres Depozytariusza i Emitenta.
- 8.2.5.4 Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza.
- 8.2.6 Jeżeli zdarzenie opisane w pkt 8.2.3 Warunków Emisji zostało wyeliminowane lub przestało występować przed datą zgłoszenia żądania Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza, wtedy wystąpienie takiego zdarzenia nie będzie uważane za zdarzenie stanowiące podstawę żądania Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza.
- 8.3 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta
- 8.3.1 Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, do wykupu wszystkich lub części Obligacji przed Dniem Wykupu w dniu wypłaty odsetek, za zapłatą dodatkowego świadczenia pieniężnego (premii) liczonej od wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:
- 8.3.1.1 1,00% (100/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w 4, 5 oraz 6 okresie odsetkowym;
- 8.3.1.2 0,50% (50/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w 7, 8 oraz 9 okresie odsetkowym;
- 8.3.1.3 0,25% (25/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w 10 i 11 okresie odsetkowym;
- 8.3.1.4 0% w pozostałych okresach odsetkowych.
- 8.3.2 W celu dokonywania Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta, Emitent ma obowiązek zawiadomić Obligatariuszy o takim Przedterminowym Wykupie poprzez zamieszczenie komunikatu na Stronie Internetowej Emitenta w terminie wskazanym w pkt. 8.3.4 Warunków Emisji. W komunikacie Emitent określi liczbę Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi oraz wskaże Dzień Przedterminowego Wykupu.
- 8.3.3 Dniem Przedterminowego Wykupu może być tylko i wyłącznie dzień wskazany, jako Dzień Płatności Odsetek.
- 8.3.4 Emitent dokona zawiadomienia o Przedterminowym Wykupie nie później niż na 30 (trzydzieści) dni przed Dniem Płatności Odsetek za Okres Odsetkowy, na zakończenie którego ma nastąpić taki Przedterminowy Wykup.
- 8.3.5 W przypadku, gdy Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta podlegać będzie liczba Obligacji mniejsza niż liczba wyemitowanych Obligacji, liczba Obligacji

Warunki Emisji obligacji serii H spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

posiadanych przez danego Obligatariusza podlegająca Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta będzie ustalana według następującego wzoru:

$$LO = WO \times LOPW / WWO, \text{ gdzie:}$$

- „LO” oznacza liczbę Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta (zaokrągloną w dół do jednej Obligacji);
- „WO” oznacza wszystkie Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza;
- „LOPW” oznacza liczbę Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta określonych w zawiadomieniu, o którym mowa powyżej;
- „WWO” oznacza wszystkie niewykupione Obligacje.

8.3.6 W przypadku, gdy liczba Obligacji podlegająca Przedterminowemu Wykupowi obliczona zgodnie z wzorem przedstawionym w pkt. 8.3.5 będzie mniejsza od liczby Obligacji określonej w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w pkt. 8.3.4 LO (czyli liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Przedterminowemu Wykupowi, zaokrąglona w dół do jednej Obligacji) będzie podlegać zwiększeniu o jeden począwszy od Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była największa liczba Obligacji do Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była najmniejsza liczba Obligacji, aż do osiągnięcia stanu, w którym łączna liczba Obligacji podlegająca Przedterminowemu Wykupowi będzie równa liczbie Obligacji określonej w zawiadomieniu;

8.3.7 W przypadku, gdy nie będzie możliwe zwiększenie liczby Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi w sposób opisany w pkt. 8.3.6, w szczególności z uwagi na taką samą liczbę Obligacji zapisanych na co najmniej dwóch Rachunkach Obligacji w Dniu Ustalenia Praw, zwiększenie liczby Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi nastąpi w sposób losowy;

9. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

- 9.6 Ustanawia się Zgromadzenie Obligatariuszy.
- 9.7 Kompetencje Zgromadzenia Obligatariuszy określone są w postanowieniach Warunków Emisji oraz Regulaminu Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 9.8 W przypadku wystąpienia i trwania niżej wskazanych zdarzeń:
 - 9.8.1.1 jeżeli niezawinione przez Emitenta opóźnienie w wykonaniu w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji przekracza 3 dni,
 - 9.8.1.2 gdy, wystąpi którakolwiek z przesłanek określonych w pkt. 8.2.1 i 8.2.3 z zastrzeżeniem pkt. 8.2.5 i 8.2.6 Warunków Emisji;
Emitent zobowiązany jest zwołać Zgromadzenie Obligatariuszy w terminie 14 dni od dnia wystąpienia zdarzeń wskazanych powyżej, na którym to wyjaśni przyczyny zaistnienia wyżej wskazanych zdarzeń i przedstawi propozycje rozwiązań.
- 9.9 Zasady zwoływania oraz organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy, w tym miejsce odbycia, oraz zasady podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy określa Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy.

Warunki Emisji obligacji serii H spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

10. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI I ASO CATALYST

- 10.1 Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona. Obligacje mogą być zbywane bez ograniczeń, z zastrzeżeniem postanowień art. 8 ust. 4 - 8 Ustawy o Obligacjach. Do powstawania oraz przenoszenia praw z Obligacji stosuje się przepisy Ustawy o obrocie.
- 10.2 Emitent nie zamierza ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do ASO Catalyst.

11. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE

- 11.1 Emitent, w każdym roku kalendarzowym od Dnia Emisji do Dnia Wykupu będzie udostępniał roczne Sprawozdania Finansowe Emitenta wraz z opinią biegłego rewidenta w terminie 6 miesięcy od zakończenia danego roku obrotowego, poprzez zamieszczenie ich na Stronie internetowej Emitenta lub poprzez opublikowanie raportu okresowego, jeśli w danym momencie Emitent będzie podlegał obowiązkowi informacyjnym spółek, których instrumenty finansowe są notowane w obrocie zorganizowanym.
- 11.2 Emitent, w każdym roku kalendarzowym od Dnia Emisji do Dnia Wykupu będzie udostępniał półroczne Sprawozdania Finansowe Emitenta, składające 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, poprzez zamieszczenie ich na Stronie internetowej Emitenta lub poprzez opublikowanie raportu okresowego, jeśli w danym momencie Emitent będzie podlegał obowiązkowi informacyjnym spółek, których instrumenty finansowe są notowane w obrocie zorganizowanym.
- 11.3 Emitent, w każdym roku kalendarzowym od Dnia Emisji do Dnia Wykupu będzie udostępniał kwartalne Sprawozdania Finansowe Emitenta za pierwszy i trzeci kwartał roku obrotowego, składających się z co najmniej pełnego bilansu, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych, w terminie 2 miesięcy od zakończenia pierwszego oraz trzeciego kwartału roku obrotowego, poprzez zamieszczenie ich na Stronie internetowej Emitenta lub poprzez opublikowanie raportu okresowego, jeśli w danym momencie Emitent będzie podlegał obowiązkowi informacyjnym spółek, których instrumenty finansowe są notowane w obrocie zorganizowanym.
- 11.4 Emitent, w każdym roku kalendarzowym od Dnia Emisji do Dnia Wykupu będzie udostępniał informacje dotyczące poziomu przedsprzedaży lokali przez Emitenta w danym kwartale (umowy rezerwacyjne, przedwstępne i deweloperskie) oraz poziomu przekazanych przez Grupę Emitenta lokali w danym kwartale, w terminie 15 Dni Roboczych od zakończenia danego kwartału, poprzez zamieszczenie ich na Stronie internetowej Emitenta.
- 11.5 Emitent, w każdym roku kalendarzowym od Dnia Emisji do Dnia Wykupu będzie udostępniał wraz ze Sprawozdaniami Finansowymi Emitenta wymienionymi w pkt 11.1 - 11.3 Warunków Emisji oświadczenie Zarządu Emitenta dotyczące spełniania zobowiązań zawartych w pkt. 8.3. Warunków Emisji oraz braku wystąpienia zdarzeń wymienionych w pkt. 8.3.3 Warunków Emisji według stanu na ostatni dzień w danym kwartale, poprzez zamieszczenie ich na Stronie internetowej Emitenta.
- 11.6 Emitent, w każdym roku kalendarzowym od Dnia Emisji do Dnia Wykupu będzie udostępniał wraz ze Sprawozdaniami Finansowymi Emitenta wymienionymi w pkt 11.1 - 11.3 Warunków Emisji wartości Wskaźnika Dźwigni Finansowej, poprzez zamieszczenie ich na Stronie internetowej Emitenta.
- 11.7 Emitent, w każdym roku kalendarzowym od Dnia Emisji do Dnia Wykupu będzie udostępniał wraz ze Sprawozdaniami Finansowymi Emitenta wymienionymi w pkt 11.1 - 11.3 Warunków

Warunki Emisji obligacji serii H spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

Emisji zestawienia podpisanych umów na generalne wykonawstwo, poprzez zamieszczenie ich na Stronie internetowej Emitenta.

- 11.8 Emitent, w każdym roku kalendarzowym od Dnia Emisji do Dnia Wykupu będzie udostępniał wraz ze Sprawozdaniami Finansowymi Emitenta wymienionymi w pkt 11.1 -11.3 Warunków Emisji informację na temat wszelkich wydatków ponoszonych przez Emitenta na cele związane z działalnością spółki Klub Sportowy Developres Rzeszów S.A. oraz sponsorowaniem Stadniny Koni w Leśnej Woli.
- 11.9 Emitent, w każdym roku kalendarzowym, od Dnia Emisji do Dnia Wykupu, będzie informował Obligatariuszy oraz NS o transakcji lub transakcjach o których mowa w pkt 8.2.3.30 oraz 8.2.3.31 w Warunkach Emisji, dla potrzeb ich weryfikacji.
- 11.10 Emitent, w każdym roku kalendarzowym od Dnia Emisji do Dnia Wykupu będzie zobowiązany, wraz z publikacją rocznych sprawozdań finansowych, dostarczać operat szacunkowy lub jego aktualizację dotyczącą Nieruchomości SkyRes do Agenta Emisji w terminie miesiąca od daty ich sporządzenia, przy czym operat szacunkowy lub aktualizacja wyceny nie mogą być starsze niż 12 miesięcy. Celem tych wycen będzie określenie wartości rynkowej Nieruchomości SkyRes dla potrzeb wyliczenia Wskaźnika Dźwigni Finansowej.
- 11.11 Wszelkie zawiadomienia kierowane do Obligatariuszy będą dokonywane poprzez ich zamieszczenie na Stronie internetowej Emitenta.
- 11.12 Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach, o których mowa w art. 16 Ustawy o Obligacjach, Emitent będzie przekazywać w formie drukowanej NS.

12 ZAWIADOMIENIA

- 12.1 Przed Dematerializacją w KDPW wszelkie zawiadomienia kierowane do Inwestorów lub Obligatariuszy będą dokonywane za pośrednictwem Agenta Emisji za pomocą faksu, poczty elektronicznej lub listów poleconych na numer/adres wskazany przez Obligatariusza w Formularzu Przyjęcia lub innym dokumencie, na podstawie którego nastąpiło nabycie Obligacji lub wskazana uprzednio dana została zmieniona, z wyłączeniem sytuacji odrębnie uregulowanych w Propozycji Nabycia.
- 12.2 Wszelkie zawiadomienia skierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną:
- 12.2.1 podpisane w imieniu odpowiednio Inwestora lub Obligatariusza przez osoby uprawnione do reprezentacji odpowiednio Inwestora lub Obligatariusza,
- 12.2.2 przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby odpowiednio Emitenta, chyba że Emitent zaakceptuje inny sposób doręczenia zawiadomienia przez Obligatariusza.
- 12.3 Celem zmiany danych Obligatariusza przekazanych Agentowi Emisji Obligatariusz zobowiązany jest skontaktować się bezpośrednio z Agentem Emisji.
- 12.4 Celem zmiany danych Obligatariusza przekazanych Depozytariuszowi Obligatariusz zobowiązany jest skontaktować się bezpośrednio z Depozytariuszem.
- 12.5 Po Dematerializacji w KDPW wszelkie zawiadomienia kierowane do Obligatariuszy będą dokonywane poprzez zamieszczenie na Stronie internetowej Emitenta.

13 PRZEDAWNIENIE ORAZ ZOBOWIĄZANIA Z OBLIGACJI

Warunki Emisji obligacji serii H spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

- 13.1 Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczeń świadczenia okresowe, przedawniają się po upływie 10 (dziesięciu) lat, zgodnie z art. 14 Ustawy o Obligacjach.
- 13.2 Zobowiązania Emitenta z tytułu Obligacji są nieodwołalne, niepodporządkowane, bezwarunkowe, a także mają równorzędny status, bez żadnego uprzywilejowania względem siebie nawzajem, z wszelkimi innymi istniejącymi, bieżącymi i przyszłymi, niezabezpieczonymi i niepodporządkowanymi zobowiązaniami Emitenta, z wyjątkiem zobowiązań, które są uprzywilejowane z mocy prawa.

14 OPODATKOWANIE

- 14.1 Emitent nie składa żadnych oświadczeń odnoszących się do indywidualnych kwestii podatkowych związanych z płatnościami lub otrzymywaniem środków finansowych związanych z Obligacjami. Jest wskazane, aby każdy Inwestor rozważający objęcie lub nabycie Obligacji lub Obligatariusz zasięgnął porady profesjonalnego konsultanta.
- 14.2 Ogólne zasady opodatkowania przychodów z Obligacji:
- 14.2.1 Przychody z Obligacji podlegają opodatkowaniu („Podatek Kapitałowy”);
- 14.2.2 Obligatariusze będący osobami fizycznymi, posiadający status rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek pomniejszone o należny Podatek Kapitałowy w wysokości 19%;
- 14.2.3 Obligatariusze będący osobami fizycznymi, nieposiadający statusu rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek pomniejszone o zryczałtowany podatek w wysokości 19%, o ile nie dostarczą Depozytariuszowi ważnego na dany Dzień Płatności Odsetek certyfikatu rezydencji podatkowej;
- 14.2.4 Obligatariusze niebędący osobami fizycznymi, posiadający status rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek niepomniejszone o należny Podatek Kapitałowy (Kwota Odsetek brutto) i są zobowiązani samodzielnie rozliczyć przychody wynikające z Kwot Odsetek;
- 14.2.5 Obligatariusze niebędący osobami fizycznymi, nieposiadający statusu rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek pomniejszone o zryczałtowany podatek w wysokości 20%, o ile nie dostarczą Depozytariuszowi ważnego na dany Dzień Płatności Odsetek certyfikatu rezydencji podatkowej;
- 14.2.6 Zwraca się uwagę, że z tytułu przychodów od Kwot Odsetek Obligatariusze nie będą otrzymywać informacji podatkowych od Emitenta ani Depozytariuszy.

15 ZMIANA TREŚCI WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI

- 15.1 Do Dnia Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji poprzez udostępnienie Inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Inwestorom, którzy złożyli Formularz Przyjęcia przysługiwać będzie prawo do uchylenia się od skutków złożonego oświadczenia woli w terminie 2 Dni Roboczych od dnia zawiadomienia. Powyższe uprawnienie nie będzie przysługiwać Inwestorom w przypadku gdy zmiana Warunków Emisji związana będzie jedynie ze zmianą harmonogramu oferty Obligacji.
- 15.2 Po Dniu Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji wyłącznie w zakresie:
- 15.2.2 zmiany podmiotu pełniącego funkcję administratora zabezpieczenia lub prowadzącego Ewidencję, z tym zastrzeżeniem, iż zmiana w zakresie administratora zabezpieczenia jest skuteczna z chwilą dokonania stosownej aktualizacji wszystkich ustanowionych

Warunki Emisji obligacji serii H spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

zabezpieczeń na moment powołania nowego administratora zabezpieczenia w tym przedmiocie, sprostowanie niedokładności, błędów pisarskich albo rachunkowych lub innych oczywistych omyłek nie stanowi zmiany Warunków Emisji. Tym samym Emitent jest uprawniony do korekty treści Warunków Emisji w zakresie, o którym mowa w niniejszym punkcie, bez zgody Obligatariuszy.

- 15.3 Każda inna zmiana Warunków Emisji po Dniu Emisji wymaga zawarcia jednobrzmiących porozumień zawartych przez Emitenta z każdym z Obligatariuszy lub uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zgody Emitenta.

16 PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA

- 16.2 Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo ze względu na siedzibę Emitenta.

17 ZAŁĄCZNIKI

- 17.2 Załączniki do niniejszych Warunków Emisji wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami stanowią ich integralną część.

- 17.3 Załącznikami do Warunków Emisji są:

Załącznik nr 1: Wartość zaciągniętych zobowiązań Emitenta, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych

Załącznik nr 2: Opis perspektyw kształtowania się zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji

Załącznik nr 3: Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy

Rzeszów, dnia 25 sierpień 2023 r.

W imieniu Emitenta:

Imię Nazwisko: Radosław Walas

Stanowisko: Członek Zarządu

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Imię Nazwisko: Rafał Mardoń

Stanowisko: Członek Zarządu

Rafał
Mardoń

Elektronicznie
podpisany przez
Rafał Mardoń
Data: 2023.08.25
17:03:01 +02'00'



Signed by /
Podpisano przez:
Radosław Walas
Developres Sp. z
o.o.

Date / Data:
2023-08-25 18:15

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Załącznik nr 1 do Warunków Emisji obligacji serii H spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

ZAŁĄCZNIK NR 1

WARTOŚĆ ZACIĄGNIĘTYCH ZOBOWIĄZAŃ Z WYSZCZEGÓLNIENIEM ZOBOWIĄZAŃ PRZETERMINOWANYCH

W imieniu Emitenta oświadczam, że całkowita wartość zobowiązań Emitenta na dzień **30 czerwca 2023 r.** wyniosła **156 469 920,39 zł** dla jednostkowego sprawozdania finansowego oraz **182 737 333,14 zł** dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym nie wystąpiły zobowiązania przeterminowane zł.

Rzeszów, dnia 25 sierpnia 2023r.

W imieniu Emitenta:

Imię Nazwisko: Radosław Walas

Stanowisko: Członek Zarządu

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Imię Nazwisko: Rafał Mardoń

Stanowisko: Członek Zarządu

**Rafał
Mardoń**

Elektronicznie
podpisany przez
Rafał Mardoń
Data: 2023.08.25
17:03:33 +02'00'



Signed by /
Podpisano przez:

Radosław Walas
Developres Sp. z
o.o.

Date / Data:
2023-08-25 18:15

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Załącznik nr 2 do Warunków Emisji obligacji serii H spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

ZAŁĄCZNIK NR 2

OPIS PERSPEKTYW KSZTAŁTOWANIA SIĘ ZOBOWIĄZAŃ EMITENTA DO CZASU CAŁKOWITEGO WYKUPU OBLIGACJI

Emitent oraz grupa kapitałowa Emitenta korzysta w swojej działalności głównie z kredytów bankowych zaciąganych na realizację poszczególnych projektów deweloperskich. Kredyty takie są zabezpieczane hipoteką ustanowioną na nieruchomości na rzecz kredytodawcy. Emitent korzysta z emisji obligacji jako uzupełnienie źródeł finansowania.

Emitent ocenia, że do czasu wykupu Obligacji zobowiązania będą kształtować się na poziomie umożliwiającym wykonanie w całości zobowiązań z tytułu Obligacji, a Wskaźnik Dźwigni Finansowej grupy kapitałowej Emitenta będzie utrzymywał się na stabilnym poziomie w ramach limitu ustalonego w Warunkach Emisji.

Emitent nie przewiduje trudności w obsłudze zadłużenia w czasie trwania Emisji, czyli do dnia wykupu ostatniej Obligacji.

Rzeszów, dnia 25 sierpnia 2023 r.

W imieniu Emitenta:

Imię Nazwisko: Radosław Walas

Stanowisko: Członek Zarządu

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Imię Nazwisko: Rafał Mardoń

Stanowisko: Członek Zarządu

**Rafał
Mardoń**

Elektronicznie
podpisany przez
Rafał Mardoń
Data: 2023.08.25
17:03:59 +02'00'



Signed by /
Podpisano przez:

Radosław Walas
Developres Sp. z
o.o.

Date / Data:
2023-08-25 18:16

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Załącznik nr 3 do Warunków Emisji obligacji serii H spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

ZAŁĄCZNIK NR 3

REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

1.

Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji.

2.

W przypadku, rozbieżności pomiędzy Regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy a Ustawą o Obligacjach, decydują postanowienia Ustawy o Obligacjach.

3.

Koszty zwołania i przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy ponosi Emitent.

4.

1. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć w szczególności:

- 1) wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty oprocentowania,
- 2) terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń,
- 3) wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z obligacji oraz ewentualnej zmiany przedmiotu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z obligacji z zastrzeżeniem postanowień Warunków Emisji,
- 4) ustalenia trybu oraz kolejności sposobu dochodzenia wymagalnych wierzytelności z Obligacji z ustanowionych Zabezpieczeń,
- 5) zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez zgromadzenie obligatariuszy,

- zwanych dalej „postanowieniami kwalifikowanymi Warunków Emisji”.

2. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć także w szczególności:

- 1) zmiany Warunków Emisji w zakresie innym, niż wskazane w ust. 1,
- 2) określić tryb oraz kolejność dochodzenia roszczeń z Zabezpieczeń Obligacji,
- 3) innych spraw zastrzeżonych w Warunkach Emisji do kompetencji Zgromadzenia Obligatariuszy.

5.

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje Emitent:

- 1) w przypadkach i terminach określonych w Warunkach Emisji;
- 2) na żądanie Obligatariusza lub Obligatariuszy reprezentujących przynajmniej 1/20 łącznej wartości nominalnej Obligacji, z wyłączeniem Obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 ustawy o rachunkowości oraz Obligacji umorzonych, zwanej dalej „skorygowaną łączną wartością nominalną Obligacji”;

Załącznik nr 3 do Warunków Emisji obligacji serii H spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

- 3) z własnej inicjatywy.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy może żądać każdy z Obligatariuszy.
3. Obligatariuszom reprezentującym 1/20 skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji, które nie zostały wykupione przysługuje prawo zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy wraz ze zgłoszeniem proponowanego porządku obrad.
4. Żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy składa się Emitentowi na piśmie wraz z uzasadnieniem.

6.

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się przez ogłoszenie dokonane co najmniej na 21 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. W ogłoszeniu zamieszcza się datę, godzinę, miejsce oraz porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, a także informację o miejscu złożenia dokumentu obligacji, zaświadczenia, o którym mowa w art. 55 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, albo świadectwa depozytowego. Ogłoszenie może zawierać także inne informacje niezbędne do podjęcia przez Obligatariusza decyzji o uczestniczeniu w Zgromadzeniu Obligatariuszy. W przypadku, o którym mowa w art. 50 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, w ogłoszeniu należy wskazać postanowienie sądu upoważniające do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy.
3. Ogłoszenie Emitent publikuje na swojej stronie internetowej oraz za pośrednictwem NS poprzez przesłanie stosownego zawiadomienia. W przypadku zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na podstawie upoważnienia sądu ogłoszenie może zostać opublikowane w dzienniku ogólnopolskim.

7.

Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w siedzibie Emitenta lub Warszawie.

8.

1. Obligacje zapisane w Ewidencji dają prawo uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli zostanie złożone u Emitenta zaświadczenie potwierdzające, że Obligacje nie będą przedmiotem obrotu do chwili utraty ważności przez to zaświadczenie albo jego zwrotu przed upływem terminu ważności, wystawione przez podmiot upoważniony do prowadzenia Ewidencji. Do zaświadczeń stosuje się odpowiednio przepisy art. 9, art. 10, art. 11 i art. 12 Ustawy o Obrocie.
2. Obligacje zarejestrowane w Depozycie dają prawo uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli zostanie złożone u Emitenta świadectwo depozytowe, o którym mowa w art. 9 Ustawy o Obrocie.
3. Zaświadczenie, o którym mowa w ust. 1, świadectwo depozytowe albo dokumenty obligacji powinny zostać złożone co najmniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy i nie mogą zostać odebrane przed jego zakończeniem.

9.

1. Listę Obligatariuszy uprawnionych do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy Emitent udostępnia w swojej siedzibie przez co najmniej 3 Dni Robocze przed rozpoczęciem tego zgromadzenia.
2. Lista, o której mowa w ust. 1, zawiera:

Załącznik nr 3 do Warunków Emisji obligacji serii H spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

- 1) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) oraz siedzibę Obligatariusza;
- 2) liczbę Obligacji posiadanych przez Obligatariusza oraz liczbę przysługujących mu głosów.
3. Obligatariusz ma prawo przeglądać listę oraz żądać odpisu listy za zwrotem kosztów jego sporządzenia lub przesłania listy nieodpłatnie pocztą elektroniczną na wskazany przez niego adres.
4. Obligatariusz ma prawo żądać co najmniej na 14 dni przed datą Zgromadzenia odpisu dokumentów dotyczących spraw objętych porządkiem obrad, chyba że dany dokument objęty będzie tajemnicą przedsiębiorstwa. Odpisy odpowiednich dokumentów powinny zostać wydane najpóźniej na 7 dni przed terminem zgromadzenia Obligatariuszy.

10.

1. Obligatariusz może uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Udzielenie i odwołanie pełnomocnictwa wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Pełnomocnikiem Obligatariusza nie może być członek organów Emitenta, pracownik Emitenta, członek organów podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem ani pracownik takiego podmiotu.
3. Przepisy o wykonywaniu prawa głosu przez pełnomocnika stosuje się odpowiednio do wykonywania prawa głosu przez innego przedstawiciela.

11.

W Zgromadzeniu Obligatariuszy powinien uczestniczyć członek organu zarządzającego Emitenta. Niestawiennictwo członka organu zarządzającego Emitenta nie powstrzymuje przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy.

12.

1. Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera członek organu zarządzającego Emitenta lub wyznaczony przez niego przedstawiciel. W przypadku, o którym mowa w art. 50 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera Obligatariusz wyznaczony przez sąd.
2. W przypadku gdy Emitent nie wyznaczy przedstawiciela do otwarcia Zgromadzenia Obligatariuszy zgodnie z powyższym postanowieniem Zgromadzenia Obligatariuszy jest otwierane przez Obligatariusza uczestniczącego w Zgromadzeniu Obligatariuszy, który posiada Obligacje o największej skorygowanej łącznej wartości nominalnej.
3. Po otwarciu Zgromadzenia Obligatariuszy spośród uczestników tego zgromadzenia wybiera się przewodniczącego zgromadzenia. Przewodniczący prowadzi obrady, bez zgody zgromadzenia nie ma prawa zmieniać kolejności spraw objętych porządkiem obrad.

13.

1. Niezwłocznie po wyborze przewodniczącego sporządza się listę obecności zawierającą informacje, o których mowa w art. 56 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, a w przypadku, o którym mowa w art. 57 Ustawy o Obligacjach, dodatkowo imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) oraz siedzibę Obligatariusza. Listę podpisuje przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. Lista obecności zostaje wyłożona do wglądu podczas obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

Załącznik nr 3 do Warunków Emisji obligacji serii H spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

3. Na wniosek Obligatariusza lub Obligatariuszy posiadających przynajmniej 1/20 nominalnej wartości Obligacji reprezentowanych na zgromadzeniu lista obecności powinna zostać sprawdzona przez wybraną w tym celu komisję, złożoną co najmniej z trzech osób. Wnioskodawcy mają prawo wyboru jednego członka komisji. W wyniku sprawdzenia przeprowadzonego przez komisję lista obecności może zostać uzupełniona lub sprostowana w trakcie obrad zgromadzenia.

14.

1. Zgromadzenie Obligatariuszy może obradować z przerwami. Zarządzenie przerwy wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na zgromadzeniu.
2. Łączna długość przerw nie może przekroczyć 30 dni.

15.

1. Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli jest reprezentowana na nim co najmniej połowa skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji.
2. Organ zarządzający Emitenta jest obowiązany złożyć na Zgromadzeniu Obligatariuszy oświadczenie o skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji.

16.

Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad.

17.

Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Obligatariuszy.

18.

1. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji zapadają większością 3/4 głosów.
2. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie obniżenia wartości nominalnej obligacji wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
3. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawach innych niż wymienione w ust. 1 i 2 zapadają bezwzględną większością głosów.

19.

Zgromadzenie Obligatariuszy może podjąć uchwałę pomimo braku formalnego zwołania, jeżeli skorygowana łączna wartość nominalna Obligacji jest reprezentowana na tym zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad.

20.

1. Zmiana Warunków Emisji, w tym postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, w sposób określony w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent.
2. Oświadczenie o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji Emitent jest obowiązany umieścić na swojej stronie internetowej w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy. Brak publikacji oświadczenia oznacza brak zgody Emitenta na zmianę Warunków Emisji.

21.

Załącznik nr 3 do Warunków Emisji obligacji serii H spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

1. Z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy sporządza się protokół, który zawiera w szczególności:
 - 1) stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy;
 - 2) stwierdzenie zdolności Zgromadzenia Obligatariuszy do podejmowania uchwał;
 - 3) wskazanie rozpatrywanych przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwał wraz z przytoczeniem ich treści, przy czym przy każdej z uchwał należy podać:
 - a. łączną liczbę głosów ważnych,
 - b. procentowy udział wartości Obligacji, z których oddano ważne głosy, w skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji,
 - c. liczbę głosów „za”, „przeciw” i „wstrzymujących się” oraz sformułowanie decyzji zgromadzenia;
 - 4) zgłoszone sprzeciwy.
2. Protokół podpisują przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy i osoba sporządzająca protokół. Do protokołu dołącza się listę obecności z podpisami uczestników zgromadzenia.
3. Protokół, w którym będą zamieszczone uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, sporządza notariusz.
4. W terminie, o którym mowa w art. 67 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, Emitent publikuje na swojej stronie internetowej protokół z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy i udostępnia go co najmniej do dnia upływu terminu na zaskarżenie uchwał.

22.

1. Oryginały protokołów lub ich wypisy są gromadzone w księdze protokołów prowadzonej przez Emitenta. Do księgi protokołów dołącza się dowody prawidłowego zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy oraz pełnomocnictwa udzielone przez Obligatariuszy.
2. Księga protokołów jest jawna dla Obligatariuszy oraz może zostać udostępniona sądowi.
3. Obligatariusz ma prawo żądać wydania odpisów uchwał poświadczonych przez organ zarządzający Emitenta za zwrotem kosztów ich sporządzenia.

Rzeszów, dnia 25 sierpnia 2023 r.

W imieniu Emitenta:

Imię Nazwisko: Radosław Walas

Stanowisko: Członek Zarządu

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Imię Nazwisko: Rafał Mardon

Stanowisko: Członek Zarządu

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Rafał
Mardon

Elektronicznie
podpisany przez
Rafał Mardon
Data: 2023.08.25
17:04:24 +02'00'



Signed by /
Podpisano przez:
Radosław Walas
Developres Sp. z
o.o.

Date / Data:
2023-08-25 18:16

Aneks Nr 1**z dnia 11 września 2023 r.****do****WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII H****spółki pod firmą DevelopRes sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie z dnia 25 sierpnia 2023 r.****(„Aneks nr 1”)**

Terminy pisane wielką literą w Aneksie nr 1 mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji Obligacji serii H spółki pod firmą DevelopRes sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie z dnia 25 sierpnia 2023 r.

Na podstawie pkt. 15.1 Warunków Emisji Obligacji, w związku z podjęciem decyzji o zmianie warunków oferty Obligacji w szczególności w zakresie ubiegania się o wprowadzenie Obligacji na ASO Catalyst

Emitent zmienia Warunki Emisji Obligacji w poniższym zakresie:

1. ZMIANA WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI**1. Zmienia się punkt 1.1.35. Warunków Emisji Obligacji w następujący sposób:****Było:**

„1.1.35. „NS”, „Firma Inwestycyjna” oznacza spółkę pod firmą Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, przy Rondzie Ignacego Daszyńskiego 2C, 00-843 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018651, posiadająca numer NIP 6760108427, REGON 350647408, o kapitale zakładowym 3 494 747,00 zł (wpłacony w całości);”

Jest:

„1.1.35. „NS”, „Firma Inwestycyjna” oznacza spółkę pod firmą Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Prostej 67, 00-838 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018651, posiadająca numer NIP 6760108427, REGON 350647408, o kapitale zakładowym 3 494 747,00 zł (wpłacony w całości);

2. Zmienia się punkt 2.2 Warunków Emisji Obligacji w następujący sposób:**Było:**

„2.2. Wskazanie podmiotu pełniącego funkcję Agenta Emisji, w tym prowadzącego Ewidencję:

Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, przy Rondzie Ignacego Daszyńskiego 2C, 00-843 Warszawa, wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018651, posiadająca numer NIP 6760108427, REGON 350647408.

Adres do korespondencji: Noble Securities S.A. ul. Królewska 57, 30-081 Kraków.”

Jest:

„2.2. Wskazanie podmiotu pełniącego funkcję Agenta Emisji, w tym prowadzącego Ewidencję:

Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Prostej 67, 00-838 Warszawa, wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla

Aneks nr 1 do Warunków Emisji Obligacji serii H DevelopRes sp. z o.o.

m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 000018651, posiadająca numer NIP 6760108427, REGON 350647408.

Adres do korespondencji: Noble Securities S.A. ul. Królewska 57, 30-081 Kraków."

Pkt. 2.2.1 – 2.2.4 Warunków Emisji Obligacji pozostają bez zmian.

3. Zmienia się punkt 2.7.1 lit. c) Warunków Emisji Obligacji w następujący sposób:

Było:

„c) na podstawie uchwały nr 1/08/2023/2023 Zarządu Emitenta z dnia 25 sierpnia 2023 r. w sprawie emisji Obligacji.”

Jest:

„c) na podstawie uchwały nr 1/08/2023/2023 Zarządu Emitenta z dnia 25 sierpnia 2023 r. w sprawie emisji Obligacji, zmienionej uchwałą nr 1/09/2023 Zarządu Emitenta z dnia 11 września 2023r.”

4. Zmienia się punkt 2.8.1 – 2.8.2 Warunków Emisji Obligacji w następujący sposób:

Było:

„2.8.1 Dniem Przydziału jest dzień 15 września 2023 r.

2.8.2 Dniem Emisji Obligacji jest dzień zapisania Obligacji w Ewidencji, przypadający nie później niż 20 września 2023 r.”

Jest:

„2.8.1 Dniem Przydziału jest dzień 25 września 2023 r.

2.8.2 Dniem Emisji Obligacji jest dzień zapisania Obligacji w Ewidencji, przypadający nie później niż 28 września 2023 r.”

5. Zmienia się punkt 2.10.2 Warunków Emisji Obligacji w następujący sposób:

Było:

„2.10.2 Dniem Wykupu jest dzień 15 lipca 2026 r.”

Jest:

„2.10.2 Dniem Wykupu jest dzień 25 lipca 2026 r.”

6. Zmienia się punkt 3.1.10 Warunków Emisji Obligacji w następujący sposób:

Było:

„3.1.10 Emitent opublikuje w sposób określony w pkt 11.10 Warunków Emisji informację o wyznaczonym Wskaźniku Alternatywnym oraz ustalonej Korekcie albo informację, że Korekta nie ma zastosowania.”

Jest:

„3.1.10 Emitent opublikuje w sposób określony w pkt 11.11 Warunków Emisji informację o wyznaczonym Wskaźniku Alternatywnym oraz ustalonej Korekcie albo informację, że Korekta nie ma zastosowania.”

Aneks nr 1 do Warunków Emisji Obligacji serii H DevelopRes sp. z o.o.

7. Zmienia się punkt 3.6.1 Warunków Emisji Obligacji w następujący sposób:
Było:

„3.6.1 Odsetki wypłacane są w dniach:

Numer Okresu Odsetkowego	Początek Okresu Odsetkowego (włączając ten dzień)	Koniec Okresu Odsetkowego / Dzień Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia)
1.	15 wrzesień 2023 r.	15 październik 2023 r.
2.	15 październik 2023 r.	15 styczeń 2024 r.
3.	15 styczeń 2024 r.	15 kwiecień 2024 r.
4.	15 kwiecień 2024 r.	15 lipiec 2024 r.
5.	15 lipiec 2024 r.	15 październik 2024 r.
6.	15 październik 2024 r.	15 styczeń 2025 r.
7.	15 styczeń 2025 r.	15 kwiecień 2025 r.
8.	15 kwiecień 2025 r.	15 lipiec 2025 r.
9.	15 lipiec 2025 r.	15 październik 2025 r.
10.	15 październik 2025 r.	15 styczeń 2026 r.
11.	15 styczeń 2026 r.	15 kwiecień 2026 r.
12.	15 kwiecień 2026 r.	15 lipiec 2026 r.

Jest:

„3.6.1 Odsetki wypłacane są w dniach:

Numer Okresu Odsetkowego	Początek Okresu Odsetkowego (włączając ten dzień)	Koniec Okresu Odsetkowego / Dzień Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia)
1.	25 wrzesień 2023 r.	25 październik 2023 r.
2.	25 październik 2023 r.	25 styczeń 2024 r.
3.	25 styczeń 2024 r.	25 kwiecień 2024 r.
4.	25 kwiecień 2024 r.	25 lipiec 2024 r.
5.	25 lipiec 2024 r.	25 październik 2024 r.
6.	25 październik 2024 r.	25 styczeń 2025 r.
7.	25 styczeń 2025 r.	25 kwiecień 2025 r.
8.	25 kwiecień 2025 r.	25 lipiec 2025 r.
9.	25 lipiec 2025 r.	25 październik 2025 r.
10.	25 październik 2025 r.	25 styczeń 2026 r.
11.	25 styczeń 2026 r.	25 kwiecień 2026 r.
12.	25 kwiecień 2026 r.	25 lipiec 2026 r.

8. Zmienia się punkt 10.2 Warunków Emisji Obligacji w następujący sposób:
Było:

 Aneks nr 1 do Warunków Emisji Obligacji serii H DevelopRes sp. z o.o.

„10.2 Emitent nie zamierza ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do ASO Catalyst.”

Jest:

„10.2. Emitent zamierza ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do ASO Catalyst. Emitent, po zarejestrowaniu Obligacji w KDPW, dołoży wszelkich starań by wystąpić do Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z wnioskiem o wprowadzenie Obligacji na ASO Catalyst.”

9. Zmienia się punkt 15.2.1 Warunków Emisji Obligacji w następujący sposób:

Było:

„15.2.1 zmiany podmiotu pełniącego funkcję administratora lub prowadzącego Ewidencję, z tym zastrzeżeniem, iż zmiana w zakresie administratora zabezpieczenia jest skuteczna z chwilą dokonania stosownej aktualizacji wszystkich ustanowionych zabezpieczeń na moment powołania nowego administratora zabezpieczenia w tym przedmiocie, sprostowanie niedokładności, błędów pisarskich albo rachunkowych lub innych oczywistych omyłek nie stanowi zmiany Warunków Emisji. Tym samym Emitent jest uprawniony do korekty treści Warunków Emisji w zakresie, o którym mowa w niniejszym punkcie, bez zgody Obligatariuszy.”

Jest:

„15.2.1 zmiany podmiotu pełniącego funkcję administratora zabezpieczenia (o ile taki administrator zostanie ustanowiony) lub prowadzącego Ewidencję, z tym zastrzeżeniem, iż zmiana w zakresie administratora zabezpieczenia jest skuteczna z chwilą dokonania stosownej aktualizacji wszystkich ustanowionych zabezpieczeń na moment powołania nowego administratora zabezpieczenia w tym przedmiocie, sprostowanie niedokładności, błędów pisarskich albo rachunkowych lub innych oczywistych omyłek nie stanowi zmiany Warunków Emisji. Tym samym Emitent jest uprawniony do korekty treści Warunków Emisji w zakresie, o którym mowa w niniejszym punkcie, bez zgody Obligatariuszy.”

10. W pozostałym zakresie Warunki Emisji Obligacji pozostają bez zmian.

11. W związku ze zmianą Warunków Emisji Obligacji Inwestorom, którzy złożyli Formularz Przyjęcia przysługiwać będzie prawo do uchylenia się od skutków złożonego oświadczenia woli w terminie 2 Dni Roboczych od dnia zawiadomienia o tej zmianie.

12. Treść jednolita Warunków Emisji Obligacji stanowi załącznik do niniejszego Aneksu nr 1.

W imieniu DevelopRes sp. z o.o.

**Rafał
Mardon**

Elektronicznie
podpisany przez
Rafał Mardon
Data: 2023.09.11
10:55:20 +02'00'



Signed by /
Podpisano przez:
Radosław Walas
Developres Sp. z
o.o.
Date / Data:
2023-09-11 11:14

Aneks nr 1 do Warunków Emisji Obligacji serii H DevelopRes sp. z o.o.

KOREKTA NR 1

WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII H

spółki pod firmą DevelopRes sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie z dnia 25 sierpnia 2023 r.,
zmienionych Aneksiem nr 1 z dnia 11 września 2023 r.

Terminy pisane wielką literą w niniejszym dokumencie mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji Obligacji serii H spółki pod firmą DevelopRes sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie z dnia 25 sierpnia 2023 r.

1. Na podstawie pkt. 15.2.1 Warunków Emisji Obligacji, w związku ze zidentyfikowaniem oczywistej omyłki pisarskiej w treści tekstu jednolitego Warunków Emisji Obligacji sporządzonego na dzień 11 września 2023r. (stanowiącego Załącznik do Aneksu nr 1 z dnia 11 września 2023 r. do Warunków Emisji Obligacji), Emitent dokonuje korekty Warunków Emisji Obligacji w poniższym zakresie:

- punkt 2.10.2. Warunków Emisji Obligacji otrzymuje następujące brzmienie:

Było:

„2.10.2 Dniem Wykupu jest dzień 22 lipca 2026 r.”

Jest:

„2.10.2 Dniem Wykupu jest dzień 25 lipca 2026 r.”

2. W pozostałym zakresie Warunki Emisji Obligacji pozostają bez zmian.
3. Emitent wyjaśnia, że zmiana dokonana Aneksiem nr 1 z dnia 11 września 2023 r. do Warunków Emisji Obligacji w zakresie pkt. 2.10.2 omyłkowo nie została ujęta w sposób prawidłowy w tekście jednolitym Warunków Emisji Obligacji, co wymagało skorygowania.
4. W związku z powyższą korektą Warunków Emisji Obligacji Inwestorom, którzy złożyli Formularz Przyjęcia nie przysługuje prawo do uchylecia się od skutków złożonego oświadczenia woli.
5. Treść jednolita Warunków Emisji Obligacji stanowi załącznik do niniejszego dokumentu.

Data: 10 października 2023 r.

W imieniu DevelopRes sp. z o.o.

Rafał
Mardon

Elektronicznie
podpisany przez
Rafał Mardon
Data:
2023.10.10
12:17:46 +02'00'



Signed by /
Podpisano przez:

Radosław Walas
DevelopRes Sp. z
o.o.

Date / Data:
2023-10-10 13:04

Seria I:

**WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII I
SPÓŁKI POD FIRMĄ
DEVELOPRES
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

Rzeszów, 30 październik 2023 r.
zmienione Aneks nr 1 z dnia 14 listopada 2023 r.

Warunki Emisji obligacji serii I spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI KUPONOWYCH NIEZABEZPIECZONYCH SERII I

1. DEFINICJE

1.1. W niniejszym dokumencie wyrażenia i zwroty pisane wielką literą mają znaczenie nadane im poniżej w niniejszym Punkcie 1:

1.1.1. „Administrator Wskaźników Referencyjnych” oznacza spółkę GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie, lub każdy inny podmiot, który ją zastąpi zgodnie z zasadami określonymi w Rozporządzeniu w sprawie wskaźników referencyjnych;

1.1.2. „Agent Emisji”, oznacza NS pełniący funkcję agenta emisji w rozumieniu art. 7a Ustawy o obrocie;

1.1.3. „Agent Płatniczy” oznacza NS wykonujący czynności dotyczące ustaleń i obliczeń wysokości świadczeń z Obligacji, a także czynności polegające na przekazywaniu KDPW środków pieniężnych na potrzeby realizacji takich wypłat, z którym została zawarta umowa o wykonywanie funkcji agenta płatniczego w rozumieniu regulacji KDPW;

1.1.4. „Agent Techniczny” oznacza NS wykonujący czynności związane z rejestracją Obligacji poprzez konto pośrednika technicznego w rozumieniu Regulacji KDPW;

1.1.5. „ASO Catalyst”, „ASO” oznacza alternatywny system obrotu obligacjami komunalnymi i korporacyjnymi prowadzony i zarządzany przez GPW i BondSpot pod nazwą CATALYST;

1.1.6. „Brak Zezwolenia WIBOR” oznacza sytuację, w której Administrator Wskaźników Referencyjnych nie otrzymał lub zostało mu cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania WIBOR, wskutek czego banki w Polsce nie mogą stosować WIBOR;

1.1.7. „Dematerializacja w KDPW” oznacza rejestrację Obligacji w KDPW w rozumieniu art. 8 ust. 2 Ustawy o Obligacjach oraz art. 5a ust. 1 Ustawy o Obrocie;

1.1.8. „Depozytariusz” oznacza podmiot prowadzący Rachunek Obligacji, na którym zapisane zostaną Obligacje po ich Dematerializacji w KDPW;

1.1.9. „Dług Netto” oznacza Zadłużenie Finansowe pomniejszone o środki pieniężne rozpoznane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Emitenta, w tym środki pieniężne zgromadzone na otwartych i zamkniętych mieszkaniowych rachunkach powierniczych;

1.1.10. „Dzień Emisji” oznacza dzień, wskazany w pkt. 2.8.2 Warunków Emisji, w którym Obligacje zostaną zapisane w Ewidencji,

1.1.11. „Dzień Płatności Odsetek” lub (w zależności od kontekstu) **„Dni Płatności Odsetek”** oznaczają dni wskazane w pkt. 3.6 Warunków Emisji, w których wypłacone będą Kwoty Odsetek;

1.1.12. „Dzień Przydziału” oznacza dzień podjęcia przez Emitenta uchwały o przydziale Obligacji. Dzień Przydziału nie jest tożsamy z Dniem Emisji;

1.1.13. „Dzień Ustalenia Praw” oznacza trzeci Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności Odsetek albo odpowiednią datę określoną zgodnie z Regulacjami KDPW, w którym zostaje określony stan posiadania Obligacji, w celu ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji w Dniu Płatności Odsetek, z wyjątkiem: (i) wystąpienia przypadków uprawniających do złożenia żądania przedterminowego wykupu Obligacji określonych w punkcie 8.2 Warunków Emisji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w

Warunki Emisji obligacji serii I spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

obowiązek Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta, oraz (iv) innych przypadków wskazanych w bezwzględnie obowiązujących przepisach prawa;

1.1.14. „Dzień Ustalenia Odsetek” oznacza, z zastrzeżeniem punktu 3.1.12, o ile Regulacje Catalyst lub Regulacje KDPW nie stanowią inaczej, dzień przypadający na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa, zaś w przypadku, w którym zastosowanie ma punkt 5, oznacza dzień przypadający na pięć Dni Roboczych przed Dniem Płatności Odsetek, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa;

1.1.15. „Dzień Przedterminowego Wykupu” oznacza odpowiednio Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta lub Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza;

1.1.16. „Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta” oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 8.3 Warunków Emisji;

1.1.17. „Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza” oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 8.2 Warunków Emisji;

1.1.18. „Dzień Roboczy” oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela oraz dni ustawowo wolne od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający wykonanie czynności określonych w Warunkach Emisji;

1.1.19. „Dzień Weryfikacji” oznacza ostatni dzień kwartału kalendarzowego;

1.1.20. „Dzień Wykupu” oznacza dzień wskazany w pkt. 2.10.2 Warunków Emisji, w którym Obligacje zostaną wykupione przez Emitenta zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji;

1.1.21. „Emitent” oznacza spółkę pod firmą Developres Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Rzeszowie pod adresem: 35-205 Rzeszów, ul. Warszawska 18, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000252339, REGON: 180108657, NIP: 8133446489, o kapitale zakładowym w wysokości 24 534 000,00 złotych (wpłaconym w całości);

1.1.22. „Ewidencja” oznacza ewidencję, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4 Ustawy o obrocie, prowadzoną dla Obligacji przez Agenta Emisji;

1.1.23. „Formularz Zapisu” oznacza pisemne oświadczenie Inwestora o złożeniu zapisu na Obligacje;

1.1.24. „Grupa”, „Grupa Emitenta” oznacza Emitenta oraz podmioty zależne od Emitenta w rozumieniu Krajowych Standardów Rachunkowości oraz spółkę Rywał sp. z o.o. sp. k.;

1.1.25. „Inwestor” oznacza podmiot, któremu udostępniono Memorandum Informacyjne;

1.1.26. „Kapitał Własny” oznacza kapitał własny Emitenta wykazany w ostatnim Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Emitenta, powiększony o różnicę w wartości godziwej wynikającej z operatu szacunkowego Nieruchomości SkyRes nie starszego niż 12 miesięcy licząc od Dnia Weryfikacji bilansowej Nieruchomości SkyRes wykazanej w ostatnim zbadanym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Emitenta;

1.1.27. „KDPW” oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;

1.1.28. „Kodeks Cywilny” oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny;

1.1.29. „Komunikat Aktualizujący” oznacza komunikat aktualizujący, o którym mowa w art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie;

Warunki Emisji obligacji serii I spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

1.1.30. „Korekta” oznacza wartość lub działanie, które jest stosowane aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym. Korekta będzie określona zgodnie z pkt 3.1.8; dla uniknięcia wątpliwości, ustalenie Korekty nie oznacza rozpoczęcia opracowywania nowego wskaźnika referencyjnego w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniającego dyrektywę 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014;

1.1.31. „Krajowe Standardy Rachunkowości” oznaczają wydane przez działający przy Ministrze Finansów na podstawie ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości oraz rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 listopada 2001 r. w sprawie zakresu działania i sposobu organizacji Komitetu Standardów Rachunkowości, Krajowe Standardy Rachunkowości;

1.1.32. „Kwota Odsetek” oznacza kwotę odsetek płatną przez Emitenta z tytułu Obligacji obliczaną i wypłacaną za pośrednictwem Agenta Płatniczego zgodnie z postanowieniami niniejszych Warunków Emisji;

1.1.33. „Kwota Wykupu” oznacza w odniesieniu do danej Obligacji kwotę należności głównej, tj. kwotę równą Wartości Nominalnej należną w Dniu Wykupu lub Dniu Przedterminowego Wykupu zgodnie z postanowieniami niniejszych Warunków Emisji;

1.1.34. „Marża” oznacza wartość wyrażoną w punktach procentowych, o jaką powiększona jest Stopa Bazowa na potrzeby ustalenia wysokości Oprocentowania Obligacji wskazana w pkt 3.1.2 Warunków Emisji;

1.1.35. „Memorandum Informacyjne”, „Memorandum” oznacza dokument, o którym mowa w art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, niebędący prospektem w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE, na podstawie którego Inwestorom proponuje się nabycie Obligacji, zawierający m. in. niniejsze Warunki Emisji;

1.1.36. „NS”, „Firma Inwestycyjna” oznacza spółkę pod firmą Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Prostej 67, 00-838 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018651, posiadająca numer NIP 6760108427, REGON 350647408, o kapitale zakładowym 3 494 747,00 zł (wpłacony w całości);

1.1.37. „Obligacje” oznacza instrumenty finansowe emitowane przez Emitenta zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji, będące obligacjami w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, opisane w pkt. 2. Warunków Emisji;

1.1.38. „Obligatariusz” oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś w przypadku Dematerializacji Obligacji w KDPW - posiadacza Obligacji, którego prawa z Obligacji są zapisane na Rachunku Papierów Wartościowych lub, w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym, oznacza osobę lub podmiot wskazany Depozytariuszowi przez posiadacza Rachunku Zbiorczego, jako uprawnionego z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym i działającego, w zakresie jakichkolwiek praw wynikających z niniejszych Warunków Emisji oraz Obligacji, za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego;

1.1.39. „Oferta” oznacza ofertę Obligacji prowadzoną na podstawie art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, tj. w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie

Warunki Emisji obligacji serii I spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 000 euro, i wraz z wpływami, które emitent lub oferujący zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 2 500 000 euro;

1.1.40. „Odsetki” lub „Oprocentowanie” oznacza świadczenie, o którym mowa w pkt. 3 Warunków Emisji;

1.1.41. „Ogłoszenie Braku Reprezentatywności” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający publicznego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;

1.1.42. „Ogłoszenie Końca Publikacji” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR;

1.1.43. „Okres Odsetkowy” oznacza okres rozpoczynający się w Dniu Przydziału i kończący się w pierwszym Dniu Płatności Odsetek oraz każdy kolejny okres rozpoczynający się od danego Dnia Płatności Odsetek do kolejnego Dnia Płatności Odsetek, a ostatni Okres Odsetkowy kończyć się będzie w Dniu Wykupu lub odpowiednio w Dniu Przedterminowego Wykupu lub innym dniu, w którym zobowiązanie do płatności Kwoty Wykupu stanie się wymagalne;

1.1.44. „Podmiot Wyznaczający” oznacza odpowiednio uprawniony organ administracji publicznej (w tym zwłaszcza Ministra właściwego do spraw instytucji finansowych), Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, Administratora Wskaźników Referencyjnych lub organizację branżową, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR;

1.1.45. „Prawo Bankowe” ustawa z dnia 27 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe tj. z dnia 25 października 2018 r.;

1.1.46. „Prawo restrukturyzacyjne” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne;

1.1.47. „Prawo upadłościowe” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe;

1.1.48. „Przedterminowy Wykup” oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt. 8 Warunków Emisji;

1.1.49. „Rachunek Obligacji” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;

1.1.50. „Rachunek Papierów Wartościowych” oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane Obligacje;

1.1.51. „Rachunek Zbiorczy” oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane Obligacje;

1.1.52. „Regulacje KDPW” oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności Regulamin KDPW i Szczegółowe Zasady Działania KDPW;

1.1.53. „Rozporządzenie 2017/1129” oznacza Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE [Dz. Urz. UE L 168 z 30 czerwca 2017 r., str. 12];

Warunki Emisji obligacji serii I spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

1.1.54. „Rozporządzenie w sprawie wskaźników referencyjnych” oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014;

1.1.55. „Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe Emitenta” oznaczają sporządzone zgodnie z przepisami obowiązującymi Emitenta skonsolidowane sprawozdania Emitenta;

1.1.56. „Sprawozdania Finansowe Emitenta” oznaczają sporządzone zgodnie z przepisami obowiązującymi Emitenta jednostkowe i skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta;

1.1.57. „Stopa Bazowa” oznacza element bazowy oprocentowania Obligacji, o którym mowa w pkt. 3.1.3 Warunków Emisji, z zastrzeżeniem pkt 3.1.4 i pkt. 3.1.5 Warunków Emisji;

1.1.58. „Strona internetowa Emitenta” oznacza stronę internetową pod adresem <https://developres.pl/> lub każdą inną stronę internetową, która ją zastąpi w przypadku zaprzestania funkcjonowania;

1.1.59. „Subskrybent” oznacza Inwestora, który złożył zapis na Obligację;

1.1.60. „Ustawa o Obligacjach” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;

1.1.61. „Ustawa o Obrocie” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;

1.1.62. „Ustawa o Ofercie” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych;

1.1.63. „Wartość Nominalna” oznacza wartość nominalną jednej Obligacji wskazaną w pkt. 2.4 Warunków Emisji;

1.1.64. „Warunki Emisji” oznacza niniejszy dokument wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami oraz Załącznikami, który stanowi warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach;

1.1.65. „WIBOR” oznacza stawkę referencyjną WIBOR (administrowaną przez Administratora Wskaźników Referencyjnych), dla depozytów 3-miesięcznych wyrażonych w PLN, wyrażoną w procentach w skali roku;

1.1.66. „WIRON” ma znaczenie nadane w Regulaminie Indeksu Stopy Procentowej WIRON przyjętym Uchwałą Zarządu GPW Benchmark nr 85/2022 z dnia 30 listopada 2022 r. lub innym dokumencie, który go zastąpi;

1.1.67. „Wskaźnik Alternatywny” oznacza wskaźnik referencyjny ustalony zgodnie z pkt 3.1.6–3.1.13, oraz opracowany zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie wskaźników referencyjnych, jeśli to rozporządzenie ma zastosowanie do opracowywania takiego wskaźnika, który zastępuje WIBOR lub inny wskaźnik alternatywny w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji.

1.1.68. „Wskaźnik Dźwigni Finansowej” oznacza wskaźnik Dług Netto/Kapitał Własny obliczany na podstawie Skonsolidowanych Sprawozdań Finansowych Emitenta;

1.1.69. „Zadłużenie Finansowe” oznacza każde oprocentowane zobowiązanie w szczególności wynikające z umowy pożyczki, kredytu, wystawienia weksla, emisji obligacji lub innych papierów dłużnych oraz zobowiązań do zapłaty wynikających z udzielonego poręczenia, gwarancji lub przystąpienia do długu, udzielone przez podmiot spoza Grupy;

1.1.70. „Zarząd” oznacza zarząd Emitenta;

Warunki Emisji obligacji serii I spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

1.1.71. „Zgromadzenie Obligatariuszy” oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji na podstawie art. 46 Ustawy o Obligacjach;

1.1.72. „zł”, „złoty” lub „PLN” oznacza polski złoty, tj. oficjalny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego.

1.2. O ile z kontekstu nie wynika wprost inaczej, wszelkie wyrażenia zdefiniowane powyżej w **Punkcie 1** w liczbie pojedynczej mają przypisane w tymże **Punkcie 1** znaczenie w liczbie mnogiej i odwrotnie.

1.3. Wszelkie pojęcia określone za pomocą odniesienia do innego dokumentu mają znaczenia nadane im w tymże innym dokumencie.

1.4. Wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek dokumentu obejmują wszelkie jego zmiany oraz załączniki.

1.5. Nagłówki zostały wprowadzone wyłącznie do celów ułatwienia lub odniesienia i nie wpływają na interpretację niniejszych Warunków Emisji.

1.6. Wszelkie odniesienia w Warunkach Emisji do przepisu prawa należy interpretować, jako odniesienia do treści tego przepisu z każdorazowymi zmianami lub, w razie jego uchylecia lub utraty mocy obowiązującej, do przepisu, który go uchylił, albo który reguluje zasadniczo taką samą materię jak przepis uchylony.

2. INFORMACJE O OBLIGACJACH

2.1.1 Obligacje serii I, na okaziciela.

2.1.2 Kreacja praw z Obligacji nastąpi po dokonaniu wszystkich ze wskazanych poniżej czynności w ramach emisji:

- a) udostępnieniu Memorandum Informacyjnego do Inwestorów,
- b) złożeniu Formularza Zapisu przez Inwestora zainteresowanego nabyciem Obligacji,
- c) uiszczeniu Ceny Emisyjnej za Obligacje, na zasadach i w terminach określonych w Memorandum Informacyjnym,
- d) dokonaniu przydziału Obligacji przez Emitenta zgodnie z zasadami określonymi w Memorandum Informacyjnym,
- e) zapisaniu Obligacji w Ewidencji.

2.1.3 Inwestor może złożyć zapis na Obligacje tylko na warunkach określonych w Memorandum Informacyjnym, w formie pisemnej elektronicznej lub w formie dyspozycji telefonicznej. Obligacje zostaną zapisane w Ewidencji w Dniu Emisji.

2.1.4 Obligacje są papierem wartościowym emitowanym w serii, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem posiadacza Obligacji i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń określonych w niniejszych Warunkach Emisji.

2.1.5 Emitent jest jedynym podmiotem, od którego Obligatariusze mogą dochodzić spełnienia wierzytelności wynikających z Obligacji, z zastrzeżeniem przypadków połączenia lub przekształcenia Emitenta, w których – na zasadzie sukcesji uniwersalnej lub kontynuacji – podmiotem odpowiedzialnym za wykonanie zobowiązań wynikających z Obligacji będzie następca prawny lub podmiot po przekształceniu.

Warunki Emisji obligacji serii I spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

- 2.1.6 Obligacje będą podlegać asymilacji z obligacjami serii H wyemitowanymi przez Emitenta w dn. 28 września 2023r. poprzez oznaczenie ich tym samym kodem ISIN (zgodnie z Regulacjami KDPW) i wprowadzenie ich do obrotu w ASO Catalyst.

2.2 Wskazanie podmiotu pełniącego funkcję Agenta Emisji, w tym prowadzącego Ewidencję:

Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Prostej 67, 00-838 Warszawa, wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018651, posiadająca numer NIP 6760108427, REGON 350647408.

Adres do korespondencji: Noble Securities S.A. ul. Królewska 57, 30-081 Kraków.

- 2.2.1 Ewidencja prowadzona jest przez Agenta Emisji od Dnia Emisji do dnia zarejestrowania Obligacji w KDPW. W Ewidencji ujawniane będą w szczególności poniższe dane:

- a) imię i nazwisko albo firma Obligatariusza, jego adres zamieszkania albo adres siedziby, a także – jeśli taki zostanie wskazany – adres do korespondencji (także elektronicznej – email),
- b) liczba i numer seryjny Obligacji, które przysługują danemu Obligatariuszowi,
- c) numer rachunku papierów wartościowych lub rachunku bankowego, na który przekazywane będą świadczenia pieniężne w wyniku spełnienia przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji,
- d) adnotacje o istniejących w stosunku do Obligacji obciążeniach/roszczeniach zgłoszonych/ujawnionych Agentowi Emisji przez Obligatariusza lub uprawnione organy.

- 2.2.2 Obligatariusz zobowiązany jest do zgłaszania Agentowi Emisji wszelkich zmian danych podanych Agentowi Emisji, w szczególności danych wskazanych w pkt. 2.2.1 Warunków Emisji.

- 2.2.3 W przypadku utraty przez podmiot wskazany w pkt. 2.2. koniecznych uprawnień do prowadzenia Ewidencji, Emitent może przenieść prowadzenie Ewidencji do innego podmiotu, spełniającego warunki określone przepisami prawa.

- 2.2.4 W terminie 2 Dni Roboczych od Dnia Emisji Agent Emisji podejmie działania zmierzające do rejestracji Obligacji w KDPW.

2.3 Waluta Obligacji

Obligacje będą emitowane w walucie polskiej (PLN).

2.4 Wartość nominalna jednej Obligacji

1 000,00 (słownie: tysiąc 00/100) złotych.

2.5 Cena emisyjna Obligacji

1 000,00 (słownie: tysiąc 00/100) złotych (cena emisyjna jest równa wartości nominalnej Obligacji).

2.6 Wielkość emisji

- 2.6.1 Maksymalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia.

Emitent proponuje do nabycia 8.000 (słownie: osiem tysięcy) sztuk Obligacji.

Warunki Emisji obligacji serii I spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

2.6.2 Maksymalna wartość nominalna Obligacji proponowanych do nabycia.

Łączna maksymalna wartość nominalna Obligacji proponowanych do nabycia wynosi 8.500.000,00 PLN (słownie: osiem milionów 00/100) złotych.

2.6.3 Opcja „nadprzydziału”

W przypadku złożenia przez Inwestorów zapisów na Obligacje ponad liczbę 6 000 (sześć tysięcy) sztuk, Emitent będzie uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji poprzez udostępnienie Inwestorom Komunikatu Aktualizującego zawierającego aneks do Warunków Emisji w przedmiocie zmiany maksymalnej liczby Obligacji proponowanych do nabycia w ramach oferty, jednak do liczby Obligacji nie większej niż 8 500 (osiem tysięcy pięćset) sztuk odpowiadającej łącznej kwocie nie większej niż 8 500 000,00 (słownie: osiem milionów pięćset tysięcy 00/100) złotych.

Inwestorom, którzy złożyli Formularz Zapisu nie będzie przysługiwać prawo do uchylenia się od skutków złożonego oświadczenia woli.

O podjęciu decyzji o skorzystaniu przez Zarząd Emitenta z opcji „nadprzydziału”, Emitent poinformuje Inwestorów niezwłocznie, nie później niż w Dniu Przydziału, poprzez udostępnienie Inwestorom Komunikatu Aktualizującego w sposób, w jaki Memorandum zostało im udostępnione.

2.6.4 Ostateczna liczba i wartość nominalna Obligacji.

Ostateczna liczba i wartość nominalna Obligacji zostanie wskazana przez Emitenta w uchwale ws. przydziału Obligacji, co stanowić będzie ustalenie ostatecznej treści Warunków Emisji.

2.7 Podstawa prawna i tryb emisji Obligacji

2.7.1 Obligacje emitowane są zgodnie z niniejszymi warunkami Emisji oraz:

- a) art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach;
- b) w trybie oferty prowadzonej na podstawie art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, w wyniku której zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 000 euro, i wraz z wpływami, które Emitent zamierza uzyskać z tytułu emisji Obligacji dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 2 500 000 euro, poprzez kierowanie Memorandum Informacyjnego do Inwestorów, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu;
- c) na podstawie uchwały nr 1/10/2023 Zarządu Emitenta z dnia 23 października 2023 r. w sprawie emisji Obligacji zmienioną uchwałą nr 2/10/2023 z dnia 26 października 2023 r., uchwałą nr 3/10/2023 z dnia 30 października 2023 r. oraz uchwałą nr 1/11/2023 z dnia 14 listopada 2023 r.

2.7.2 Do Obligacji mają również zastosowanie właściwe przepisy dotyczące instrumentów finansowych, a także, odpowiednie regulacje KDPW.

2.8 Dzień Przydziału Obligacji, zapisanie Obligacji w Ewidencji oraz Dzień Emisji Obligacji

2.8.1 Dniem Przydziału jest dzień 17 listopada 2023 r.

2.8.2 Dniem Emisji Obligacji jest dzień zapisania Obligacji w Ewidencji, przypadający nie później niż 21 listopada 2023 r.

Warunki Emisji obligacji serii I spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

2.9 Próg Emisji

Emitent nie określił progu emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

2.10 Dzień Wykupu oraz podmioty uprawnione do Kwoty Wykupu

2.10.1 Okres do wykupu Obligacji wynosi 32 miesiące liczone od Daty Przydziału Obligacji.

2.10.2 Dniem Wykupu jest dzień 25 lipca 2026 r.

2.10.3 Jeżeli Dzień Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, Obligacje zostaną wykupione w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

2.10.4 Podmiotami uprawnionymi do Kwoty Wykupu będą Obligatariusze, którzy posiadali Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw.

2.10.5 Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.

2.10.6 Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 3 Ustawy o Obligacjach, Emitent przewiduje możliwość zaliczenia wierzytelności z tytułu wykupu Obligacji na poczet ceny nabycia obligacji emitowanych w przyszłości.

3. WARUNKI WYPŁATY OPROCENTOWANIA

3.1 Sposób ustalenia wysokości oprocentowania

3.1.1 Obligacje są oprocentowane. Wysokość oprocentowania Obligacji jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę. Podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni.

3.1.2 Wysokość Marży jest równa 6,40 p.p. (sześć i 40/100 punktów procentowych).

3.1.3 Stopą Bazową jest wskaźnik WIBOR podana przez Administratora Wskaźników Referencyjnych, z kwotowania na fixingu o godz. 11:00 CET lub około tej godziny w Dniu Ustalenia Odsetek. Stopa Bazowa ustalana będzie z dokładnością do 0,01 p.p. (1/100 punktu procentowego).

3.1.4 W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami w Dniu Ustalenia Odsetek w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji, a także w przypadku gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny oraz zastosowana zostanie stosowna Korekta w sposób opisany poniżej.

3.1.5 Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Procentowej, w którym WIBOR albo oficjalny następca będzie ponownie dostępny.

3.1.6 Wskaźnik Alternatywny ustala się zgodnie z jedną z następujących metod:

(a) Wskaźnikiem Alternatywnym jest WIRON;

(b) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował lub wskazał do stosowania zamiast WIBOR uprawniony organ administracji publicznej (w tym Minister właściwy do spraw instytucji finansowych), lub inny podmiot

Warunki Emisji obligacji serii I spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

uprawniony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, przez wskazanie rozumie się wyznaczenie zamiennika Wskaźnika Alternatywnego w trybie art. 23c Rozporządzenia w sprawie wskaźników referencyjnych;

- (c) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR Komisja Nadzoru Finansowego;
 - (d) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Narodowy Bank Polski;
 - (e) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Administrator Wskaźników Referencyjnych;
 - (f) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR organizacja branżowa lub inny podmiot, który został formalnie wskazany przez uprawniony organ administracji publicznej (w tym zwłaszcza Ministra właściwego do spraw instytucji finansowych), Komisję Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski) i który zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR;
 - (g) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który zamiast WIBOR zastosował w rozliczanych przez siebie transakcjach Kontrahent Centralny; albo
 - (h) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.
- 3.1.7 Agent Kalkulacyjny stosuje metody, o których mowa w pkt 3.1.6 powyżej, w kolejności od punktu (a) do punktu (h). Kolejna metoda jest stosowana gdy poprzednia metoda nie da rezultatu w postaci ustalenia Stopy Bazowej do Dnia Ustalenia Odsetek włącznie z tym dniem (w przypadku gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).
- 3.1.8 Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:
- (a) Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR;
 - (b) raz ustalona Korekta jest stosowana przez cały okres stosowania danego Wskaźnika Alternatywnego;
 - (c) jeżeli zastosowana jest metoda ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o której mowa w pkt 3.1.6 (g) powyżej, stosuje się Korektę taką jak zastosował Kontrahent Centralny;
 - (d) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o których mowa w punktach od 3.1.6 (b) do 3.1.6 (f) powyżej:
 - (i) Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę;
 - (ii) Podmiot Wyznaczający wskazał aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;

Warunki Emisji obligacji serii I spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

(e) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o których mowa w punktach od 3.1.6 (b) do 3.1.6 (f) powyżej Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty lub gdy Wskaźnik Alternatywny został wyznaczony zgodnie z metodą, o której mowa w pkt 3.1.6 (a) lub pkt 3.1.6 (h) powyżej:

- (i) Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;
- (ii) Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;
- (iii) mediana różnic jest ustalana:

A. za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym Dniem Ustalenia Odsetek, w którym zastosowano Wskaźnik Alternatywny (gdy WIBOR nie został opublikowany ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny;

B. biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR jak i Wskaźnik Alternatywny.

3.1.9 Procedura wyboru Wskaźnika Alternatywnego oraz ustalenia Korekty w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji, Brakiem Zezwolenia WIBOR lub Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności jest przeprowadzana tylko raz, co oznacza, że ten sam Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są stosowane zamiast WIBOR także w kolejnych Dniach Ustalenia Odsetek.

3.1.10 Emitent opublikuje w sposób określony w pkt 11.11 Warunków Emisji informację o wyznaczonym Wskaźniku Alternatywnym oraz ustalonej Korekcie albo informację, że Korekta nie ma zastosowania.

3.1.11 Z zastrzeżeniem pkt 3.1.12, jeśli Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik O/N, Dzień Ustalenia Stopy Procentowej ulega odpowiedniemu przesunięciu, do czasu publikacji ostatniej wartości Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego, z uwzględnieniem standardu rynkowego.

3.1.12 W przypadku gdy Wskaźnikiem Alternatywnym jest WIRON, wskazany zgodnie z punktem 3.1.6 (a), na potrzeby obliczenia oprocentowania zgodnie z pkt 3.1.1, stosuje się zasady obliczania Stopy Bazowej wskazane poniżej:

W Dniu Ustalenia Odsetek Agent Kalkulacyjny obliczy Stopę Bazową według następującej formuły:

SB oznacza skumulowaną wartość Stopy Bazowej z Dnia Ustalenia Stopy Procentowej, obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$SB = [(Index_koniec/Index_start)-1] \times [365]/D$$

Index_koniec oznacza wartość indeksu jednopodstawowego Stopy Bazowej (administrowanego przez Administratora Wskaźników Referencyjnych) z Ustalenia Odsetek,

Index_start oznacza:

- (3) (i) dla Okresu Odsetkowego rozpoczynającego się w Dniu Roboczym:

Warunki Emisji obligacji serii I spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

wartość indeksu jednopodstawowego Stopy Bazowej (administrowanego przez Administratora Wskaźników Referencyjnych) z Dnia Ustalenia Odsetek dla poprzedniego Okresu Odsetkowego, a w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego z dnia przypadającego na pięć Dni Roboczych przed Dniem Emisji, a

(ii) dla Okresu Odsetkowego rozpoczynającego się w dniu niebędącym Dniem Roboczym:

wartość indeksu jednopodstawowego Stopy Bazowej (administrowanego przez Administratora Wskaźników Referencyjnych) z Dnia Roboczego poprzedzającego Dzień Ustalenia Odsetek dla poprzedniego Okresu Odsetkowego,

D oznacza liczbę dni pomiędzy Dniem Ustalenia Odsetek dla poprzedniego Okresu Odsetkowego (włącznie) a Dniem Ustalenia Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia), a w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego liczbę dni pomiędzy dniem przypadającym na pięć Dni Roboczych przed Dniem Emisji (włącznie), a Dniem Ustalenia Odsetek dla pierwszego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia),

Wartość **SB** podlega zaokrągleniu do 6 (szóstego) miejsca po przecinku.

- 3.1.13 W przypadku, gdy zgodnie z pkt 3.1.5 Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR, postanowienia pkt 3.1.4 - 3.1.9 odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego z uwzględnieniem ewentualnej Korekty.
- 3.1.14 Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany lub podstawy do zmiany Warunków Emisji, wyboru nowego Wskaźnika Alternatywnego lub stosowania Korekty.
- 3.1.15 Agent Kalkulacyjny będzie dokonywał ustalenia Stopy Procentowej zgodnie z postanowieniami pkt 3.1.14 oraz będzie obliczał Kwoty Odsetek od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy nie później niż w Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Odsetek. Wszelkie ustalenia i obliczenia zostaną dokonane przez Agenta Kalkulacyjnego w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji.
- 3.1.16 Stopa Bazowa ustalona przez Agenta Kalkulacyjnego dla danego Okresu Odsetkowego (z wyjątkiem konieczności usunięcia technicznych omyłek kalkulacyjnych Agenta Kalkulacyjnego) jest ostateczna i nie podlega zmianie, niezależnie od jakichkolwiek okoliczności mających miejsce po jej ustaleniu (w szczególności na skutek przywrócenia w trakcie tego Okresu Odsetkowego możliwości ustalenia dotychczasowej Stopy Bazowej).
- 3.1.17 W przypadku gdy ustalona Stopa Bazowa będzie mniejsza niż zero, dla potrzeb obliczenia Kwoty Odsetek przyjmuje się, że Stopa Bazowa wynosi zero.
- 3.1.18 Agent Kalkulacyjny nie będzie ponosił odpowiedzialności za żadne szkody, koszty ani straty poniesione przez jakiejkolwiek osoby, wynikające z wykonania lub niewykonania czynności Agenta Kalkulacyjnego, w szczególności z powodu niewłaściwego określenia lub nieokreślenia Wskaźnika Alternatywnego, Korekty lub Stopy Bazowej, chyba że są one bezpośrednio spowodowane jego rażącym niedbalstwem (nie dotyczy odpowiedzialności za czynności związane z wyborem,

Warunki Emisji obligacji serii I spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

określeniem lub stosowaniem Wskaźnika Alternatywnego lub Korekty) lub winą umyślną (w każdym przypadku).

3.1.19 W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być określona zgodnie z powyższymi zasadami, zostanie ona ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej Stopy Bazowej w Okresie Odsetkowym bezpośrednio poprzedzającym Dzień Ustalenia Odsetek.

3.1.20 Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane. Po Dniu Przedterminowego Wykupu, w części w której zostały wykupione, Obligacje nie są oprocentowane.

3.2 Data rozpoczęcia i zakończenia naliczania oprocentowania

3.2.1 Oprocentowanie Obligacji naliczane jest począwszy od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

3.2.2 W przypadku, gdy Kwota Odsetek naliczana ma być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w tym okresie licząc od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie z tym dniem), albo od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do Dnia Przedterminowego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

3.3 Termin wypłaty oprocentowania

3.3.1 Oprocentowanie Obligacji będzie wypłacane w Dniach Płatności Odsetek, przy czym jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie Dniem Roboczym, Kwota Odsetek zostanie wypłacona w najbliższym Dniu Roboczym następującym po Dniu Płatności Odsetek. W takim wypadku Obligatariuszowi nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie lub zwłokę w dokonaniu płatności lub jakiegokolwiek inne dodatkowe płatności.

3.3.2 Kwotę Odsetek oblicza się z dokładnością do jednego grosza (przy czym pół grosza będzie zaokrąglone w górę).

3.4 Miejsce i sposób wypłaty oprocentowania

3.4.1 Wypłata świadczeń z Obligacji dokonywana będzie za pośrednictwem KDPW poprzez przelew środków pieniężnych na Rachunek Papierów Wartościowych wskazany w Formularzu Zapisu lub inny rachunek wskazany przez Obligatariusza.

3.4.2 Kwota Odsetek za cały Okres Odsetkowy wypłacona zostanie Obligatariuszowi, któremu przysługiwały Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw.

3.5 Wysokość Kwoty Odsetek

3.5.1 Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługuje Kwota Odsetek obliczona zgodnie z poniższym wzorem:

$$KO = N \times O \times n / 365, \text{ gdzie:}$$

„KO” oznacza zaokrągloną do drugiego miejsca po przecinku Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od jednej Obligacji,

„N” oznacza Wartość Nominalną jednej Obligacji,

„O” oznacza oprocentowanie Obligacji, o którym mowa w pkt 3.1.1. Warunków Emisji,

„n” oznacza liczbę dni w Okresie Odsetkowym.

Warunki Emisji obligacji serii I spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

- 3.5.2 Podmiotami uprawnionymi do Kwoty Odsetek za dany Okres Odsetkowy będą Obligatariusze, którzy posiadali Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw do Kwoty Odsetek za dany Okres Odsetkowy.

3.6 Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek

- 3.6.1 Odsetki wypłacane są w dniach:

Numer Okresu Odsetkowego	Początek Okresu Odsetkowego (włączając ten dzień)	Koniec Okresu Odsetkowego / Dzień Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia)
1.	17 listopada 2023 r.	25 stycznia 2024 r.
2.	25 stycznia 2024 r.	25 kwietnia 2024 r.
3.	25 kwietnia 2024 r.	25 lipca 2024 r.
4.	25 lipca 2024 r.	25 października 2024 r.
5.	25 października 2024 r.	25 stycznia 2025 r.
6.	25 stycznia 2025 r.	25 kwietnia 2025 r.
7.	25 kwietnia 2025 r.	25 lipca 2025 r.
8.	25 lipca 2025 r.	25 października 2025 r.
9.	25 października 2025 r.	25 stycznia 2026 r.
10.	25 stycznia 2026 r.	25 kwietnia 2026 r.
11.	25 kwietnia 2026 r.	25 lipca 2026 r.

- 3.6.2 W przypadku Przedterminowego Wykupu, odsetki od Obligacji będących przedmiotem Przedterminowego Wykupu wypłacane są w Dniu Przedterminowego Wykupu.

4. ŚWIADCZENIA Z OBLIGACJI

- 4.1 Obligatariuszom przysługuje prawo do następujących świadczeń: świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu;
- 4.1.1 świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek;
- 4.1.2 świadczenia pieniężnego dodatkowego (premii) za Przedterminowy Wykup Obligacji, w przypadkach i na warunkach określonych w pkt. 8.3.1 Warunków Emisji.
- 4.2 W przypadku opóźnienia w płatnościach świadczeń z Obligacji Obligatariuszom przysługiwać będą odsetki ustawowe na zasadach ogólnych.
- 4.3 Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego ze strony Emitenta.
- 4.4 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem odpowiednich potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli takie wynikają z mocy przepisów wydanych w Rzeczypospolitej Polskiej w odniesieniu do Obligacji.
- 4.5 Emitent nie będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy zwrotu kwot wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakiegokolwiek płatnością z tytułu Obligacji

Warunki Emisji obligacji serii I spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.

- 4.6 W sprawach związanych z Obligacjami, Agent Emisji, Depozytariusz, Firma Inwestycyjna działają wyłącznie w zakresie wynikającym z umów zawartych z Emitentem i nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta świadczeń wynikających z Obligacji ani za skuteczność dochodzenia roszczeń Obligatariuszy wobec Emitenta lub osoby trzeciej udzielającej któregośkolwiek z zabezpieczeń przewidzianych w Warunkach Emisji oraz ryzyka inwestycji w Obligacje.

5. ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z OBLIGACJI

- 5.1 Obligacje emitowane są jako niezabezpieczone.

6. CEL EMISJI

Środki pozyskane z emisji Obligacji po odliczeniu kosztów emisji zostaną wykorzystane przez Emitenta zostaną przeznaczone na finansowanie prowadzonych projektów deweloperskich (w tym finansowanie zakupu gruntów pod te projekty, udzielanie pożyczek do spółek projektowych, które są zależne wobec Emitenta, w celu realizacji prowadzonych projektów deweloperskich).

7. WARUNKI PRZYDZIAŁU OBLIGACJI

Przydział Obligacji zostanie dokonany pod warunkiem zaistnienia obu z niżej wymienionych zdarzeń:

- a) opłacenia zapisu przez Inwestora,
- b) złożenia przez Emitenta wniosku o wprowadzenie Obligacji Serii I do ASO Catalyst

8. PRZEDTERMINOWY WYKUP

- 8.1 Natychmiastowy Wykup w przypadku likwidacji Emitenta zgodnie z art. 74 Ust. 5 Ustawy o Obligacjach

- 8.1.1 W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.
- 8.1.2 W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie (i) wartości nominalnej Obligacji oraz (ii) kwoty odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego wykupu (włącznie z tym dniem).

- 8.2 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

- 8.2.1 Przedterminowy Wykup zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach

- a) W przypadku, gdy Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji każdy Obligatariusz może poprzez pisemne zawiadomienie, żądać wykupu posiadanych Obligacji a Emitent zobowiązany będzie, na takie żądanie Obligatariusza, natychmiast wykupić Obligacje wskazane w żądaniu.

- 8.2.2 Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia nie krótszego niż 3 dni.

- 8.2.3 Inne przypadki Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza:

- 8.2.3.1 jeżeli jakiekolwiek 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 i takie Zadłużenie Finansowe nie zostanie zapłacone niezwłocznie bądź w terminie

Warunki Emisji obligacji serii I spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

wskazany przez wierzyciela 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 jednorazowo 1.000.000,00 (słownie: jeden milion) złotych;

Naruszenie, o którym mowa w niniejszym pkt. jest skuteczne i upoważnia do złożenia przez Obligatariusza żądania wykupu Obligacji do czasu uregulowania przez Emitenta lub podmiot zależny Emitenta Zadłużenia Finansowego, o którym mowa powyżej. Celem uniknięcia ewentualnych wątpliwości uznaje się, że żądania wykupu Obligacji złożone Emitentowi przed uregulowaniem Zadłużenia Finansowego, o którym mowa w zdaniu poprzednim, są ważne i winny zostać spełnione przez Emitenta;

- 8.2.3.2 jeżeli Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta wyemitują jakiegokolwiek obligacje lub inne dłużne instrumenty finansowe, których termin wykupu przypadnie przed Dniem Wykupu, chyba, że środki pozyskane z emisji zostaną w terminie nie dłuższym niż 1 miesiąc od dnia ich pozyskania w całości przeznaczone na wykup wszystkich Obligacji;
- 8.2.3.3 jeżeli Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta wyemitują jakiegokolwiek obligacje lub inne dłużne instrumenty finansowe, których warunki emisji będą uprawniały wierzyciela do żądania wykupu bez spełnienia się jakiegokolwiek warunku (bezwarunkowa opcja put);
- 8.2.3.4 jeżeli Emitent wykupi lub dokona nabycia w celu ich umorzenia lub podejmie decyzję o przedterminowym wykupie innych obligacji o terminie zapadalności przypadającym po terminie zapadalności Obligacji, chyba że Emitent dokona równoczesnego wykupu wszystkich Obligacji;
- 8.2.3.5 jeżeli Emitent dokona nabycia akcji lub udziałów innego podmiotu spoza Grupy, wskutek czego podmiot ten znajdzie się pod kontrolą Emitenta, przy czym podmiot ten wraz ze swoimi jednostkami zależnymi będzie w czasie objęcia kontroli dłużnikiem Grupy na skutek wyemitowanych przez siebie wcześniej obligacji, których termin wykupu przypadnie przed Dniem Wykupu;
- 8.2.3.6 jeżeli którekolwiek z oświadczeń złożonych lub informacji przekazanych przez Emitenta w Memorandum lub Warunkach Emisji lub w ramach obowiązków informacyjnych przekazywanych zgodnie z pkt 11 Warunków Emisji okaże się w całości lub w części nieprawdziwe na moment, w którym zostało złożone;
- 8.2.3.7 jeżeli Emitent nie wykona w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od upływu terminu na spełnienie, zobowiązań z jakichkolwiek innych dłużnych instrumentów finansowych wyemitowanych przez Emitenta.

Naruszenie, o którym mowa w niniejszym pkt. jest skuteczne i upoważnia do złożenia przez Obligatariusza żądania wykupu Obligacji do czasu uregulowania przez Emitenta zobowiązań, o których mowa powyżej. Celem uniknięcia ewentualnych wątpliwości uznaje się, że żądania wykupu Obligacji złożone Emitentowi przed uregulowaniem zobowiązań, o którym mowa w zdaniu poprzednim, są ważne i winny zostać spełnione przez Emitenta;

Warunki Emisji obligacji serii I spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

- 8.2.3.8 jeżeli dokonano jakiegokolwiek zajęcia, zabezpieczenia sądowego lub egzekucji w stosunku do składnika lub składników majątku Emitenta lub podmiotu wchodzącego w skład Grupy na łączną kwotę egzekwowaną przekraczającą 1.500.000,00 (słownie: milion pięćset tysięcy) złotych, chyba że Emitent podjął w przewidzianych przepisami terminach kroki prawne zmierzające do uchylenia zajęcia, zabezpieczenia sądowego lub egzekucji i spowodowało to skuteczne i prawomocne uchylenie ww. czynności;
- 8.2.3.9 jeżeli Pan Ryszard Walas, kontrolujący Emitenta w Dniu Emisji, przestanie bezpośrednio lub pośrednio posiadać lub kontrolować łącznie co najmniej 51% (słownie: pięćdziesiąt jeden procent) udziałów w kapitale Emitenta („utrata kontroli”), chyba, że nastąpi to na skutek dziedziczenia;
- 8.2.3.10 jeżeli dowolny wierzyciel złoży wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta oraz wniosek taki nie zostanie zwrócony, odrzucony lub oddalony w ciągu 150 dni od dnia uzyskania przez Emitenta informacji o takim wniosku;
- 8.2.3.11 jeżeli Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu Prawa Upadłościowego;
- 8.2.3.12 jeżeli Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu zagrożenia niewypłacalnością rozpocznie negocjacje z ogółem lub choćby z jednym ze swoich wierzycieli w celu zmiany zasad spłaty swojego Zadłużenia Finansowego;
- 8.2.3.13 jeżeli wydane zostanie prawomocne orzeczenie w sprawie ustanowienia zarządu przymusowego lub rozwiązania Emitenta;
- 8.2.3.14 jeżeli wydane zostanie przez sąd prawomocne postanowienie o rozwiązaniu Emitenta albo podjęta zostanie uchwała walnego zgromadzenia Emitenta o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie decyzja o przeniesieniu siedziby Emitenta za granicę;
- 8.2.3.15 jeżeli Emitent nie przeznaczy 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;
- 8.2.3.16 jeżeli Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta nie ureguluje terminowo, zgodnie z harmonogramem, jakichkolwiek zobowiązań z tytułu istotnego Zadłużenia Finansowego, z uwzględnieniem odpowiedniego okresu na usunięcie takiego naruszenia w przypadku naruszenia takiego harmonogramu. Za istotne Zadłużenie Finansowe uważa się na potrzeby niniejszego punktu zadłużenie, którego kwota przekracza jednostkowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) 1.000.000 zł (słownie: jeden milion) złotych;
- 8.2.3.17 jeżeli Emitent dokona wypłaty dywidendy, wypłat z tytułu uczestnictwa w spółce, w tym z tytułu obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia udziałów lub skupu udziałów lub udzielenia pożyczki na rzecz swoich udziałowców lub w jakikolwiek inny zbliżony ekonomicznie sposób rozdysponuje dochody na rzecz swoich udziałowców do momentu wykupu Obligacji; dla uniknięcia wątpliwości, przypadek ten nie dotyczy w szczególności wypłaty udziałowcom przez Emitenta wynagrodzeń za pełnienie przez nich funkcji w organach Emitenta, o ile takie wynagrodzenia nie będą odbiegać realnie (tj. z uwzględnieniem wartości wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowanego przez GUS) o więcej niż 20% od średniego miesięcznego wynagrodzenia brutto danego członka zarządu za poprzedni rok podatkowy;
- 8.2.3.18 jeżeli Emitent lub jakikolwiek podmiot z Grupy udzieli lub zobowiąże się do udzielenia pożyczek podmiotom nienależącym do Grupy w łącznej wartości przekraczającej 2.000.000,00 (słownie: dwa miliony) złotych, lub nabędzie obligacje lub inne dłużne

Warunki Emisji obligacji serii I spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

papiery wartościowe emitowane przez podmioty nienależące do Grupy Emitenta w łącznej wartości przekraczającej 2.000.000,00 (słownie: dwa miliony) złotych;

- 8.2.3.19 jeżeli Emitent udzieli lub zobowiąże się do udzielenia poręczeń zabezpieczających zobowiązania podmiotów nienależących do Grupy;
- 8.2.3.20 jeżeli Emitent udzieli zabezpieczenia lub zobowiąże się do zabezpieczenia wykonania zobowiązania w inny sposób niż poprzez udzielenie poręczenia, ustanowienie hipoteki na jakiegokolwiek nieruchomości będącej jego własnością lub na przysługującym mu prawie użytkowania wieczystego, dla jakiegokolwiek podmiotu innego niż podmiot należący do Grupy;
- 8.2.3.21 jeżeli Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy dokona zbycia lub innego rozporządzenia na rzecz innego podmiotu, w ramach pojedynczej lub serii transakcji, powiązanych lub niepowiązanych, jakiegokolwiek części swoich aktywów na warunkach gorszych niż rynkowe, chyba że łączna wartość tego typu transakcji w roku obrotowym nie przekroczy 2.000.000,00 (słownie: dwóch milionów) złotych,
- 8.2.3.22 jeżeli Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta dokona 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) złotych w przeciągu jednego roku obrotowego Emitenta;
- 8.2.3.23 jeżeli Wskaźnik Dźwigni Finansowej obliczany na podstawie Skonsolidowanych Sprawozdań Finansowych Emitenta przekroczy wartość 1,1;
- 8.2.3.24 jeżeli Emitent zaprzestanie prowadzenia lub zmieni znacząco przedmiot prowadzonej przez Grupę działalności polegającej na budowie i sprzedaży lokali mieszkalnych oraz wynajmie powierzchni usługowo-biurowej;
- 8.2.3.25 jeżeli przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji nastąpi podział lub połączenie z udziałem Emitenta (w rozumieniu Kodeksu Spółek Handlowych) lub jego przekształcenie (w rozumieniu Kodeksu Spółek Handlowych);
- 8.2.3.26 jeżeli wskutek prawomocnych orzeczeń sądowych lub ostatecznych decyzji administracyjnych (lub decyzji administracyjnych, którym nadano rygor natychmiastowej wykonalności) Emitent zobowiązany będzie do zapłaty łącznych kwot przekraczających 10% kapitałów własnych Emitenta, których nie zapłaci w terminie wyznaczonym takim prawomocnym orzeczeniem lub ostateczną decyzją (lub decyzją administracyjną, której nadano rygor natychmiastowej wykonalności);
- 8.2.3.27 jeżeli wszelkie wydatki ponoszone przez Emitenta na cele związane z działalnością spółki Klub Sportowy Developres Rzeszów S.A. oraz sponsorowaniem Stadniny Koni w Leśnej Woli przekroczy w latach 2023-2026 kwotę 4.200.000,00 (słownie: cztery miliony dwieście tysięcy) złotych rocznie;
- 8.2.3.28 jeżeli Emitent nie przekaże Obligatariuszom informacji oraz dokumentów w terminie i warunkach wskazanych w pkt 11 Warunków Emisji.

Naruszenie, o którym mowa w niniejszym pkt. jest skuteczne i upoważnia do złożenia przez Obligatariusza żądania wykupu Obligacji do czasu przekazania Obligatariuszom informacji oraz dokumentów w terminie i warunkach wskazanych w pkt. 11 Warunków Emisji. Celem uniknięcia ewentualnych wątpliwości uznaje się, że żądania wykupu Obligacji złożone Emitentowi przed przekazaniem Obligatariuszom

Warunki Emisji obligacji serii I spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

informacji oraz dokumentów w terminie i warunkach wskazanych w pkt. 11 Warunków Emisji, są ważne i winny zostać spełnione przez Emitenta;

- 8.2.3.29 jeżeli Emitent, przed Dniem Wykupu, dokona zbycia Nieruchomości SkyRes w bezpośredniej transakcji sprzedaży całości bądź jej części a wartość takiej transakcji sprzedaży będzie niższa niż wartość wynikająca z ostatniego operatu szacunkowego;
- 8.2.3.30 jeżeli Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy, w celu zabezpieczenia jakiegokolwiek swojego zobowiązania wobec podmiotu spoza Grupy, ustanowi lub zezwoli na ustanowienie jakiegokolwiek zabezpieczenia na prawie lub majątku Emitenta lub podmiotu z Grupy, w tym zastawu, zastawu rejestrowego lub hipoteki na nieruchomości lub na użytkowaniu wieczystym (z wyłączeniem Nieruchomości Siemieńskiego), w nieodnawialnej łącznej kwocie wyższej niż 4 mln zł (w rozumieniu najwyższej sumy zabezpieczeń w okresie do Dnia Wykupu Obligacji), chyba że: (i) zabezpieczenie ustanowione zostanie na rzecz banków (z wyłączeniem zabezpieczenia na Nieruchomości Słowackiego) lub (ii) w przypadku zabezpieczeń ustanawianych na rzecz innych podmiotów aniżeli banki – analogiczne zabezpieczenie na zasadzie *pari passu* zostanie ustanowione na rzecz Obligatariuszy w terminie nie dłuższym niż 6 miesięcy od dnia ustanowienia danego zabezpieczenia, a w przypadku zastawu rejestrowego lub hipoteki – od dnia złożenia wniosku o wpis danego zabezpieczenia do właściwego rejestru lub księgi wieczystej.
- 8.2.3.31 jeżeli Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy dokona transakcji zbycia lub innego rozporządzenia Nieruchomości Słowackiego na rzecz innego podmiotu w ramach pojedynczej lub serii transakcji, powiązanych lub niepowiązanych.
- Naruszenie, o którym mowa w niniejszym pkt. jest skuteczne i upoważnia do złożenia przez Obligatariusza żądania wykupu Obligacji, chyba że środki z takiej transakcji zostaną przez Emitenta lub podmiot z Grupy przeznaczone na Przedterminowy Wykup Obligacji
- 8.2.4 Emitent zobowiązuje się do bezzwłocznego informowania Obligatariuszy o jakimkolwiek przypadku wystąpienia wyżej opisanych zdarzeń.
- 8.2.5 Procedura Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza:
- 8.2.5.1 Żądanie przedterminowego wykupu może zostać złożone w okresie od wystąpienia zdarzenia uprawniającego Obligatariusza do złożenia takiego żądania do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariusza o takiej okoliczności, z zastrzeżeniem par. 4 ust. 1 pkt 5) Regulaminu Zgromadzenia Obligatariuszy stanowiącego załącznik nr 3 do Warunków Emisji Obligacji.
- 8.2.5.2 Emitent zobowiązany będzie dokonać Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie 30 dni od otrzymania uprawnionego żądania i tylko w zakresie Obligacji objętych żądaniem.
- 8.2.5.3 Zawiadomienie z żądaniem Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza powinno zostać przesłane przez Obligatariusza w formie pisemnej na adres Depozytariusza i Emitenta.
- 8.2.5.4 Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza.

Warunki Emisji obligacji serii I spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

8.2.6 Jeżeli zdarzenie opisane w pkt 8.2.3 Warunków Emisji zostało wyeliminowane lub przestało występować przed datą zgłoszenia żądania Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza, wtedy wystąpienie takiego zdarzenia nie będzie uważane za zdarzenie stanowiące podstawę żądania Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza.

8.3 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta

8.3.1 Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, do wykupu wszystkich lub części Obligacji przed Dniem Wykupu w dniu wypłaty odsetek, za zapłatą dodatkowego świadczenia pieniężnego (premii) liczonej od wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:

8.3.1.1 1,00% (100/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w 3,4, oraz 5 okresie odsetkowym;

8.3.1.2 0,50% (50/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w 6, 7 oraz 8 okresie odsetkowym;

8.3.1.3 0,25% (25/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w 9 i 10 okresie odsetkowym;

8.3.1.4 0,00% w pozostałych okresach odsetkowych.

8.3.2 W celu dokonywania Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta, Emitent ma obowiązek zawiadomić Obligatariuszy o takim Przedterminowym Wykupie poprzez zamieszczenie komunikatu na Stronie Internetowej Emitenta w terminie wskazanym w pkt. 8.3.4 Warunków Emisji. W komunikacie Emitent określi liczbę Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi oraz wskaże Dzień Przedterminowego Wykupu.

8.3.3 Dniem Przedterminowego Wykupu może być tylko i wyłącznie dzień wskazany, jako Dzień Płatności Odsetek.

8.3.4 Emitent dokona zawiadomienia o Przedterminowym Wykupie nie później niż na 30 (trzydzieści) dni przed Dniem Płatności Odsetek za Okres Odsetkowy, na zakończenie którego ma nastąpić taki Przedterminowy Wykup.

8.3.5 W przypadku, gdy Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta podlegać będzie liczba Obligacji mniejsza niż liczba wyemitowanych Obligacji, liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegająca Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta będzie ustalana według następującego wzoru:

$$LO = WO \times LOPW / WWO, \text{ gdzie:}$$

„LO” oznacza liczbę Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta (zaokrągloną w dół do jednej Obligacji);

„WO” oznacza wszystkie Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza;

„LOPW” oznacza liczbę Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta określonych w zawiadomieniu, o którym mowa powyżej;

„WWO” oznacza wszystkie niewykupione Obligacje.

8.3.6 W przypadku, gdy liczba Obligacji podlegająca Przedterminowemu Wykupowi obliczona zgodnie z wzorem przedstawionym w pkt. 8.3.5 będzie mniejsza od liczby Obligacji

Warunki Emisji obligacji serii I spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

określonej w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w pkt. 8.3.4 LO (czyli liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Przedterminowemu Wykupowi, zaokrąglona w dół do jednej Obligacji) będzie podlegać zwiększeniu o jeden począwszy od Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była największa liczba Obligacji do Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była najmniejsza liczba Obligacji, aż do osiągnięcia stanu, w którym łączna liczba Obligacji podlegająca Przedterminowemu Wykupowi będzie równa liczbie Obligacji określonej w zawiadomieniu;

8.3.7 W przypadku, gdy nie będzie możliwe zwiększenie liczby Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi w sposób opisany w pkt. 8.3.6, w szczególności z uwagi na taką samą liczbę Obligacji zapisanych na co najmniej dwóch Rachunkach Obligacji w Dniu Ustalenia Praw, zwiększenie liczby Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi nastąpi w sposób losowy.

9. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

9.1 Ustanawia się Zgromadzenie Obligatariuszy.

9.2 Kompetencje Zgromadzenia Obligatariuszy określone są w postanowieniach Warunków Emisji oraz Regulaminu Zgromadzenia Obligatariuszy.

9.3 W przypadku wystąpienia i trwania niżej wskazanych zdarzeń:

9.3.1 jeżeli niezawinione przez Emitenta opóźnienie w wykonaniu w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji przekracza 3 dni,

9.3.2 gdy, wystąpi którakolwiek z przesłanek określonych w pkt. 8.2.1 i 8.2.3 z zastrzeżeniem pkt. 8.2.5 i 8.2.6 Warunków Emisji;

Emitent zobowiązany jest zwołać Zgromadzenie Obligatariuszy w terminie 14 dni od dnia wystąpienia zdarzeń wskazanych powyżej, na którym to wyjaśni przyczyny zaistnienia wyżej wskazanych zdarzeń i przedstawi propozycje rozwiązań.

9.4 Zasady zwoływania oraz organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy, w tym miejsce odbycia, oraz zasady podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy określa Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy.

10. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI I ASO CATALYST

10.1 Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona. Obligacje mogą być zbywane bez ograniczeń, z zastrzeżeniem postanowień art. 8 ust. 4 - 8 oraz art. 8a ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Do powstawania oraz przenoszenia praw z Obligacji stosuje się przepisy Ustawy o obrocie.

10.2 Emitent zamierza ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do ASO Catalyst.

Zgodnie z obowiązującymi, na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji, regulacjami ASO Catalyst, Emitent będzie mógł ubiegać się o wprowadzenie Obligacji Serii I do ASO Catalyst pod warunkiem, że łączna wartość nominalna wyemitowanych Obligacji Serii I wyniesie nie mniej niż 5 000 000,00 zł (słownie: pięć milionów złotych). Zamiarem Emitenta jest zarejestrowanie Obligacji w KDPW oraz dokonanie asymilacji Obligacji serii I z obligacjami serii H a następnie złożenie wniosku o wprowadzenie zasymilowanych serii Obligacji do Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na rynek ASO Catalyst.

11. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE

Warunki Emisji obligacji serii I spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

- 11.1 Emitent, w każdym roku kalendarzowym od Dnia Emisji do Dnia Wykupu będzie udostępniał roczne Sprawozdania Finansowe Emitenta wraz z opinią biegłego rewidenta w terminie 6 miesięcy od zakończenia danego roku obrotowego, poprzez zamieszczenie ich na Stronie internetowej Emitenta lub poprzez opublikowanie raportu okresowego, jeśli w danym momencie Emitent będzie podlegał obowiązkowi informacyjnym spółek, których instrumenty finansowe są notowane w obrocie zorganizowanym.
- 11.2 Emitent, w każdym roku kalendarzowym od Dnia Emisji do Dnia Wykupu będzie udostępniał półroczne Sprawozdania Finansowe Emitenta, składające 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, poprzez zamieszczenie ich na Stronie internetowej Emitenta lub poprzez opublikowanie raportu okresowego, jeśli w danym momencie Emitent będzie podlegał obowiązkowi informacyjnym spółek, których instrumenty finansowe są notowane w obrocie zorganizowanym.
- 11.3 Emitent, w każdym roku kalendarzowym od Dnia Emisji do Dnia Wykupu będzie udostępniał kwartalne Sprawozdania Finansowe Emitenta za pierwszy i trzeci kwartał roku obrotowego, składających się z co najmniej pełnego bilansu, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych, w terminie 2 miesięcy od zakończenia pierwszego oraz trzeciego kwartału roku obrotowego, poprzez zamieszczenie ich na Stronie internetowej Emitenta lub poprzez opublikowanie raportu okresowego, jeśli w danym momencie Emitent będzie podlegał obowiązkowi informacyjnym spółek, których instrumenty finansowe są notowane w obrocie zorganizowanym.
- 11.4 Emitent, w każdym roku kalendarzowym od Dnia Emisji do Dnia Wykupu będzie udostępniał informacje dotyczące poziomu sprzedaży lokali przez Emitenta w danym kwartale (umowy rezerwacyjne, przedwstępne i deweloperskie) oraz poziomu przekazanych przez Grupę Emitenta lokali w danym kwartale, w terminie 15 Dni Roboczych od zakończenia danego kwartału, poprzez zamieszczenie ich na Stronie internetowej Emitenta.
- 11.5 Emitent, w każdym roku kalendarzowym od Dnia Emisji do Dnia Wykupu będzie udostępniał wraz ze Sprawozdaniem Finansowym Emitenta wymienionymi w pkt 11.1 - 11.3 Warunków Emisji oświadczenie Zarządu Emitenta dotyczące spełniania zobowiązań zawartych w pkt. 8. Warunków Emisji oraz braku wystąpienia zdarzeń wymienionych w pkt. 8.2.3 Warunków Emisji według stanu na ostatni dzień w danym kwartale, poprzez zamieszczenie ich na Stronie internetowej Emitenta.
- 11.6 Emitent, w każdym roku kalendarzowym od Dnia Emisji do Dnia Wykupu będzie udostępniał wraz ze Sprawozdaniem Finansowym Emitenta wymienionymi w pkt 11.1 - 11.3 Warunków Emisji wartości Wskaźnika Dźwigni Finansowej, poprzez zamieszczenie ich na Stronie internetowej Emitenta.
- 11.7 Emitent, w każdym roku kalendarzowym od Dnia Emisji do Dnia Wykupu będzie udostępniał wraz ze Sprawozdaniem Finansowym Emitenta wymienionymi w pkt 11.1 - 11.3 Warunków Emisji zestawienia podpisanych umów na generalne wykonawstwo, poprzez zamieszczenie ich na Stronie internetowej Emitenta.
- 11.8 Emitent, w każdym roku kalendarzowym od Dnia Emisji do Dnia Wykupu będzie udostępniał wraz ze Sprawozdaniem Finansowym Emitenta wymienionymi w pkt 11.1 - 11.3 Warunków Emisji informację na temat wszelkich wydatków ponoszonych przez Emitenta na cele związane z działalnością spółki Klub Sportowy Developres Rzeszów S.A. oraz sponsorowaniem Stadniny Koni w Leśnej Woli.

Warunki Emisji obligacji serii I spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

- 11.9 Emitent, w każdym roku kalendarzowym, od Dnia Emisji do Dnia Wykupu, będzie informował Obligatariuszy oraz NS o transakcji lub transakcjach o których mowa w pkt 8.2.3.30 oraz 8.2.3.31 w Warunkach Emisji, dla potrzeb ich weryfikacji.
- 11.10 Emitent, w każdym roku kalendarzowym od Dnia Emisji do Dnia Wykupu będzie zobowiązany, wraz z publikacją rocznych sprawozdań finansowych, dostarczać operat szacunkowy lub jego aktualizację dotyczącą Nieruchomości SkyRes do Agenta Emisji w terminie miesiąca od daty ich sporządzenia, przy czym operat szacunkowy lub aktualizacja wyceny nie mogą być starsze niż 12 miesięcy. Celem tych wycen będzie określenie wartości rynkowej Nieruchomości SkyRes dla potrzeb wyliczenia Wskaźnika Dźwigni Finansowej.
- 11.11 Wszelkie zawiadomienia kierowane do Obligatariuszy będą dokonywane poprzez ich zamieszczenie na Stronie internetowej Emitenta.
- 11.12 Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach, o których mowa w art. 16 Ustawy o Obligacjach, Emitent będzie przekazywać w formie drukowanej NS.

12 ZAWIADOMIENIA

- 12.1 Przed Dematerializacją w KDPW wszelkie zawiadomienia kierowane do Inwestorów lub Obligatariuszy będą dokonywane za pośrednictwem Agenta Emisji za pomocą faksu, poczty elektronicznej lub listów poleconych na numer/adres wskazany przez Obligatariusza w Formularzu Zapisu lub innym dokumencie, na podstawie którego nastąpiło nabycie Obligacji lub wskazana uprzednio dana została zmieniona, z wyłączeniem sytuacji odrębnie uregulowanych w Memorandum Informacyjnym.
- 12.2 Wszelkie zawiadomienia skierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną:
- 12.2.1 podpisane w imieniu odpowiednio Inwestora lub Obligatariusza przez osoby uprawnione do reprezentacji odpowiednio Inwestora lub Obligatariusza,
- 12.2.2 przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby odpowiednio Emitenta, chyba że Emitent zaakceptuje inny sposób doręczenia zawiadomienia przez Obligatariusza.
- 12.3 Celem zmiany danych Obligatariusza przekazanych Agentowi Emisji Obligatariusz zobowiązany jest skontaktować się bezpośrednio z Agentem Emisji.
- 12.4 Celem zmiany danych Obligatariusza przekazanych Depozytariuszowi Obligatariusz zobowiązany jest skontaktować się bezpośrednio z Depozytariuszem.
- 12.5 Po Dematerializacji w KDPW wszelkie zawiadomienia kierowane do Obligatariuszy będą dokonywane poprzez zamieszczenie na Stronie internetowej Emitenta.

13 PRZEDAWNIENIE ORAZ ZOBOWIĄZANIA Z OBLIGACJI

- 13.1 Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczeń świadczenia okresowe, przedawniają się po upływie 10 (dziesięciu) lat, zgodnie z art. 14 Ustawy o Obligacjach.
- 13.2 Zobowiązania Emitenta z tytułu Obligacji są nieodwołalne, niepodporządkowane, bezwarunkowe, a także mają równorzędny status, bez żadnego uprzywilejowania względem siebie nawzajem, z wszelkimi innymi istniejącymi, bieżącymi i przyszłymi, niezabezpieczonymi i niepodporządkowanymi zobowiązaniami Emitenta, z wyjątkiem zobowiązań, które są uprzywilejowane z mocy prawa.

Warunki Emisji obligacji serii I spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

14 OPODATKOWANIE

- 14.1 Emitent nie składa żadnych oświadczeń odnoszących się do indywidualnych kwestii podatkowych związanych z płatnościami lub otrzymywaniem środków finansowych związanych z Obligacjami. Jest wskazane, aby każdy Inwestor rozważający objęcie lub nabycie Obligacji lub Obligatariusz zasięgnął porady profesjonalnego konsultanta.
- 14.2 Ogólne zasady opodatkowania przychodów z Obligacji:
- 14.2.1 Przychody z Obligacji podlegają opodatkowaniu („Podatek Kapitałowy”);
- 14.2.2 Obligatariusze będący osobami fizycznymi, posiadający status rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek pomniejszone o należny Podatek Kapitałowy w wysokości 19%;
- 14.2.3 Obligatariusze będący osobami fizycznymi, nieposiadający statusu rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek pomniejszone o zryczałtowany podatek w wysokości 19%, o ile nie dostarczą Depozytariuszowi ważnego na dany Dzień Płatności Odsetek certyfikatu rezydencji podatkowej;
- 14.2.4 Obligatariusze niebędący osobami fizycznymi, posiadający status rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek niepomniejszone o należny Podatek Kapitałowy (Kwota Odsetek brutto) i są zobowiązani samodzielnie rozliczyć przychody wynikające z Kwot Odsetek;
- 14.2.5 Obligatariusze niebędący osobami fizycznymi, nieposiadający statusu rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek pomniejszone o zryczałtowany podatek w wysokości 20%, o ile nie dostarczą Depozytariuszowi ważnego na dany Dzień Płatności Odsetek certyfikatu rezydencji podatkowej;
- 14.2.6 Zwraca się uwagę, że z tytułu przychodów od Kwot Odsetek Obligatariusze nie będą otrzymywać informacji podatkowych od Emitenta ani Depozytariuszy.

15 ZMIANA TREŚCI WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI

- 15.1 Do Dnia Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji poprzez udostępnienie Inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Inwestorom, którzy złożyli Formularz Zapisu przysługiwać będzie prawo do uchylecia się od skutków złożonego oświadczenia woli w terminie 2 Dni Roboczych od dnia zawiadomienia. Powyższe uprawnienie nie będzie przysługiwać Inwestorom w przypadku gdy zmiana Warunków Emisji związana będzie jedynie ze zmianą harmonogramu oferty Obligacji.
- 15.2 Po Dniu Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji wyłącznie w zakresie:
- 15.2.1 zmiany podmiotu pełniącego funkcję administratora zabezpieczenia (o ile taki administrator zostanie ustanowiony) lub prowadzącego Ewidencję, z tym zastrzeżeniem, iż zmiana w zakresie administratora zabezpieczenia jest skuteczna z chwilą dokonania stosownej aktualizacji wszystkich ustanowionych zabezpieczeń na moment powołania nowego administratora zabezpieczenia w tym przedmiocie, sprostowanie niedokładności, błędów pisarskich albo rachunkowych lub innych oczywistych omyłek nie stanowi zmiany Warunków Emisji. Tym samym Emitent jest uprawniony do korekty treści Warunków Emisji w zakresie, o którym mowa w niniejszym punkcie, bez zgody Obligatariuszy.
- 15.3 Każda inna zmiana Warunków Emisji po Dniu Emisji wymaga zawarcia jednobrzmiących porozumień zawartych przez Emitenta z każdym z Obligatariuszy lub uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zgody Emitenta.

Warunki Emisji obligacji serii I spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

16 PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA

- 16.2 Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo ze względu na siedzibę Emitenta.

17 ZAŁĄCZNIKI

- 17.2 Załączniki do niniejszych Warunków Emisji wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami stanowią ich integralną część.

- 17.3 Załącznikami do Warunków Emisji są:

Załącznik nr 1: Wartość zaciągniętych zobowiązań Emitenta, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych

Załącznik nr 2: Opis perspektyw kształtowania się zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji

Załącznik nr 3: Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy

Rzeszów, dnia 30 października 2023 r.

W imieniu Emitenta:

Imię Nazwisko: Radosław Walas

Stanowisko: Członek Zarządu

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Imię Nazwisko: Rafał Mardoń

Stanowisko: Członek Zarządu

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)



Signed by /
Podpisano przez:
Radosław Walas
Developres Sp. z
o.o.

Date / Data:
2023-11-17 13:39

Rafał
Ireneusz
Mardoń

Elektronicznie
podpisany przez
Rafał Ireneusz
Mardoń
Data: 2023.11.17
13:19:14 +01'00'

Załącznik nr 1 do Warunków Emisji obligacji serii I spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

ZAŁĄCZNIK NR 1

WARTOŚĆ ZACIĄGNIĘTYCH ZOBOWIĄZAŃ Z WYSZCZEGÓLNIENIEM ZOBOWIĄZAŃ PRZETERMINOWANYCH

W imieniu Emitenta oświadczam, że całkowita wartość zobowiązań Emitenta na dzień **30 września 2023r.** wyniosła **121.059.849,56 zł** dla jednostkowego sprawozdania finansowego oraz **145.741.560,54 zł** dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym nie wystąpiły zobowiązania przeterminowane.

Rzeszów, dnia 30 października 2023r.

W imieniu Emitenta:

Imię Nazwisko: Radosław Walas

Stanowisko: Członek Zarządu



Signed by /
Podpisano przez:

Radosław Walas
Developres Sp. z
o.o.

Date / Data:
2023-11-17 13:39

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Imię Nazwisko: Rafał Mardoń

Stanowisko: Członek Zarządu

Rafał
Ireneusz
Mardoń

Elektronik podpisany przez Rafał
Ireneusz Mardoń
Data: 2023.11.17 12:19:45 +01'00'

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Załącznik nr 3 do Warunków Emisji obligacji serii I spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

ZAŁĄCZNIK NR 2

OPIS PERSPEKTYW KSZTAŁTOWANIA SIĘ ZOBOWIĄZAŃ EMITENTA DO CZASU CAŁKOWITEGO WYKUPU OBLIGACJI

Emitent oraz grupa kapitałowa Emitenta korzysta w swojej działalności głównie z kredytów bankowych zaciąganych na realizację poszczególnych projektów deweloperskich. Kredyty takie są zabezpieczane hipoteką ustanowioną na nieruchomości na rzecz kredytodawcy. Emitent korzysta z emisji obligacji jako uzupełnienie źródeł finansowania.

Prognoza kształtowania się skonsolidowanych zobowiązań finansowych Emitenta:

Nazwa	31.12.2023 (w tys. zł)	Udział w sumie pasywów (w %)	Dzień 12 miesiące od daty emisji (w tys. zł)	Udział w sumie pasywów (w %)	Dzień 24 miesiące od daty emisji (w tys. zł)	Udział w sumie pasywów (w %)	Data wykupu 25.07.2026 (w tys. zł)	Udział w sumie pasywów (w %)
Kredyty bankowe	83.738	27,5%	79.963	25,4%	88.958	27,5%	93.085	27,9%
Pożyczki	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0.0	0,0%
Obligacje	46.203	15,2%	25.430	8,1%	25.430	7,8%	11.000	3,3%
Leasing	515	0,2%	500	0,2%	500	0,2%	500	0,1%
Łącznie	130.456	42,9%	105.893	33,7%	114.888	35,5%	104.585	31,3%

Emitent będzie publikować na swojej Stronie internetowej, najpóźniej w ostatnim dniu każdego kolejnego roku obrotowego, informacje dotyczące prognozy kształtowania się zobowiązań finansowych Emitenta, o których mowa w art. 35 ust. 1 pkt 2 Ustawy o obligacjach, na ostatni dzień następnego roku obrotowego.

Emitent, w każdym rocznym sprawozdaniu finansowym opublikowanym w okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu Obligacji, będzie dodatkowo prezentować i wyjaśniać w informacji dodatkowej, istotne różnice między opublikowanymi informacjami dotyczącymi prognozy kształtowania się zobowiązań finansowych Emitenta na ostatni dzień roku obrotowego oraz zobowiązaniami finansowymi Emitenta wynikającymi z ksiąg rachunkowych Emitenta na ten dzień.

Rzeszów, dnia 30 października 2023 r.

W imieniu Emitenta:

Imię Nazwisko: Radosław Walas

Stanowisko: Członek Zarządu

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)



Signed by /
Podpisano przez:

Radosław Walas
Developres Sp. z
o.o.

Date / Data:
2023-11-17 13:40

Imię Nazwisko: Rafał Mardoń

Stanowisko: Członek Zarządu

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Rafał
Ireneusz
Mardoń

Elektronicznie
podpisany przez
Rafał Ireneusz
Mardoń
Data: 2023.11.17
13:20:15 +01'00'

Załącznik nr 3 do Warunków Emisji obligacji serii I spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

ZAŁĄCZNIK NR 3

REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

1.

Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji.

2.

W przypadku, rozbieżności pomiędzy Regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy a Ustawą o Obligacjach, decydują postanowienia Ustawy o Obligacjach.

3.

Koszty zwołania i przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy ponosi Emitent.

4.

1. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć w szczególności:

- 1) wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty oprocentowania,
- 2) terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń,
- 3) wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z obligacji oraz ewentualnej zmiany przedmiotu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z obligacji z zastrzeżeniem postanowień Warunków Emisji,
- 4) ustalenia trybu oraz kolejności sposobu dochodzenia wymagalnych wierzytelności z Obligacji z ustanowionych Zabezpieczeń,
- 5) zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez zgromadzenie obligatariuszy,

- zwanych dalej „**postanowieniami kwalifikowanymi Warunków Emisji**”.

2. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć także w szczególności:

- 1) zmiany Warunków Emisji w zakresie innym, niż wskazane w ust. 1,
- 2) określić tryb oraz kolejność dochodzenia roszczeń z Zabezpieczeń Obligacji,
- 3) innych spraw zastrzeżonych w Warunkach Emisji do kompetencji Zgromadzenia Obligatariuszy.

5.

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje Emitent:

- 1) w przypadkach i terminach określonych w Warunkach Emisji;
- 2) na żądanie Obligatariusza lub Obligatariuszy reprezentujących przynajmniej 1/20 łącznej wartości nominalnej Obligacji, z wyłączeniem Obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 ustawy o rachunkowości oraz Obligacji umorzonych, zwanej dalej „skorygowaną łączną wartością nominalną Obligacji”;
- 3) z własnej inicjatywy.

Strona 29 z 33

Załącznik nr 3 do Warunków Emisji obligacji serii I spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy może żądać każdy z Obligatariuszy.
3. Obligatariuszom reprezentującym 1/20 skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji, które nie zostały wykupione przysługuje prawo zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy wraz ze zgłoszeniem proponowanego porządku obrad.
4. Żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy składa się Emitentowi na piśmie wraz z uzasadnieniem.

6.

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się przez ogłoszenie dokonane co najmniej na 21 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. W ogłoszeniu zamieszcza się datę, godzinę, miejsce oraz porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, a także informację o miejscu złożenia dokumentu obligacji, zaświadczenia, o którym mowa w art. 55 ust. 1a Ustawy o Obligacjach, albo świadectwa depozytowego. Ogłoszenie może zawierać także inne informacje niezbędne do podjęcia przez Obligatariusza decyzji o uczestniczeniu w Zgromadzeniu Obligatariuszy. W przypadku, o którym mowa w art. 50 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, w ogłoszeniu należy wskazać postanowienie sądu upoważniające do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy.
3. Ogłoszenie Emitent publikuje na swojej stronie internetowej oraz za pośrednictwem NS poprzez przesłanie stosownego zawiadomienia. W przypadku zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na podstawie upoważnienia sądu ogłoszenie może zostać opublikowane w dzienniku ogólnopolskim.

7.

Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w siedzibie Emitenta lub Warszawie.

8.

1. Obligacje zapisane w Ewidencji dają prawo uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli zostanie złożone u Emitenta zaświadczenie potwierdzające, że Obligacje nie będą przedmiotem obrotu do chwili utraty ważności przez to zaświadczenie albo jego zwrotu przed upływem terminu ważności, wystawione przez podmiot upoważniony do prowadzenia Ewidencji. Do zaświadczeń stosuje się odpowiednio przepisy art. 9, art. 10, art. 11 i art. 12 Ustawy o Obrocie.
2. Obligacje zarejestrowane w Depozycie dają prawo uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli zostanie złożone u Emitenta świadectwo depozytowe, o którym mowa w art. 9 Ustawy o Obrocie.
3. Zaświadczenie, o którym mowa w ust. 1, świadectwo depozytowe albo dokumenty obligacji powinny zostać złożone co najmniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy i nie mogą zostać odebrane przed jego zakończeniem.

9.

1. Listę Obligatariuszy uprawnionych do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy Emitent udostępnia w swojej siedzibie przez co najmniej 3 Dni Robocze przed rozpoczęciem tego zgromadzenia.
2. Lista, o której mowa w ust. 1, zawiera:
 - 1) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) oraz siedzibę Obligatariusza;

Załącznik nr 3 do Warunków Emisji obligacji serii I spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

- 2) liczbę Obligacji posiadanych przez Obligatariusza oraz liczbę przysługujących mu głosów.
3. Obligatariusz ma prawo przeglądać listę oraz żądać odpisu listy za zwrotem kosztów jego sporządzenia lub przesłania listy nieodpłatnie pocztą elektroniczną na wskazany przez niego adres.
4. Obligatariusz ma prawo żądać co najmniej na 14 dni przed datą Zgromadzenia odpisu dokumentów dotyczących spraw objętych porządkiem obrad, chyba że dany dokument objęty będzie tajemnicą przedsiębiorstwa. Odpisy odpowiednich dokumentów powinny zostać wydane najpóźniej na 7 dni przed terminem zgromadzenia Obligatariuszy.

10.

1. Obligatariusz może uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Udzielenie i odwołanie pełnomocnictwa wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Pełnomocnikiem Obligatariusza nie może być członek organów Emitenta, pracownik Emitenta, członek organów podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem ani pracownik takiego podmiotu.
3. Przepisy o wykonywaniu prawa głosu przez pełnomocnika stosuje się odpowiednio do wykonywania prawa głosu przez innego przedstawiciela.

11.

W Zgromadzeniu Obligatariuszy powinien uczestniczyć członek organu zarządzającego Emitenta. Niestawiennictwo członka organu zarządzającego Emitenta nie powstrzymuje przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy.

12.

1. Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera członek organu zarządzającego Emitenta lub wyznaczony przez niego przedstawiciel. W przypadku, o którym mowa w art. 50 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera Obligatariusz wyznaczony przez sąd.
2. W przypadku gdy Emitent nie wyznaczy przedstawiciela do otwarcia Zgromadzenia Obligatariuszy zgodnie z powyższym postanowieniem Zgromadzenie Obligatariuszy jest otwierane przez Obligatariusza uczestniczącego w Zgromadzeniu Obligatariuszy, który posiada Obligacje o największej skorygowanej łącznej wartości nominalnej.
3. Po otwarciu Zgromadzenia Obligatariuszy spośród uczestników tego zgromadzenia wybiera się przewodniczącego zgromadzenia. Przewodniczący prowadzi obrady, bez zgody zgromadzenia nie ma prawa zmieniać kolejności spraw objętych porządkiem obrad.

13.

1. Niezwłocznie po wyborze przewodniczącego sporządza się listę obecności zawierającą informacje, o których mowa w art. 56 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, a w przypadku, o którym mowa w art. 57 Ustawy o Obligacjach, dodatkowo imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) oraz siedzibę Obligatariusza. Listę podpisuje przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. Lista obecności zostaje wyłożona do wglądu podczas obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.
3. Na wniosek Obligatariusza lub Obligatariuszy posiadających przynajmniej 1/20 nominalnej wartości Obligacji reprezentowanych na zgromadzeniu lista obecności powinna zostać sprawdzona przez wybraną w tym celu komisję, złożoną co najmniej z trzech osób. Wnioskodawcy mają prawo wyboru jednego członka komisji. W wyniku sprawdzenia

Załącznik nr 3 do Warunków Emisji obligacji serii I spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

przeprowadzonego przez komisję lista obecności może zostać uzupełniona lub sprostowana w trakcie obrad zgromadzenia.

14.

1. Zgromadzenie Obligatariuszy może obradować z przerwami. Zarządzenie przerwy wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na zgromadzeniu.
2. Łączna długość przerw nie może przekroczyć 30 dni.

15.

1. Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli jest reprezentowana na nim co najmniej połowa skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji.
2. Organ zarządzający Emitenta jest obowiązany złożyć na Zgromadzeniu Obligatariuszy oświadczenie o skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji.

16.

Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad.

17.

Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Obligatariuszy.

18.

1. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji zapadają większością 3/4 głosów.
2. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie obniżenia wartości nominalnej obligacji wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
3. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawach innych niż wymienione w ust. 1 i 2 zapadają bezwzględną większością głosów.

19.

Zgromadzenie Obligatariuszy może podjąć uchwałę pomimo braku formalnego zwołania, jeżeli skorygowana łączna wartość nominalna Obligacji jest reprezentowana na tym zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad.

20.

1. Zmiana Warunków Emisji, w tym postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, w sposób określony w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent.
2. Oświadczenie o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji Emitent jest obowiązany umieścić na swojej stronie internetowej w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy. Brak publikacji oświadczenia oznacza brak zgody Emitenta na zmianę Warunków Emisji.

21.

1. Z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy sporządza się protokół, który zawiera w szczególności:
 - 1) stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy;
 - 2) stwierdzenie zdolności Zgromadzenia Obligatariuszy do podejmowania uchwał;

Załącznik nr 3 do Warunków Emisji obligacji serii I spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie

- 3) wskazanie rozpatrywanych przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwał wraz z przytoczeniem ich treści, przy czym przy każdej z uchwał należy podać:
 - a. łączną liczbę głosów ważnych,
 - b. procentowy udział wartości Obligacji, z których oddano ważne głosy, w skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji,
 - c. liczbę głosów „za”, „przeciw” i „wstrzymujących się” oraz sformułowanie decyzji zgromadzenia;
- 4) zgłoszone sprzeciwy.
2. Protokół podpisują przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy i osoba sporządzająca protokół. Do protokołu dołącza się listę obecności z podpisami uczestników zgromadzenia.
3. Protokół, w którym będą zamieszczone uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, sporządza notariusz.
4. W terminie, o którym mowa w art. 67 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, Emitent publikuje na swojej stronie internetowej protokół z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy i udostępnia go co najmniej do dnia upływu terminu na zaskarżenie uchwał.

22.

1. Oryginały protokołów lub ich wypisy są gromadzone w księdze protokołów prowadzonej przez Emitenta. Do księgi protokołów dołącza się dowody prawidłowego zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy oraz pełnomocnictwa udzielone przez Obligatariuszy.
2. Księga protokołów jest jawna dla Obligatariuszy oraz może zostać udostępniona sądowi.
3. Obligatariusz ma prawo żądać wydania odpisów uchwał poświadczonych przez organ zarządzający Emitenta za zwrotem kosztów ich sporządzenia.

Rzeszów, dnia 30 października 2023 r.

W imieniu Emitenta:

Imię Nazwisko: Radosław Walas

Stanowisko: Członek Zarządu



Signed by /
Podpisano przez:

Radosław Walas
Developres Sp. z
o.o.

Date / Data:
2023-11-17 13:40

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Imię Nazwisko: Rafał Mardoń

Stanowisko: Członek Zarządu

Rafał
Ireneusz
Mardoń

Elektronicznie
podpisany przez
Rafał Ireneusz
Mardoń
Data: 2023.11.17
13:20:43 +01'00'

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

8.5 Definicje i objaśnienia skrótów

„Administrator Wskaźników Referencyjnych”	oznacza spółkę GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie, lub każdy inny podmiot, który ją zastąpi zgodnie z zasadami określonymi w Rozporządzeniu BMR;
„Agent Dokumentacyjny”	oznacza podmiot zobowiązany do przechowywania wydruków dokumentów, informacji i komunikatów publikowanych i przekazywanych przez Emitenta zgodnie z art. 16 Ustawy o Obligacjach. Funkcję Agenta Dokumentacyjnego pełnić będzie NS
„Agent Płatniczy”	oznacza podmiot pełniący funkcję agenta płatniczego w rozumieniu Regulacji KDPW, w tym wykonujący czynności dotyczące ustaleń i obliczeń wysokości świadczeń z Obligacji, a także czynności polegające na przekazywaniu KDPW środków pieniężnych na potrzeby realizacji takich wypłat, którym na podstawie umowy zawartej z Emitentem jest NS;
„Agent Techniczny”	oznacza podmiot dokonujący rejestracji Obligacji poprzez konto pośrednika technicznego w rozumieniu Regulacji KDPW, przy czym funkcję Agenta Technicznego pełnić będzie NS;
„ASO Catalyst”, „ASO”	oznacza alternatywny system obrotu obligacjami komunalnymi i korporacyjnymi prowadzony i zarządzany przez GPW pod nazwą CATALYST;
„Brak Zezwolenia WIBOR”	oznacza sytuację, w której Administrator Wskaźników Referencyjnych nie otrzymał lub zostało mu cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania WIBOR, wskutek czego banki w Polsce nie mogą stosować WIBOR;
„Dematerializacja w KDPW”	oznacza rejestrację Obligacji w KDPW w rozumieniu art. 8 ust. 2 Ustawy o Obligacjach oraz art. 5a ust. 1 Ustawy o Obrocie;
„Depozytariusz”	oznacza podmiot prowadzący Rachunek Obligacji, na którym zapisane zostaną Obligacje po ich Dematerializacji w KDPW;
„Dzień Emisji”	oznacza dzień, wskazany w pkt. 2.7.1 Warunków Emisji;
„Dzień Płatności Odsetek” lub (w zależności od kontekstu) „Dni Płatności Odsetek”	oznaczają dni wskazane w pkt. 3.6 Warunków Emisji, w których wypłacane będą Kwoty Odsetek;
„Dzień Ustalenia Praw”	oznacza trzeci Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności Odsetek albo odpowiednią datę określoną zgodnie z Regulacjami KDPW, w którym zostaje określony stan posiadania Obligacji, w celu ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji w Dniu Płatności Odsetek, z wyjątkiem: (i) wystąpienia przypadków uprawniających do złożenia żądania przedterminowego wykupu Obligacji określonych w punkcie 8.2, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta, oraz (iv) innych przypadków wskazanych w bezwzględnie obowiązujących przepisach prawa;
„Dzień Ustalenia Odsetek”	oznacza, z zastrzeżeniem punktu 3.1.11 Warunków Emisji, o ile Regulacje Catalyst lub Regulacje KDPW nie stanowią inaczej, dzień przypadający na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma

	obowiązywać dana Stopa Bazowa, zaś w przypadku, w którym zastosowanie ma punkt 3.1.12 Warunków Emisji, oznacza dzień przypadający na pięć Dni Roboczych przed Dniem Płatności Odsetek, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa;
„Dzień Przedterminowego Wykupu”	oznacza odpowiednio Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta lub Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza;
„Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta	oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 8.3 Warunków Emisji;
„Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza”	oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 8.2 Warunków Emisji;
„Dzień Weryfikacji”	oznacza ostatni dzień kwartału kalendarzowego;
„Dzień Wykupu”	oznacza dzień wskazany w pkt. 2.9.2. Warunków Emisji, w którym Obligacje zostaną wykupione przez Emitenta zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji;
„Dzień Roboczy”	oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający wykonanie czynności określonych w Warunkach Emisji;
„Emitent”	oznacza spółkę pod firmą Developres Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Rzeszowie pod adresem: 35-205 Rzeszów, ul. Warszawska 18, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000252339, REGON: 180108657, NIP: 8133446489, o kapitale zakładowym w wysokości 24 534 000,00 złotych (wpłaconym w całości);
„Firma Inwestycyjna”	oznacza NS
„Formularz Zapisu”	oznacza pisemne oświadczenie Inwestora w sprawie zapisu na Obligacje, przy czym dopuszczalnym jest, aby Formularz Zapisu został złożony w postaci elektronicznej;
„GPW”	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
„Grupa” „Grupa Emitenta”	oznacza, Emitenta oraz podmioty zależne od Emitenta w rozumieniu Krajowych Standardów Rachunkowości a w opisie Warunków Emisji również spółkę Rywal sp. z o.o. sp. k.;
„KDPW”	oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.;
„Klient Instytucjonalny”	oznacza podmiot, o którym mowa w art. 3 pkt 39b lit. a) – i) Ustawy o Obrocie;
„Kodeks Cywilny”	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny;
„Korekta”	oznacza wartość lub działanie, które jest stosowane aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym. Korekta będzie określona zgodnie z pkt 3.1.8; dla uniknięcia wątpliwości, ustalenie Korekty nie oznacza rozpoczęcia opracowywania nowego wskaźnika referencyjnego w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniającego dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014;
„Kwota Odsetek”	oznacza kwotę odsetek płatną przez Emitenta z tytułu Obligacji obliczaną i wypłacaną za pośrednictwem Agenta Płatniczego zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji Obligacji;

„Kwota Wykupu”	oznacza w odniesieniu do danej Obligacji kwotę należności głównej, tj. kwotę równą Wartości Nominalnej należną w Dniu Wykupu lub Dniu Przedterminowego Wykupu zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji Obligacji;
„Marża”	oznacza wartość wyrażoną w punktach procentowych, o jaką powiększona jest Stopa Bazowa na potrzeby ustalenia wysokości Oprocentowania Obligacji wskazana w pkt 3.1.2 Warunków Emisji;
„Memorandum Informacyjne”, „Memorandum”	oznacza dokument, o którym mowa w art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, niebędący prospektem emisyjnym w rozumieniu Rozporządzenia 2017/1129, na podstawie którego Inwestorom proponuje się nabycie Obligacji, zawierający m. in. Warunki Emisji
„NS”	oznacza spółkę pod firmą Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: Prosta 67, 00-838 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018651, posiadająca numer NIP 6760108427, REGON 350647408, o kapitale zakładowym wynoszącym na dzień sporządzenia Warunków Emisji 3.494.747,00 zł (wpłaconym w całości);
„Obligacje”	oznacza instrumenty finansowe emitowane przez Emitenta zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji, będące obligacjami w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, opisane w pkt. 2. Warunków Emisji;
„Obligatariusz”	oznacza właściciela Obligacji tj.: podmiot będący posiadaczem Rachunku Papierów Wartościowych, na którym są zapisane Obligacje lub – w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym – podmiot wskazany Depozytariuszowi przez posiadacza Rachunku Zbiorczego, jako właściciel Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym i działający w zakresie jakichkolwiek praw i obowiązków wynikających z niniejszych Warunków Emisji oraz Obligacji, za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego;
„Oferta”	oznacza ofertę Obligacji prowadzoną na podstawie art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, w wyniku której zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 000 euro, i wraz z wpływami, które Emitent zamierza uzyskać z tytułu emisji Obligacji dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 2 500 000 euro, poprzez kierowanie Memorandum Informacyjnego do nieoznaczonych adresatów, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu;
„Odsetki” lub „Oprocentowanie”	oznacza świadczenie Emitenta, o którym mowa w pkt. 3 Warunków Emisji;
„Ogłoszenie Braku Reprezentatywności”	oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający publicznego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;
„Okres Odsetkowy”	oznacza okres od wskazanego w pkt. 3.6 pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) do następnego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia);
„Ordynacja Podatkowa”	oznacza ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa

„Podmiot prowadzący Rachunek”	oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zostaną zarejestrowane Obligacje z chwilą rozrachunku emisji Obligacji w KDPW
„Podmiot Wyznaczający”	oznacza odpowiednio uprawniony organ administracji publicznej (w tym zwłaszcza Ministra właściwego do spraw instytucji finansowych), Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, Administratora Wskaźników Referencyjnych lub organizację branżową, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR;
„Prawo Bankowe”	oznacza ustawę z dnia 27 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe;
„Prawo restrukturyzacyjne”	oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne;
„Prawo upadłościowe”	oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe;
„Przedterminowy Wykup”	oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt. 8 Warunków Emisji;
„Rachunek Obligacji”	oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
„Rachunek Papierów Wartościowych”	oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane Obligacje;
„Rachunek Zbiorczy”	oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane Obligacje;
„Regulacje Catalyt”	oznaczają obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez GPW określające zasady działania alternatywnego systemu obrotu Catalyt;
„Regulacje KDPW”	oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności Regulamin KDPW i Szczegółowe Zasady Działania KDPW;
„Rozporządzenie”	oznacza dokonanie w ramach pojedynczej transakcji, lub kilku powiązanych lub niepowiązanych transakcji, sprzedaży, darowizny, przeniesienia lub innego rozporządzenia składnikami majątkowymi, (przy czym nie dotyczy to obciążenia takich składników majątkowych w wyniku ustanawiania zabezpieczeń). Rozporządzeniem nie jest udzielona pożyczka, przy czym pod pojęciem pożyczki należy rozumieć także każdą inną niż umowa pożyczki formę finansowania o skutku ekonomicznym zbliżonym do umowy pożyczki;
„Rozporządzenie 2017/1129”	oznacza Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE;
„Stopa Bazowa”	oznacza element bazowy oprocentowania Obligacji, o którym mowa w pkt. 3.1.3 Warunków Emisji, z zastrzeżeniem pkt 3.1.4 i pkt. 3.1.5 Warunków Emisji;
„Strona internetowa Emitenta”	oznacza stronę internetową pod adresem http://developres.pl lub każdą inną stronę internetową, która ją zastąpi w przypadku zaprzestania funkcjonowania;
„Ustawa AML”	oznacza Ustawę z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu;
„Ustawa o CIT”	oznacza ustawę z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych;
„Ustawa o Obligacjach”	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;
„Ustawa o Obrocie”	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;

„Ustawa o Ofercie”	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych;
„Ustawa o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych”	oznacza ustawę z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych;
„Ustawa o Podatku od Spadków i Darowizn”	oznacza ustawę z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn;
„Ustawa o PIT”	oznacza ustawę z dnia 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych;
„Wartość Nominalna”	oznacza wartość nominalną jednej Obligacji wskazaną w pkt. 2.3 Warunków Emisji;
„Warunki Emisji”	oznacza dokument zamieszczony w Zał. 8.4 niniejszego Dokumentu Informacyjnego wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami oraz Załącznikami, który stanowi warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach;
„WIBOR”	oznacza stawkę referencyjną WIBOR (administrowaną przez Administratora Wskaźników Referencyjnych), dla depozytów 3-miesięcznych wyrażonych w PLN, wyrażoną w procentach w skali roku;
„WIRON”	ma znaczenie nadane w Regulaminie Indeksu Stopy Procentowej WIRON przyjętym Uchwałą Zarządu GPW Benchmark nr 85/2022 z dnia 30 listopada 2022 r. lub innym dokumencie, który go zastąpi;
„Wskaźnik Alternatywny”	oznacza wskaźnik referencyjny ustalony zgodnie z pkt 3.1.4–3.1.13 Warunków Emisji, oraz opracowany zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie wskaźników referencyjnych, jeśli to rozporządzenie ma zastosowanie do opracowywania takiego wskaźnika, który zastępuje WIBOR lub inny wskaźnik alternatywny w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji;
„Zadłużenie Finansowe”	oznacza każde oprocentowane zobowiązanie w szczególności wynikające z umowy pożyczki, kredytu, wystawienia weksła, emisji obligacji lub innych papierów dłużnych oraz zobowiązań do zapłaty wynikających z udzielonego poręczenia, gwarancji lub przystąpienia do długu;
„Zarząd”	oznacza zarząd Emitenta;
„Zgromadzenie Obligatariuszy”	oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji na podstawie art. 46 Ustawy o Obligacjach;
„zł”, „złoty” lub „PLN”	oznacza polski złoty, tj. oficjalny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego.