

# MEMORANDUM INFORMACYJNE



## DEVELOPRES SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W RZESZOWIE

sporządzone w związku z ofertą publiczną 6.000 (słownie: sześć milionów złotych) obligacji na okaziciela serii I spółki Developres spółka z ograniczoną odpowiedzialnością o jednostkowej wartości nominalnej 1 000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych (00/100) każda oferowanych na podstawie art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie

PODSTAWOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE INWESTYCJI			
RODZAJ INSTRUMENTU	OBLIGACJE	OCHRONA WPŁACONEGO KAPITAŁU	BRAK – ŚRODKI NIE SĄ OBJĘTE OCHRONĄ BFG ANI INNEGO SYSTEMU GWARANTOWANIA DEPOZYTÓW, OBLIGACJE SĄ EMITOWANE JAKO NIEZABEZPIECZONE
OPROCENTOWANIE	ZMIENNE; WIBOR 3M + 6,40 P.P.	DZIEŃ WYKUPU OBLIGACJI	WYKUP W DN. 25 LIPCA 2026r., Z ZASTRZEŻENIEM MOŻLIWOŚCI DOKONANIA WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA
DNI PŁATNOŚCI ODSETEK	25 styczeń 2024r.; 25 kwiecień 2024 r.; 25 lipiec 2024 r.; 25 październik 2024 r.; 25 styczeń 2025r.; 25 kwiecień 2025 r.; 25 lipiec 2025 r.; 25 październik 2025 r.; 25 styczeń 2026r.; 25 kwiecień 2026 r.; 25 lipiec 2026 r.;		
MOŻLIWOŚĆ PRZEDTERMINOWEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA	ISTNIEJE, NA ZASADACH OPISANYCH W PKT 8.3 WARUNKÓW EMISJI		
MOŻLIWOŚĆ PRZEDTERMINOWEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA	ISTNIEJE, NA ZASADACH OPISANYCH W PKT 8.2 WARUNKÓW EMISJI		
OBRÓT OBLIGACJAMI NA RYNKU WTÓRNYM	EMITENT ZAMIERZA UBIEGAĆ SIĘ O WPROWADZENIE OBLIGACJI DO ASO CATALYST. NIE MA GWARANCJI, ŻE OBRÓT WTÓRNY ZOSTANIE ZAPEWNIONY.		

**Podmiot pośredniczący w ofercie:**

**NOBLE  
SECURITIES**  
DOM MAKLERSKI

W szczególności zwraca się uwagę nabywców obligacji na to, że obligacje nie są depozytami bankowymi i nie są objęte systemem gwarantowania depozytów. Ponadto, w przypadku niewypłacalności Emitenta spowodowanej pogorszeniem się jego sytuacji finansowej, w tym utraty płynności przez Emitenta, część lub całość zainwestowanego w obligacje kapitału może zostać utracona, jak również nabywcy obligacji mogą nie otrzymać świadczeń z obligacji przewidzianych w warunkach emisji obligacji. W związku z tymi ryzykami, przed inwestycją w obligacje inwestorzy powinni rozważyć, czy inwestycja w obligacje jest dla nich odpowiednia oraz czy ich portfel inwestycyjny jest należycie zdywersyfikowany. Zwraca się również uwagę inwestorów, że wycofanie się z inwestycji w obligacje przed upływem okresu na jaki zostały wyemitowane, czyli przed dniem ich wykupu, może być utrudnione lub niemożliwe z uwagi na brak obrotu na rynku wtórnym lub jego niską płynność, a cena sprzedaży zbywanej obligacji może różnić się od jej wartości nominalnej lub ceny nabycia.

**DATA SPORZĄDZENIA MEMORANDUM INFORMACYJNEGO: 30 PAŹDZIERNIKA 2023 R.**

## 1. WSTĘP

Niniejsze Memorandum informacyjne (dalej także jako „Memorandum”) zostało przygotowane w związku z ofertą publiczną 6.000 obligacji na okaziciela, z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia liczby oferowanych obligacji do 8 500 obligacji na okaziciela, o wartości nominalnej 1 000,00 zł („Obligacje”, „Obligacje Serii I”) każda spółki Developres spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Rzeszowie.

Oferowanie papierów wartościowych odbywa się wyłącznie na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w Memorandum. Memorandum jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o papierach wartościowych, ich ofercie i Emitencie.

### MEMORANDUM INFORMACYJNE

#### I. 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:	<a href="http://www.developres.pl">www.developres.pl</a>
Adres poczty elektronicznej:	<a href="mailto:biuro@developres.pl">biuro@developres.pl</a>

#### II. Dane oferującego

Nie występuje oferujący w rozumieniu art. 2 lit. i) Rozporządzenia 2017/1129.

#### III. Informacje o tym, czy dane o wyemitowanych przez emitenta obligacjach, wysokości zobowiązań emitenta z tytułu tych papierów wartościowych oraz stopniu ich realizacji zostały udostępnione do publicznej wiadomości przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

Emitent prawidłowo dokonał zgłoszenia do Rejestru zobowiązań emitentów prowadzonego przez KDPW danych o dotychczas wyemitowanych przez Emitenta obligacjach, wysokości zobowiązań wynikających z obligacji już wyemitowanych oraz stopniu ich realizacji. Powyższe informacje zostały udostępnione do publicznej wiadomości przez KDPW.

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/>.

#### IV. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji papierów wartościowych

Na podstawie niniejszego Memorandum Informacyjnego oferowanych jest do objęcia 6.000 (słownie: sześć tysięcy) obligacji zwykłych na okaziciela 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 6 000 000,00 (słownie: sześć milionów 00/100) złotych.

Emitent jest 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

(słownie: osiem tysięcy pięćset) sztuk odpowiadającej łącznej kwocie nie większej niż 8 500 000,00 (słownie: osiem milionów pięćset tysięcy 00/100) złotych.

**V. Nazwa (firma), siedziba i adres podmiotu udzielającego zabezpieczenia (gwarantującego), ze wskazaniem zabezpieczenia**

Emitowane obligacje nie są zabezpieczone.

**VI. Cena emisyjna (sprzedaży) oferowanych papierów wartościowych albo sposób jej ustalenia oraz tryb i termin udostępnienia ceny do publicznej wiadomości**

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

**VII. Określenie podstawy prawnej prowadzenia oferty publicznej na podstawie memorandum**

Zgodnie z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego, 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 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.

Niniejsze Memorandum Informacyjne nie było zatwierdzane ani weryfikowane w żaden sposób przez Komisję Nadzoru Finansowego ani Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Biorąc pod uwagę średni kurs EUR opublikowany przez NBP na dzień ustalenia ceny emisyjnej Obligacji, tj. dzień zatwierdzenia przez Zarząd Emitenta Warunków Emisji, w wysokości 4,452 PLN, zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej liczone według ceny emisyjnej Obligacji stanowią mniej niż 2.500.000 EUR.

**VIII. Wskazanie firm (nazwy) i siedziby firm inwestycyjnych, które będą pośredniczyć w ofercie papierów wartościowych objętych memorandum oraz gwarantów emisji**

W ofercie Obligacji pośredniczyć będzie firmy inwestycyjne: Noble Securities S.A.

Firma:	Noble Securities S.A.
Siedziba:	Warszawa
Adres siedziby:	ul. Prosta 67
Telefon:	+48 12 422 31 00
Faks:	+48 12 411 17 66
Strona internetowa:	<a href="http://www.noblesecurities.pl">www.noblesecurities.pl</a>
Adres poczty elektronicznej:	<a href="mailto:biuro@noblesecurities.pl">biuro@noblesecurities.pl</a>

**IX. Data ważności Memorandum oraz data, do której informacje aktualizujące Memorandum zostały uwzględnione w jego treści**

Niniejsze Memorandum zostanie opublikowane w dniu 31 października 2023 r. Termin ważności Memorandum rozpoczyna się z chwilą jego publikacji i kończy się z Dniem Emisji Obligacji, tj. z dniem zarejestrowania Obligacji w Ewidencji prowadzonej przez Agenta Emisji, lub z chwilą podania do publicznej wiadomości przez Emitenta informacji o odwołaniu oferty publicznej Obligacji przeprowadzanej na podstawie niniejszego Memorandum, a w każdym przypadku przypada z upływem 12 miesięcy od dnia sporządzenia Memorandum.

**X. Tryb, w jakim informacje o zmianie danych zawartych w Memorandum, w okresie jego ważności, będą podawane do publicznej wiadomości**

Zgodnie z art. 37b ust. 6 Ustawy o Ofercie, nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnoszące się do informacji zawartych w niniejszym Memorandum Informacyjnym, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji i które wystąpiły lub zostały zauważone w okresie między udostępnieniem Memorandum a zakończeniem okresu oferowania Obligacji, zostaną, bez zbędnej zwłoki, wskazane w suplemencie do Memorandum Informacyjnego oraz przekazane w sposób, w jaki Memorandum zostało udostępnione.

Zgodnie z art. 37b ust. 9 Ustawy o Ofercie, informacje powodujące zmianę treści udostępnionego do publicznej wiadomości memorandum informacyjnego lub suplementów do tego memorandum, w zakresie organizacji lub prowadzenia subskrypcji lub sprzedaży papierów wartościowych, niewymagającą udostępnienia suplementu do memorandum informacyjnego, emitent udostępni do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego, o którym mowa w art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie, w sposób, w jaki Memorandum zostało udostępnione.

**Spis treści**

<b>1. WSTĘP</b>	<b>2</b>
<b>2. CZYNNIKI RYZYKA</b>	<b>9</b>
2.1 Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta oraz podmiotów z Grupy	9
2.1.1 Ryzyko związane z konkurencją na rynku mieszkaniowym	9
2.1.2 Ryzyko związane z ograniczeniem dostępu do finansowania bankowego	10
2.1.3 Ryzyko związane z utratą płynności finansowej	10
2.1.4 Ryzyko związane z działalnością podmiotów konkurencyjnych	10
2.1.5 Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich	10
2.1.6 Ryzyko związane z funkcjonowaniem Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego	11
2.1.7 Ryzyko związane z koncentracją działalności deweloperskiej na rynku rzeszowskim	11
2.1.8 Ryzyko związane ze sprzedażą mieszkań	12
2.1.10 Ryzyko związane z kompleksem biurowym	12
2.1.11 Ryzyko związane z wszczęciem postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego	12
2.1.12 Ryzyko związane z ochroną środowiska	13
2.2 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem makroekonomicznym i regulacyjnym	14
2.2.1 Ryzyko związane z koniunkturą makroekonomiczną	14
2.2.2 Ryzyko związane z wojną Rosji z Ukrainą	14
2.2.3 Ryzyko zmian w systemie prawnym, podatkowym, regulacyjnym i gospodarczym	15
2.2.4 Ryzyko administracyjno-budowlane	15
2.3 Czynniki ryzyka związane z Obligacjami	15
2.3.1 Ryzyko stopy procentowej	15
2.3.2 Ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia	16
2.3.3 Ryzyko kredytowe	16
2.3.4 Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji	16
2.3.5 Ryzyko związane z funkcjonowaniem Zgromadzenia Obligatariuszy i podejmowanymi decyzjami	16
2.3.6 Ryzyko przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta	17
2.3.7 Ryzyko przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza	17
2.3.8 Ryzyko niekorzystnej zmiany Warunków Emisji	17
2.3.9 Ryzyko podatkowe związane z obrotem Obligacjami	18
2.3.10 Ryzyko związane ze zmianą Stopy Bazowej	18
2.4 Czynniki ryzyka związane z ofertą Obligacji	19
2.4.1 Ryzyko zakazu rozpoczęcia Oferty lub wstrzymania Oferty	19
2.4.2 Ryzyko niewprowadzenia Obligacji do ASO i niedojścia emisji Obligacji do skutku lub odwołania oferty	20
2.4.3 Ryzyko nieprzydzielenia (braku alokacji) Obligacji Inwestorowi	20
2.4.4 Ryzyko związane z wpłatami na Obligacje	21
2.5 Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do ASO Catalist	21
2.5.1 Ryzyko wstrzymania rozpoczęcia obrotu Obligacjami w alternatywnym systemie obrotu	21
2.5.2 Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami w alternatywnym systemie obrotu	21
2.5.3 Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu	22
2.5.4 Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności po wprowadzeniu Obligacji do ASO Catalist	23
2.5.5 Ryzyko związane z możliwością nałożenia na Emitenta przez GPW kar regulaminowych	23
2.5.6 Ryzyko związane z karami administracyjnymi nakładanymi przez KNF	23
<b>3. OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W MEMORANDUM</b>	<b>25</b>
3.1 Emitent	25
3.2 Podmiot świadczący usługę oferowania	26
<b>4. DANE O EMISJI LUB SPRZEDAŻY</b>	<b>27</b>

4.1.	Rodzaj, liczba oraz łączna wartość emitowanych papierów wartościowych z wyszczególnieniem rodzajów uprzywilejowania, ograniczeń co do przenoszenia praw z papierów wartościowych oraz zabezpieczeń lub świadczeń dodatkowych	27
4.1.1	Informacja o emitowanych papierach wartościowych .....	27
4.1.2	Uprzywilejowanie oraz zabezpieczenia i świadczenia dodatkowe związane z instrumentami finansowymi Emitenta	27
4.2.	Określenie podstawy prawnej emisji papierów wartościowych, ze wskazaniem: a) organu lub osób uprawnionych do podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych, b) daty i formy podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych, z przytoczeniem jej treści	28
4.3.	Wskazanie praw i obowiązków z oferowanych papierów wartościowych, w tym wysokości oprocentowania, terminów, od których należy się oprocentowanie, terminów ustalania praw do oprocentowania i terminów wypłaty oprocentowania, terminów i zasad wykupu papierów wartościowych, zasad i sposobu realizacji praw z papierów wartościowych, w tym wypłaty świadczeń pieniężnych przez emitenta, podmiotów uczestniczących w realizacji praw z papierów wartościowych oraz zakresu ich odpowiedzialności wobec nabywców i emitenta oraz, w przypadku świadczeń pieniężnych, wskazanie waluty, w jakiej świadczenia te będą wypłacane	28
4.3.1	Wskazanie praw i obowiązków z oferowanych papierów wartościowych .....	28
4.3.2	Warunki wypłaty oprocentowania .....	29
4.3.3	Warunki wykupu Obligacji .....	34
4.3.4	Zasady i sposób realizacji praw z papierów wartościowych, w tym wypłaty świadczeń pieniężnych przez Emitenta	34
4.3.5	Podmioty uczestniczące w realizacji praw z papierów wartościowych oraz zakres ich odpowiedzialności wobec nabywców i Emitenta .....	34
4.4.	Określenie rodzaju, zakresu, formy i przedmiotu zabezpieczeń, jeżeli papiery wartościowe są zabezpieczone, a ponadto omówienie istotnych warunków zabezpieczenia	35
4.5.	Określenie innych praw wynikających z emitowanych lub sprzedawanych papierów wartościowych	35
4.6.	Szczegółowe informacje o pierwszeństwie w spłacie zobowiązań wynikających z papierów wartościowych przed innymi zobowiązaniami emitenta	35
4.7.	Informacje o warunkach i sytuacjach, w których emitent ma prawo albo jest zobowiązany do wcześniejszego wykupu papierów wartościowych, jak również informacje o sytuacjach i warunkach, po spełnieniu których posiadacz papieru wartościowego uzyska prawo do wcześniejszego wykupu papieru wartościowego przez emitenta	35
4.7.1	Natychmiastowy Wykup w przypadku likwidacji Emitenta zgodnie z art. 74 Ust. 5 Ustawy o Obligacjach .....	35
4.7.2	Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza .....	36
4.7.3	Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta .....	41
4.8.	Wskazanie źródeł pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych papierów wartościowych	42
4.9.	W przypadku gdy próg dojścia emisji do skutku jest określony – wskazanie tego progu	42
4.10.	Informacje dotyczące obligacji przychodowych	42
4.11.	Informacje dotyczące obligacji, z których zobowiązania mają zostać spłacone ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji	42
4.12.	Informacje o kosztach emisji i przeprowadzenia publicznej oferty papierów wartościowych	42
4.13.	Informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem papierami wartościowymi, w tym wskazanie płatnika podatku	42
4.14.	Wskazanie stron umów o gwarancję emisji oraz istotnych postanowień tych umów – w przypadku gdy emitent zawarł takie umowy	52
4.15.	Określenie zasad dystrybucji oferowanych papierów wartościowych	52
4.15.1	Wskazanie grupy inwestorów, do których kierowana jest Oferta .....	52
4.15.2	Termin otwarcia i zamknięcia subskrypcji .....	53
4.15.3	Wskazanie zasad, miejsc i terminów składania zapisów oraz terminu związania zapisem; działanie przez pełnomocnika .....	53

4.15.4	Wskazanie zasad, miejsc i terminów dokonywania wpłat oraz skutków prawnych niedokonania wpłaty w oznaczonym terminie lub wniesienia wpłaty niepełnej .....	56
4.15.5	Informacja o uprawnieniach zapisujących się osób do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu wraz z warunkami, jakie muszą być spełnione, aby takie uchylenie było skuteczne .....	56
4.15.6	Termin i szczegółowe zasady przydziału papierów wartościowych .....	57
4.15.7	Wskazanie zasad oraz terminów rozliczenia wpłat i zwrotu nadpłaconych kwot .....	57
4.15.8	Wskazanie przypadków, w których Oferta może nie dojść do skutku lub emitent może odstąpić od jej przeprowadzenia .....	58
4.15.9	Informacja dotycząca sposobu i formy ogłoszenia o dojściu lub niedojściu oferty do skutku oraz sposobie i terminie zwrotu wpłaconych kwot oraz odstąpieniu od przeprowadzenia oferty lub jej odwołaniu. ....	58
4.16	Wskazanie celów emisji papierów wartościowych, które mają być realizowane z uzyskanych wpływów z emisji, wraz ze wskazaniem planowanej wielkości wpływów, określeniem, jaka część tych wpływów będzie przeznaczona na każdy z wymienionych celów, oraz wskazanie, czy cele emisji mogą ulec zmianie .....	58
<b>5.</b>	<b>DANE O EMITENCIE</b>	<b>59</b>
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	59
5.2	Wskazanie czasu trwania emitenta	59
5.3	Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony emitent	59
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	59
5.5	Krótki opis historii emitenta	59
5.6	Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych emitenta oraz zasad ich tworzenia	60
5.7	Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego	61
5.8	Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe	61
5.9	Informacje o ratingu przyznany emitentowi lub emitowanym przez niego papierom wartościowym	61
5.10	Informacje o wszczętych wobec emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym lub likwidacyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności emitenta	61
5.11	Informacje o wszystkich innych postępowaniach przed organami administracji publicznej, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, w tym postępowaniach w toku, za okres obejmujący co najmniej 12 miesięcy, lub takich, które mogą wystąpić według wiedzy emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową emitenta, albo stosowna informacja o braku takich postępowań	61
5.12	Zobowiązania emitenta, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych	61
5.13	Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w memorandum	62
5.14	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 zamieszczonych w niniejszym memorandum informacyjnym	62
5.15	Prognozy wyników finansowych	63
5.16	Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo emitenta	63
5.17	Dane o strukturze wspólników emitenta, ze wskazaniem udziałowców posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu, z uwzględnieniem podmiotów, o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 ustawy	67
5.18	Podstawowe informacje o działalności emitenta i jego grupy kapitałowej, ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji	68
5.19	Inne informacje dotyczące prowadzonej przez emitenta działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez emitenta jego zobowiązań z emitowanych papierów wartościowych	82

---

5.20	Splata zobowiązań z obligacji ze środków uzyskanych ze splaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu splaty tych obligacji	82
<b>6.</b>	<b>SPRAWOZDANIA FINANSOWE</b>	<b>83</b>
6.1	Sprawozdanie jednostkowe Emitenta	83
6.2	Sprawozdanie skonsolidowane Grupy Kapitałowej Emitenta	137
<b>7.</b>	<b>ZAŁĄCZNIKI</b>	<b>203</b>
7.1	Definicje i objaśnienia skrótów	203
7.2	Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta.	208
7.3	Aktualny tekst statutu Emitenta oraz treść ogłoszonych zmian Statutu, które jeszcze nie weszły w życie, wraz z terminem ich wejścia w życie.	216
7.4	Warunki Emisji Obligacji.	229
7.5	Uchwały stanowiące podstawę emisji Obligacji	262
7.6	Wykaz danych, które nie zostały ujęte w treści Memorandum Informacyjnego, ze względu na specyfikę podmiotu lub inne uzasadnione okoliczności.	266

## 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 Memorandum 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 Memorandum 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 ryzyka związane z ofertą Obligacji;
5. Czynniki związane z wprowadzeniem obligacji do ASO Catalyst.

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 wzmożonych 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 Memorandum 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 Memorandum 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 Memorandum 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 Memorandum 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 Memorandum 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 Memorandum 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 Memorandum 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 Memorandum 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 perspektywy 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 Memorandum 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, perspektywy 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 Memorandum 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 Memorandum 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 Memorandum 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 Memorandum 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 Memorandum 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 Memorandum 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 osiągniętych 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 Memorandum 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 Memorandum 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 Memorandum 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 Memorandum 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 niewypełnienia 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 Memorandum 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 Memorandum 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 Memorandum 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 Memorandum 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 Memorandum 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 niekorzystnej zmiany Warunków Emisji**

Do Dnia Emisji Emitent uprawniony jest do jednostronnej zmiany treści Memorandum Informacyjnego, w tym Warunków Emisji.

Po Dniu Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji wyłącznie w zakresie zmiany podmiotu pełniącego funkcję Administratora Zabezpieczenia oraz podjęcia działań mających na celu ustanowienie przez Emitenta zmiany lub dodatkowego zabezpieczenia wiarygodności wynikających z Obligacji. Sprostowanie niedokładności, błędów pisarskich albo rachunkowych lub innych oczywistych omyłek nie stanowi zmiany Warunków Emisji.

Prawo do uchylecia się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli nie przysługuje w przypadku, gdy Komunikat Aktualizujący do Memorandum Informacyjnego został sporządzony w związku ze zmianą harmonogramu Oferty.

Istnieje ryzyko, że skorzystanie przez Emitenta z opisanego powyżej prawa do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji sprawi, że inwestycja w Obligacje straci na atrakcyjności dla Inwestora. Podjęcie przez Inwestora decyzji o odstąpieniu od zapisu na Obligacje w konsekwencji oznaczać będzie, że biorąc udział w ofercie Obligacji wstrzymał się on od dokonania alternatywnej inwestycji i jednocześnie nie nabył Obligacji, co potencjalnie skutkować może utratą przyszłych zysków.

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

### 2.3.10 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 zmiennej 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 Memorandum Informacyjnego nie wystąpiła przesłanka powodująca konieczność wydania przez KNF swojego stanowiska.

Na dzień sporządzenia Memorandum 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 Memorandum 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 ofertą Obligacji**

### **2.4.1 Ryzyko zakazu rozpoczęcia Oferty lub wstrzymania Oferty**

Na podstawie art. 16 ust. 1 Ustawy o Ofercie, w przypadku naruszenia przepisów prawa w związku z ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą, dokonywanymi na podstawie tej oferty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, przez Emitenta, lub inne podmioty uczestniczące w tej ofercie, subskrypcji lub sprzedaży w imieniu lub na zlecenie Emitenta lub uzasadnionego podejrzenia takiego naruszenia albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, albo w przypadku niewykonania zaleceń, w zakresie zaprzestania naruszania tych przepisów, Komisja Nadzoru Finansowego może: (i) nakazać wstrzymanie rozpoczęcia oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży albo przerwanie jej przebiegu, na okres nie dłuższy niż 10 dni roboczych, lub (ii) zakazać rozpoczęcia oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży albo dalszego jej prowadzenia, lub (iii) opublikować na koszt emitenta lub oferującego informację o niezgodnym z prawem działaniu w związku z ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą.

Na podstawie art. 16 ust. 2 Ustawy o Ofercie, w przypadku gdy waga naruszenia przepisów prawa w związku z ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą, dokonywanymi na podstawie tej oferty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez emitenta, oferującego lub inne podmioty uczestniczące w tej ofercie, subskrypcji lub sprzedaży w imieniu lub na zlecenie emitenta lub oferującego jest niewielka, Komisja Nadzoru Finansowego może wydać zalecenie zaprzestania naruszania tych przepisów. Po wydaniu zalecenia Emitent powstrzymuje się od rozpoczęcia oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży albo przerywa jej przebieg, do czasu usunięcia wskazanych w zaleceniu naruszeń, jeżeli jest to konieczne do usunięcia tych naruszeń.

Powyższe sankcje mogą być stosowane przez Komisję Nadzoru Finansowego wielokrotnie w związku z daną ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą.

W przypadku zastosowania sankcji, o których mowa powyżej, po rozpoczęciu Oferty Obligacji Inwestorzy powinni liczyć się z ryzykiem czasowego zamrożenia środków wpłaconych tytułem opłacenia zapisu na Obligacje.

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum 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.

#### **2.4.2 Ryzyko niewprowadzenia Obligacji do ASO i niedojścia emisji Obligacji do skutku lub odwołania oferty**

Emisja Obligacji nie dojdzie do skutku w przypadkach opisanych w Memorandum Informacyjnym. Emitent zamierza wprowadzić Obligacje do alternatywnego systemu obrotu prowadzonego przez GPW w Warszawie S.A. („Organizator Alternatywnego Systemu”) dla dłużnych instrumentów finansowych. Obligatariusze powinni liczyć się jednak z ryzykiem, że wprowadzenie do obrotu na rynek Catalyst następuje na wniosek Emitenta a Organizator Alternatywnego Systemu w trakcie weryfikowania wniosku może zażądać przedstawienia dodatkowych informacji, oświadczeń lub dokumentów związanych z wprowadzaniem Obligacji do obrotu. W szczególności Organizator Alternatywnego Systemu może podjąć uchwałę o odmowie wprowadzenia do obrotu. W przypadku odrzucenia wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu, ponowny wniosek o wprowadzenie Obligacji może zostać złożony przez Emitenta nie wcześniej niż po upływie 6 miesięcy od daty przekazania Emitentowi uchwały o odrzuceniu wniosku przez Organizatora Alternatywnego Systemu.

Nadto, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 8 Regulaminu ASO *„Wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie, zwanym dalej także „obrotem”, mogą być instrumenty finansowe, o ile: (...) 8) łączna wartość nominalna dłużnych instrumentów finansowych objętych wnioskiem na dzień jego złożenia, przy uwzględnieniu ich maksymalnej liczby określonej we wniosku, podlegających oznaczeniu tym samym kodem ISIN, wynosi co najmniej 5.000.000 zł”*. Zatem nieosiągnięcie wyżej wskazanego progu będzie przeszkodą dla wprowadzenia emitowanych instrumentów finansowych do obrotu.

Odrzucenie wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu będzie skutkowało niedojściem emisji do skutku. Ponadto Emitent zastrzega sobie prawo odwołania całości lub części Oferty. W przypadku, gdy emisja Obligacji nie dojdzie do skutku, wpłaty dokonane przez Inwestorów zostaną zwrócone na rachunki pieniężne wskazane w formularzu zapisu na Obligacje bez odsetek lub odszkodowań. Środki przelane przez Inwestorów z tytułu wpłat na Obligacje nie będą oprocentowane.

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum 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.

Powyższe ryzyko może mieć wpływ przede wszystkim na sytuację Obligatariusza. Jego skala uzależniona będzie od indywidualnej sytuacji finansowej i oczekiwań Obligatariusza.

#### **2.4.3 Ryzyko nieprzydzielenia (braku alokacji) Obligacji Inwestorowi**

Inwestor zamierzający nabyć Obligacje jest zobowiązany złożyć na warunkach określonych w Memorandum, prawidłowo uzupełniony i podpisany Formularz Zapisu i opłacić Obligacje zgodnie z zasadami opisanymi w Memorandum. Za pełną wpłatę uznaje się wpłatę w wysokości równej iloczynowi liczby Obligacji, na jaką został złożony prawidłowo uzupełniony i podpisany Formularz Zapisu i wartości nominalnej Obligacji, dokonaną zgodnie z zasadami określonymi w Memorandum. Skutkiem nieprawidłowego złożenia Formularza Zapisu lub nieopłacenia go zgodnie z zasadami opisanymi w Memorandum jest nieważność Formularza Zapisu.

Przydział Obligacji zostanie dokonany w sposób opisany w pkt. 4.15.6 niniejszego Memorandum.

Inwestor składający zapis na Obligacje powinien brać pod uwagę możliwość nieprzydzielenia całości lub części subskrybowanych Obligacji.

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum 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 związane z wpłatami na Obligacje**

W przypadku, gdy emisja Obligacji nie dojdzie do skutku lub Obligacje nie zostaną przydzielone danemu Inwestorowi lub zostaną przydzielone w mniejszej liczbie niż wskazana w Formularzu Zapisu, wpłaty dokonane przez Inwestorów zostaną zwrócone na rachunki pieniężne wskazane w Formularzu Zapisu bez żadnych odsetek lub odszkodowań.

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

### **2.5 Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do ASO Catalyst**

#### **2.5.1 Ryzyko wstrzymania rozpoczęcia obrotu Obligacjami w alternatywnym systemie obrotu**

Zgodnie z art. 78 ust. 2 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy wymaga tego bezpieczeństwo 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 Memorandum Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta nie byłaby znacząca.

#### **2.5.2 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 których 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 Memorandum Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta nie byłaby znacząca.

### 2.5.3 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

powolnej o emitencje lub instrumentacie 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 Memorandum Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta nie byłaby znacząca.

#### **2.5.4 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 Memorandum Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta nie byłaby znacząca.

#### **2.5.5 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 nienależyście 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.

Podjęciem 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 nienależyście 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 Memorandum 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.

#### **2.5.6 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 Catalyst, 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 nienależyte 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 nienależyte 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 Memorandum 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. OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W MEMORANDUM

#### 3.1 Emitent

Firma:	Developres Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba:	Rzeszów
Adres siedziby:	ul. Warszawska 18; 35-205 Rzeszów
Telefon:	+48 17 250 26 37
Strona internetowa:	www.developres.pl
Adres poczty elektronicznej:	biuro@developres.pl

Emitent jest odpowiedzialny za wszystkie informacje zawarte w Memorandum Informacyjnym.

Osoby działające w imieniu Emitenta:

Rafał Mardoń – Członek Zarządu

Radosław Walas – Członek Zarządu

Sposób reprezentacji Emitenta:

Do składania oświadczeń woli i podpisywania w imieniu Emitenta uprawnionych jest dwóch członków zarządu działających łącznie lub członek zarządu łącznie z prokurentem.

#### Oświadczenie Emitenta

W imieniu Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą zawarte w memorandum informacje są zgodne ze stanem faktycznym i memorandum nie pomija niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie, w szczególności zawarte w nim informacje są prawdziwe, rzetelne i kompletne.

**Rafał  
Ireneusz  
Mardoń**  
Elektronicznie  
podpisany przez  
Rafał Ireneusz  
Mardoń  
Data: 2023.10.30  
19:04:26 +01'00'

**Rafał Mardoń**

Członek Zarządu

(podpisano kwalifikowanym  
podpisem elektronicznym)



Signed by /  
Podpisano przez:

Radosław Walas  
Developres Sp. z  
o.o.

Date / Data:  
2023-10-30 19:15

**Radosław Walas**

Członek Zarządu

(podpisano kwalifikowanym  
podpisem elektronicznym)

### 3.2 Podmiot świadczący usługę oferowania

#### Dom Maklerski Noble Securities S.A.

Firma:	Noble Securities S.A.
Siedziba:	Warszawa
Adres siedziby:	Prosta 67, 00-838 Warszawa
Telefon:	+48 12 422 31 00
Faks:	+48 12 411 17 66
Strona internetowa:	<a href="http://www.noblesecurities.pl">www.noblesecurities.pl</a>
Adres poczty elektronicznej:	<a href="mailto:biuro@noblesecurities.pl">biuro@noblesecurities.pl</a>

Noble Securities S.A. jest odpowiedzialna za informacje zawarte w pkt 2.4.1, 2.4.2, 2.4.3, 2.4.4 Rozdziału 2 oraz w pkt. 4.15 Rozdziału 4 niniejszego Memorandum Informacyjnego.

Osoby działające w imieniu Firmy Inwestycyjnej:

Dominik Ucieklak – Prezes Zarządu

Wojciech Gąsowski – Prokurent

#### Oświadczenie Firmy Inwestycyjnej

W imieniu Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą informacje zawarte w częściach memorandum, za które jesteśmy odpowiedzialni, tj. informacje zawarte w pkt. 2.4.1, 2.4.2, 2.4.3, 2.4.4 Rozdziału 2 oraz w pkt. 4.15 Rozdziału 4 Memorandum Informacyjnego są zgodne ze stanem faktycznym i nie pomijają niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie, w szczególności są prawdziwe, rzetelne i kompletne.



Signed by /  
Podpisano przez:

Dominik Ucieklak

Date / Data:  
2023-10-30  
20:23

**Dominik Ucieklak**

Prezes Zarządu

(podpisano kwalifikowanym  
podpisem elektronicznym)



Signed by /  
Podpisano przez:

Wojciech  
Gąsowski

Date / Data:  
2023-10-30 19:47

**Wojciech Gąsowski**

Prokurent

(podpisano kwalifikowanym  
podpisem elektronicznym)

## 4. DANE O EMISJI LUB SPRZEDAŻY

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

#### 4.1.1 Informacja o emitowanych papierach wartościowych

Na podstawie niniejszego Memorandum Informacyjnego oferowanych jest do objęcia 6.000 (słownie: sześć tysięcy) obligacji zwykłych na okaziciela serii I spółki Developres sp. z o.o. o wartości nominalnej 1 000,00 (słownie: jeden tysiąc 00/100) złotych każda i łącznej wartości nominalnej 6.000.000,00 (słownie: sześć milionów 00/100) złotych z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia liczby oferowanych obligacji do 8 500 (słownie: osiem tysięcy pięćset) Obligacji o łącznej wartości nominalnej 8 500 000,00 (słownie: osiem milionów pięćset tysięcy) złotych.

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

Podstawę prawną emisji instrumentów finansowych objętych Memorandum Informacyjnym stanowi uchwała nr 1/10/2023 Zarządu spółki Developres sp. z o.o. z dnia 23 października 2023 r. w sprawie 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 oraz uchwała nr 3/10/2023 Zarządu spółki Developres sp. z o.o. z dnia 30 października 2023r. w sprawie warunków emisji obligacji serii I. Treść Uchwał Emisyjnych zamieszczona została w załączniku 7.5 niniejszego Memorandum Informacyjnego.

Obligacje nie będą miały formy dokumentu, będą asymilowane z obligacjami serii H Emitenta i zostaną zarejestrowane w KDPW.

#### 4.1.2 Uprzywilejowanie oraz zabezpieczenia i świadczenia dodatkowe związane z instrumentami finansowymi Emitenta

Stosownie do pkt. 13.2 Warunków Emisji Obligacje objęte niniejszym Memorandum Informacyjnym nie są uprzywilejowane.

Z Obligacjami nie są związane żadne dodatkowe świadczenia poza świadczeniami polegającymi na wypłacie odsetek oraz wypłacie wartości nominalnej Obligacji w Dniu Wykupu.

Obligacje emitowane na podstawie Memorandum nie są zabezpieczone.

##### 4.1.2.1 Umowne ograniczenia w przenoszeniu praw z Obligacji

Nie występują ograniczenia umowne co do przenoszenia praw z Obligacji.

##### 4.1.2.2 Ograniczenia wynikające z Ustawy o Obligacjach

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.

Jeżeli jednak Emitent nie spełnił w terminie przewidzianym w warunkach emisji świadczeń z tytułu wykupu obligacji albo spełnił je tylko w części, możliwość przenoszenia praw z obligacji zostaje przywrócona po upływie tego terminu. W takiej sytuacji prawa z obligacji nie mogą zostać przeniesione na klienta detalicznego w rozumieniu przepisów Ustawy o obrocie.

Emitent zamierza ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do ASO Catalyst.

#### **4.2. Określenie podstawy prawnej emisji papierów wartościowych, ze wskazaniem: a) organu lub osób uprawnionych do podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych, b) daty i formy podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych, z przytoczeniem jej treści**

Podstawę prawną emisji Obligacji 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 oraz uchwałą nr 3/10/2023 Zarządu spółki Developres sp. z o.o. z dnia 30 października 2023r. w sprawie warunków emisji obligacji serii I.

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

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

Treść powyższych uchwał Zarządu Emitenta została zamieszczona w załączniku 7.5 Memorandum Informacyjnego.

#### **4.3. Wskazanie praw i obowiązków z oferowanych papierów wartościowych, w tym wysokości oprocentowania, terminów, od których należy się oprocentowanie, terminów ustalania praw do oprocentowania i terminów wypłaty oprocentowania, terminów i zasad wykupu papierów wartościowych, zasad i sposobu realizacji praw z papierów wartościowych, w tym wypłaty świadczeń pieniężnych przez emitenta, podmiotów uczestniczących w realizacji praw z papierów wartościowych oraz zakresu ich odpowiedzialności wobec nabywców i emitenta oraz, w przypadku świadczeń pieniężnych, wskazanie waluty, w jakiej świadczenia te będą wypłacane**

##### **4.3.1 Wskazanie praw i obowiązków z oferowanych papierów wartościowych**

Prawa z Obligacji powstaną z chwilą zapisania Obligacji w Ewidencji.

Obligatariuszom przysługiwać będzie prawo do następujących świadczeń:

- a) świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu;
- b) świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek;
- c) świadczenia pieniężnego dodatkowego (premii) za Przedterminowy Wykup Obligacji, w przypadkach i na warunkach określonych w pkt. 4.8.3 Memorandum.

W przypadku opóźnienia w płatnościach świadczeń z Obligacji Obligatariuszom przysługiwać będą odsetki ustawowe na zasadach ogólnych.

Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego ze strony Emitenta.

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.

Emitent nie będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy zwrotu kwot wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakąkolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.

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.

Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się po upływie 10 (dziesięciu) lat, zgodnie z art. 14 Ustawy o Obligacjach.

Za zobowiązania wynikające z Obligacji Emitent odpowiada całym swoim majątkiem.

Zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, jeżeli emitent jest w zwole z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z obligacji, obligacje podlegają, na żądanie obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenie pieniężne. Obligatariusz może żądać wykupu obligacji również w przypadku niezawinionego przez emitenta opóźnienia nie krótszego niż 3 dni, chyba że warunki emisji wskażą krótszy okres.

Zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach, w przypadku likwidacji emitenta obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.

Spółka może nabywać Obligacje własne jedynie w celu ich umorzenia.

Spółka nie może nabywać własnych Obligacji po upływie terminu do spełnienia wszystkich zobowiązań z Obligacji określonych w Memorandum.

Spółka będąca w zwole z realizacją zobowiązań z Obligacji nie może nabywać własnych Obligacji.

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, zabezpieczonymi i niepodporządkowanymi zobowiązaniami Emitenta, z wyjątkiem zobowiązań, które są uprzywilejowane z mocy prawa.

## 4.3.2 Warunki wypłaty oprocentowania

### 4.3.2.1 Sposób ustalenia wysokości oprocentowania

- a) Obligacje są oprocentowane. Wysokość oprocentowania Obligacji jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę. Podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni.
- b) Wysokość Marży jest równa 6,40 p.p. (sześć i 40/100 punktów procentowych).
- c) 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).
- d) 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.
- e) 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.

- f) 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 (w tym 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
- g) Agent Kalkulacyjny stosuje metody, o których mowa w pkt 4.e) 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).
- h) 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 czas stosowania danego Wskaźnika Alternatywnego;
  - (c) jeżeli zastosowana jest metoda ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o której mowa w pkt 4.e) (g) powyżej, stosuje się Korektę taką jak zastosował Kontrahent Centralny;
  - (d) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o których mowa w punktach od 4.e) (b) do 4.e) (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 4.e) (b) do 4.e) (f) powyżej Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty lub gdy Wskaźnik Alternatywny został wyznaczony zgodnie z metodą, o której mowa w pkt 4.e) (a) lub pkt 4.e) (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.

- i) 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.
- j) 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.
- k) Z zastrzeżeniem pkt 4.3.2.1.12, 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.
- l) W przypadku gdy Wskaźnikiem Alternatywnym jest WIRON, wskazany zgodnie z punktem 4.e) (a), na potrzeby obliczenia oprocentowania zgodnie z pkt 4.3.2.1.1, 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 Dnia Ustalenia Odsetek,

**Index\_start** oznacza:

(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.

- m) W przypadku, gdy zgodnie z pkt 4.d) Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR, postanowienia pkt 4.c) - 4.i) odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego z uwzględnieniem ewentualnej Korekty.
- n) 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.
- o) Agent Kalkulacyjny będzie dokonywał ustalenia Stopy Procentowej zgodnie z postanowieniami pkt 4.a) – 4.m) 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.
- p) 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).
- q) W przypadku gdy ustalona Stopa Bazowa będzie mniejsza niż zero, dla potrzeb obliczenia Kwoty Odsetek przyjmuje się, że Stopa Bazowa wynosi zero.
- r) Agent Kalkulacyjny nie będzie ponosił odpowiedzialności za żadne szkody, koszty ani straty poniesione przez jakiegokolwiek osoby, wynikające z wykonania lub niewykonywania 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).
- s) 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.
- t) Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane. Po Dniu Przedterminowego Wykupu, w części, w której zostały wykupione, Obligacje nie są oprocentowane.

#### 4.3.2.2 Data rozpoczęcia i zakończenia naliczania oprocentowania

- a) Oprocentowanie Obligacji naliczane jest począwszy od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).
- b) 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).

#### 4.3.2.3 Termin wypłaty oprocentowania

- a) 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.
- b) Kwotę Odsetek oblicza się z dokładnością do jednego grosza (przy czym pół grosza będzie zaokrąglone w górę).

#### 4.3.2.4 Miejsce i sposób wypłaty oprocentowania

- a) 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.
- b) Kwota Odsetek za cały Okres Odsetkowy wypłacona zostanie Obligatariuszowi, któremu przysługiwały Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw.

#### 4.3.2.5 Wysokość Kwoty Odsetek

- a) 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 4.4.3.2.1a). Warunków Emisji,

„n” oznacza liczbę dni w Okresie Odsetkowym.

- b) 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.

#### 4.3.2.6 Dni Płatności Odsetek, Okresy Odsetkowe

- a) 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.	15 listopada 2023 r.	25 stycznia 2024 r.	71
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

Numer Okresu Odsetkowego	Początek Okresu Odsetkowego (włączając ten dzień)	Koniec Okresu Odsetkowego / Dzień Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia)	Liczba dni w okresie odsetkowym
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

- b) W przypadku Przedterminowego Wykupu, odsetki od Obligacji będących przedmiotem Przedterminowego Wykupu wypłacane są w Dniu Przedterminowego Wykupu.

#### 4.3.3 Warunki wykupu Obligacji

Dniem Wykupu 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, na zasadach opisanych w pkt. 4.7.3 niniejszego Memorandum Informacyjnego.

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.

Podmiotami uprawnionymi do Kwoty Wykupu będą Obligatariusze, którzy posiadali Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw przypadającego bezpośrednio przed Dniem Wykupu.

Wypłata świadczeń z tytułu wykupu Obligacji dokonywana będzie za pośrednictwem KDPW poprzez przelew środków pieniężnych na Rachunek Papierów Wartościowych wskazany w Formularzu Zapisu lub inny rachunek wskazany przez Obligatariusza.

Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.

#### 4.3.4 Zasady i sposób realizacji praw z papierów wartościowych, w tym wypłaty świadczeń pieniężnych przez Emitenta

Wszelkie płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW poprzez przelew środków pieniężnych na Rachunek Papierów Wartościowych wskazany w Formularzu Zapisu lub inny rachunek wskazany przez Obligatariusza.

Płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych.

W przypadkach niezależnych od Emitenta, które uniemożliwią spełnienie świadczeń pieniężnych z Obligacji zgodnie z określonymi zasadami i w terminach, w szczególności w przypadku zmian regulacji KDPW lub w przypadku, w którym ustanowione zostaną dodatkowe dni wolne od pracy, wpływające na działalność KDPW, Emitent ustali inne dni ustalenia praw do świadczeń z Obligacji w taki sposób, aby nowe terminy były w jak największym stopniu zbliżone do terminów, które ulegną zmianie.

Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu Cywilnego, odsetki od Obligacji nie podlegają kapitalizacji z Kwotą Wykupu.

**4.3.5 Podmioty uczestniczące w realizacji praw z papierów wartościowych oraz zakres ich odpowiedzialności wobec nabywców i Emitenta**

Świadczenia z Obligacji będą realizowane w szczególności za pośrednictwem następujących podmiotów:

- a) Emitent – podmiot zobowiązany do spełnienia wszelkich świadczeń wynikających z Obligacji;
- b) Agent Emisji - podmiot odpowiedzialny za weryfikację poprawności emisji i rejestrację Obligacji w KDPW;
- c) Agent Płatniczy – podmiot odpowiedzialny za prawidłowe ustalenie wysokości świadczeń z Obligacji, a także czynności polegające na przekazywaniu KDPW środków pieniężnych na potrzeby realizacji takich wypłat;
- d) Agent Dokumentacyjny – podmiot zobowiązany do przechowywania wydruków dokumentów, informacji i komunikatów publikowanych i przekazywanych przez Emitenta zgodnie z art. 16 Ustawy o Obligacjach;
- e) Agent Techniczny - podmiot dokonujący rejestracji Obligacji poprzez konto pośrednika technicznego w rozumieniu Regulacji KDPW, przy czym funkcję Agenta Technicznego pełnić będzie NS;
- f) KDPW – podmiot odpowiedzialny za prowadzenie rozrachunku transakcji zawieranych na rynku regulowanym oraz w alternatywnym systemie obrotu, jak również prowadzenie centralnego depozytu papierów wartościowych. KDPW uczestniczy także w wykonywaniu i rozliczaniu uprawnień wynikających z Obligacji;
- g) Depozytariusz – podmiot odpowiedzialny w stosunku do Obligatariuszy za obsługę przelewów środków pieniężnych z tytułu Obligacji, naliczania, pobierania i odprowadzania podatków od odsetek oraz wystawianie dokumentów potwierdzających posiadanie Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych;

**4.4. Określenie rodzaju, zakresu, formy i przedmiotu zabezpieczeń, jeżeli papiery wartościowe są zabezpieczone, a ponadto omówienie istotnych warunków zabezpieczenia**

Obligacje emitowane na podstawie niniejszego Memorandum Informacyjnego nie są zabezpieczone.

**4.5. Określenie innych praw wynikających z emitowanych lub sprzedawanych papierów wartościowych**

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

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

Z Obligacji nie wynikają inne prawa poza określonymi powyżej.

**4.6. Szczegółowe informacje o pierwszeństwie w spłacie zobowiązań wynikających z papierów wartościowych przed innymi zobowiązaniami emitenta**

Obligacje nie będą uprzywilejowane w stosunku do innych zobowiązań Emitenta, a w związku z tym uprawnionym z tytułu Obligacji nie będzie przysługiwało pierwszeństwo zaspokojenia przed innymi wierzycielami Emitenta. Wierzytelności z Obligacji nie są także podporządkowane innym wierzytelnościom, jakie przysługują osobom trzecim w stosunku do Emitenta.

#### **4.7. Informacje o warunkach i sytuacjach, w których emitent ma prawo albo jest zobowiązany do wcześniejszego wykupu papierów wartościowych, jak również informacje o sytuacjach i warunkach, po spełnieniu których posiadacz papieru wartościowego uzyska prawo do wcześniejszego wykupu papieru wartościowego przez emitenta**

##### **4.7.1 Natychmiastowy Wykup w przypadku likwidacji Emitenta zgodnie z art. 74 Ust. 5 Ustawy o Obligacjach**

4.7.1.1 W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.

4.7.1.2 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 (bez tego dnia).

##### **4.7.2 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza**

4.7.2.1 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.

4.7.2.2 Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia nie krótszego niż 3 dni.

4.7.2.3 Inne przypadki Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza:

a) 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;

b) 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;

- c) 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);
- d) 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;
- e) 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;
- f) jeżeli którekolwiek z oświadczeń złożonych lub informacji przekazanych przez Emitenta w Memorandum Informacyjnym 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;
- g) 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 zobowiązania, o którym mowa w zdaniu poprzednim, są ważne i winny zostać spełnione przez Emitenta;

- h) 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;
- i) 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;
- j) 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;
- k) jeżeli Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu Prawa upadłościowego;

- l) 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;
- m) jeżeli wydane zostanie prawomocne orzeczenie w sprawie ustanowienia zarządu przymusowego lub rozwiązania Emitenta;
- n) 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;
- o) 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;
- p) 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;
- q) 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;
- r) 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 papiery wartościowe emitowane przez podmioty nienależące do Grupy Emitenta w łącznej wartości przekraczającej 2.000.000,00 (słownie: dwa miliony) złotych;
- s) jeżeli Emitent udzieli lub zobowiąże się do udzielenia poręczeń zabezpieczających zobowiązania podmiotów nienależących do Grupy;
- t) 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 należąca do Grupy;
- u) 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,

- v) 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;
- w) jeżeli Wskaźnik Dźwigni Finansowej obliczany na podstawie Skonsolidowanych Sprawozdań Finansowych Emitenta przekroczy wartość 1,1;
- x) jeżeli Emitent zaprzestanie prowadzenia lub zmieni znacząco przedmiot prowadzonej przez Grupę działalności polegającej na budowie i sprzedaży lokali mieszkalnych oraz wynajmie powierzchni usługowo-biurowej;
- y) 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);
- z) 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 wymagalności);
- aa) 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;
- bb) jeżeli Emitent nie przekaze Obligatoriuszom 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 Obligatoriusza żądania wykupu Obligacji do czasu przekazania Obligatoriuszom 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 Obligatoriuszom informacji oraz dokumentów w terminie i warunkach wskazanych w pkt. 11 Warunków Emisji, są ważne i winny zostać spełnione przez Emitenta;
- cc) 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;
- dd) 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.

- ee) 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.

- 4.7.2.4 Emitent zobowiązuje się do bezzwłocznego informowania Obligatariuszy o jakimkolwiek przypadku wystąpienia wyżej opisanych zdarzeń.
- 4.7.2.5 Jeżeli zdarzenie stanowiące Przypadek Naruszenia zostało wyeliminowane lub przestało występować przed datą zgłoszenia żądania Przedterminowego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza, wtedy wystąpienie takiego zdarzenia nie będzie uważane za stanowiące Przypadek Naruszenia, stanowiący podstawę żądania Przedterminowego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza.
- 4.7.2.6 Żądania Przedterminowego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza może zostać zgłoszone przez Obligatariusza w terminie rozpoczynającym się od daty wystąpienia Przypadku Naruszenia do daty przypadającej 30 dni od daty, w której Obligatariusze zostali poinformowani przez Emitenta o wystąpieniu takiego Przypadku Naruszenia z zastrzeżeniem punktu 4.8.2.5.
- 4.7.2.7 Za Przypadek Naruszenia nie będzie uważane wystąpienie takiego zdarzenia, które spełnia chociażby jeden z następujących warunków:
- na wystąpienie takiego zdarzenia wyraziło zgodę Zgromadzenie Obligatariuszy w formie uchwały,
  - pomimo wystąpienia zdarzenia opisanego w pkt 4.7.2.3, Zgromadzenie Obligatariuszy podjęło uchwałę o braku zgody na składanie przez Obligatariuszy żądań wcześniejszego wykupu.
- 4.7.2.8 Procedura Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza:
- 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.
  - Emitent zobowiązany będzie dokonać Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie 30 dni od otrzymania uprawnionego żądania i tylko w zakresie Obligacji objętych żądaniem.
  - Zawiadomienie z żądaniem Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza powinno zostać przesłane przez Obligatariusza w formie pisemnej na adres Depozytariusza i Emitenta.

- d) 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.

#### 4.7.3 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta

- 4.7.3.1 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:
- 1,00% (100/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w 3, 4 oraz 5 okresie odsetkowym;
  - 0,50% (50/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w 6, 7 oraz 8 okresie odsetkowym;
  - 0,25% (25/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w 9 i 10 okresie odsetkowym;
  - 0,00% w pozostałych okresach odsetkowych.
- 4.7.3.2 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. 4.7.3.4. W komunikacie Emitent określi liczbę Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi oraz wskaże Dzień Przedterminowego Wykupu.
- 4.7.3.3 Dniem Przedterminowego Wykupu może być tylko i wyłącznie dzień wskazany, jako Dzień Płatności Odsetek.
- 4.7.3.4 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.
- 4.7.3.5 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.

- 4.7.3.6 W przypadku, gdy liczba Obligacji podlegająca Przedterminowemu Wykupowi obliczona zgodnie z wzorem przedstawionym w pkt. 4.7.3.5 będzie mniejsza od liczby Obligacji określonej w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w pkt. 4.7.3.4 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;
- 4.7.3.7 W przypadku, gdy nie będzie możliwe zwiększenie liczby Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi w sposób opisany w pkt. 4.7.3.6, 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.

#### **4.8. Wskazanie źródeł pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych papierów wartościowych**

Emitent zakłada, że źródłem obsługi odsetek od obligacji będą mogły być m.in. przepływy pieniężne z tytułu prowadzonej przez Emitenta działalności operacyjnej.

Emitent nie wyklucza również, że środki na wykup obligacji będą pochodziły z finansowania dłużnego w postaci kredytów bankowych, pożyczek wewnątrzgrupowych lub nowych emisji obligacji. Grupa Emitenta posiada dobre i utrwalone stosunki z bankami udzielającymi finansowania na realizację projektów inwestycyjnych. Poza emisją Obligacji, Emitent na dzień sporządzenia Memorandum Informacyjnego nie prowadzi rozmów ani nie podejmuje działań w zakresie pozyskania innego finansowania dłużnego w formie obligacji.

#### **4.9. W przypadku gdy próg dojścia emisji do skutku jest określony – wskazanie tego progu**

Emitent nie określił progu emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

#### **4.10. Informacje dotyczące obligacji przychodowych**

Nie dotyczy. Obligacje nie są obligacjami przychodowymi.

#### **4.11. Informacje dotyczące obligacji, z których zobowiązania mają zostać spłacone ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji**

Nie dotyczy. Obligacje nie będą spłacane ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności.

#### **4.12. Informacje o kosztach emisji i przeprowadzenia publicznej oferty papierów wartościowych**

Szacowana wysokość kosztów przeprowadzenia emisji Obligacji wyniesie 204.000,00 zł dla emisji o wartości 6.000.000,00 zł (słownie: sześć milionów złotych) oraz 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. Przewidywana prowizja za plasowanie wyniesie 189.000,00 zł dla emisji o wartości 6.000.000,00 zł (słownie: sześć milionów złotych) oraz 267.750,00 zł dla emisji o wartości 8.500.000,00 zł (osiem milionów pięćset tysięcy złotych).

Na szacunkową kwotę kosztów emisji Obligacji składają się: prowizja za plasowanie, koszty sporządzenia dokumentów ofertowych, koszty doradztwa, koszty administracyjne, opłaty sądowe i notarialne.

#### **4.13. Informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem papierami wartościowymi, w tym wskazanie płatnika podatku**

Poniższe informacje są oparte wyłącznie na przepisach prawa podatkowego obowiązujących w Rzeczypospolitej Polskiej w czasie przygotowywania Memorandum 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 Memorandum Informacyjnym mogą stracić aktualność. Zmiany przepisów prawa podatkowego mogą również obowiązywać z datą wsteczną.

Zawarte w niniejszym Memorandum 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 osiągnięcia (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 powiązany 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 uzyskanym 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. 4a 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 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 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 urzędowo 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).

#### **4.14. Wskazanie stron umów o gwarancję emisji oraz istotnych postanowień tych umów – w przypadku gdy emitent zawarł takie umowy**

Emitent nie zawarł umów o gwarancję emisji oraz nie przewiduje zawarcia takich umów w odniesieniu do Obligacji w przyszłości.

#### **4.15. Określenie zasad dystrybucji oferowanych papierów wartościowych**

##### **4.15.1 Wskazanie grupy inwestorów, do których kierowana jest Oferta**

Osobami uprawnionymi do składania zapisów na Obligacje są osoby prawne, jednostki organizacyjne nie będące osobami prawnymi, którym przepisy prawa przyznają zdolność do czynności prawnych, jak również osoby fizyczne, z zastrzeżeniem że nabywanie i posiadanie Obligacji przez rezydentów z krajów innych niż Rzeczpospolita Polska może podlegać ograniczeniom określonym przez prawo polskie, w szczególności ograniczeniom obrotu dewizowego wynikającym z Prawa Dewizowego oraz przepisy obowiązujące w tych krajach.

W szczególności ze względu na ograniczenia prawne wynikające m.in. z amerykańskiej ustawy o papierach wartościowych z roku 1933 r. (US Securities Act 1933) rezydenci amerykańscy (US Persons) oraz osoby przebywające na terenie USA nie są uprawnione do obejmowania Obligacji.

Rezydenci Iranu oraz Koreańskiej Republiki Ludowo-Demokratycznej nie są uprawnieni do obejmowania Obligacji ze względu na uchybienia w regulacjach w tych krajach dotyczące prania pieniędzy oraz finansowania terroryzmu.

W związku z art. 5f rozporządzenia Rady (UE) nr 833/2014 z dnia 31 lipca 2014 r. dotyczącego środków ograniczających w związku z działaniami Rosji destabilizującymi sytuację na Ukrainie, a także art. 1y rozporządzenia Rady (WE) nr 765/2006 z dnia 18 maja 2006 r. dotyczącego środków ograniczających w związku z sytuacją na Białorusi i udziałem Białorusi w agresji Rosji wobec Ukrainy, Oferta nie jest kierowana do:

- a) którychkolwiek obywateli rosyjskich lub osób fizycznych zamieszkałych w Rosji lub którychkolwiek osób prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą w Rosji; ograniczenie nie ma zastosowania do obywateli państwa członkowskiego, państwa będącego członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub Szwajcarii ani do osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim, w państwie będącym członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub w Szwajcarii,
- b) którychkolwiek obywateli białoruskich lub osób fizycznych zamieszkałych na Białorusi lub którychkolwiek osób prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą na Białorusi; ograniczenie nie ma zastosowania do obywateli państwa członkowskiego lub osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim.

Firma Inwestycyjna zastrzega sobie możliwość odmowy przyjęcia zapisu na Obligacje od podmiotów, co do których:

- a) zachodzą przewidziane przepisami prawa lub regulacjami wewnętrznymi przesłanki rozwiązania podmiotu,
- b) otwarto likwidację,
- c) ogłoszono upadłość obejmującą likwidację majątku.

#### 4.15.2 Termin otwarcia i zamknięcia subskrypcji

Harmonogram publicznej Oferty Obligacji:

<b>31 październik 2023 r.</b>	Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów i wpłat na Obligacje
<b>14 listopad 2023 r.</b>	Termin zakończenia przyjmowania zapisów i wpłat na Obligacje
<b>15 listopad 2023 r.</b>	Dzień Przydziału
<b>nie później niż 17 listopada 2023 r.</b>	Dzień Emisji – dzień zapisania Obligacji w Ewidencji

Emitent w porozumieniu z Firmą Inwestycyjną może podjąć decyzję o zmianie terminów dotyczących subskrypcji Obligacji.

Przekazanie informacji o zmianie któregoś z terminów Oferty nastąpi nie później niż w dniu upływu pierwotnego terminu, poprzez udostępnienie komunikatu aktualizującego, o którym mowa w art. 37b ust. 9 Ustawy o Ofercie, w sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum Informacyjne. Zmiana harmonogramu Oferty nie uprawnia Inwestorów do złożenia oświadczenia woli w sprawie odstąpienia od zapisu.

W przypadku, gdy po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Obligacje zostanie udostępniony suplement w związku z nowym znaczącym czynnikiem, istotnymi błędami lub istotnymi niedokładnościami w treści Memorandum Informacyjnego, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji i które zaistniały lub o których Emitent powziął wiadomość przed zakończeniem oferty Obligacji, rozliczenie emisji Obligacji zostanie dokonane nie wcześniej niż 3 (trzeciego) Dnia Roboczego po dniu udostępnienia tego suplementu.

Zgodnie z art. 37b ust. 7 Ustawy o Ofercie, Inwestorom, którzy złożyli zapis na Obligacje przed udostępnieniem suplementu, przysługuje prawo do wycofania tej zgody. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu przyjmowania zapisów w terminie 2 (słownie: dwóch) Dni Roboczych od dnia udostępnienia suplementu, o ile Emitent nie wyznaczy dłuższego terminu. Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do wycofania zgody zostanie określony w suplemencie do Memorandum Informacyjnego.

#### 4.15.3 Wskazanie zasad, miejsc i terminów składania zapisów oraz terminu związania zapisem; działanie przez pełnomocnika

Zapisy na Obligacje będą przyjmowane w terminach określonych w harmonogramie zamieszczonym w pkt. 4.15.2 Memorandum Informacyjnego.

Zapisy przyjmowane będą wyłącznie od tych inwestorów niebędących Klientem Instytucjonalnym, którzy w chwili składania zapisów posiadają otwarte Rachunki Papierów Wartościowych lub Rachunki Zbiorcze w Firmie Inwestycyjnej, przyjmującej zapis od tego Inwestora.

Minimalna liczba Obligacji objętych jednym Formularzem Zapisu wynosi 1 (jedna) sztuka. Formularze Zapisu obejmujące mniej niż 1 (jedną) Obligację uznaje się za nieważne.

Maksymalna liczba Obligacji objętych jednym Formularzem Zapisu jest równa wszystkim oferowanym Obligacjom. Zapis opiewający na liczbę Obligacji większą niż maksymalna wielkość zapisu zostanie uznany za zapis na Obligacje w liczbie równej wszystkim oferowanym Obligacjom.

Formularz Zapisu, wypełniony i złożony zgodnie z warunkami określonymi w Memorandum Informacyjnym, stanowi ofertę nabycia Obligacji przez Inwestora. Firma Inwestycyjna przyjmuje od Inwestorów ich oferty nabycia Obligacji w siedzibie Firmy Inwestycyjnej i w jego jednostkach lub punktach obsługi klienta organizacyjnych w formie pisemnej lub w postaci elektronicznej.

W przypadku złożenia oferty nabycia Obligacji w formie pisemnej Inwestor podpisuje dwa egzemplarze Formularza Zapisu – jeden egzemplarz dla Firmy Inwestycyjnej, w której składany jest zapis, a drugi dla Inwestora. Ponadto, Inwestor jest zobowiązany wypełnić i podpisać dokumenty, które są wymagane zgodnie z regulacjami danej Firmy Inwestycyjnej. Inwestor składając Formularz Zapisu jednocześnie oświadcza, że zapoznał się z treścią Memorandum Informacyjnego oraz akceptuje jego treść oraz Warunki Emisji Obligacji. Inwestor będący osobą fizyczną, przyjmując ofertę nabycia Obligacji, winien okazać ważny dokument tożsamości (dowód osobisty wydany w Rzeczypospolitej Polskiej lub paszport), a pozostali inwestorzy winni okazać ważne dokumenty, z których wynikają status prawny oraz zasady reprezentacji Inwestora.

W przypadku złożenia oferty nabycia Obligacji w formie elektronicznej przez Inwestora, Firma Inwestycyjna przyjmuje od Inwestorów ich oferty zgodnie z wewnętrznymi regulacjami danej Firmy Inwestycyjnej.

Inwestor jest związany złożonym Formularzem Zapisu do Dnia Emisji.

Formularz Zapisu przestaje wiązać Inwestora przed upływem powyższego terminu od dnia, w którym Emitent opublikuje informację o niedościsłu Emisji do skutku, a w przypadku dościsła emisji Obligacji do skutku w odniesieniu do tej części Obligacji, które nie zostały mu przydzielone - od Dnia Emisji.

Inwestor niebędący instytucją finansową w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 7) Kodeksu Spółek Handlowych jest zobowiązany posiadać aktywny rachunek papierów wartościowych prowadzony przez Firmę Inwestycyjną. Inwestorzy będący instytucją finansową w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 7) Kodeksu Spółek Handlowych, nieposiadający ograniczeń co do gromadzenia aktywów w domu maklerskim mogą posiadać aktywny rachunek papierów wartościowych prowadzony przez Firmę Inwestycyjną.

Na tym rachunku papierów wartościowych zostaną zaksięgowane i zablokowane środki pieniężne Inwestora wpłacone tytułem nabycia Obligacji.

Po zarejestrowaniu Obligacji w KDPW zostaną one zdeponowane na rachunku papierów wartościowych danej Firmy Inwestycyjnej wskazanym przez Inwestora w Formularzu Zapisu. Inwestor może zdecydować o zdeponowaniu Obligacji po ich rejestracji w KDPW na innym rachunku papierów wartościowych, niż rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w akapicie powyżej.

### **Działanie przez pełnomocnika**

Wszystkie działania Inwestor może wykonywać za pośrednictwem pełnomocnika, w zakresie określonym w treści udzielonego pełnomocnictwa.

Osoba działająca w charakterze pełnomocnika jest zobowiązana do przedstawienia w miejscu składania Formularza Zapisu pełnomocnictwa sporządzonego w formie aktu notarialnego albo w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, albo udzielonego przez Inwestora w obecności osoby upoważnionej przez daną Firmę Inwestycyjną, albo w postaci oświadczenia podpisanego kwalifikowanym podpisem elektronicznym w rozumieniu art. 78<sup>1</sup> Kodeksu Cywilnego, które musi zawierać:

- a) zakres udzielonego pełnomocnictwa;
- b) dane mocodawcy (Inwestora):
  - dla osób fizycznych: imię, nazwisko, adres zameldowania, numer PESEL (lub data urodzenia w przypadku cudzoziemca), seria i numer dowodu tożsamości (dowód osobisty wydany w Rzeczypospolitej Polskiej lub paszport), w przypadku paszportu – kod kraju, obywatelstwo,
  - dla osób prawnych lub jednostek organizacyjnych o których mowa w art. 33<sup>1</sup> Kodeksu Cywilnego: nazwa, siedziba, numer NIP, numer właściwego rejestru, w którym jest wpisana dana osoba prawna;
- c) dane pełnomocnika:
  - dla osób fizycznych: imię, nazwisko, adres zameldowania, numer PESEL (lub data urodzenia w przypadku cudzoziemca), seria i numer dowodu tożsamości (dowód osobisty wydany w Rzeczypospolitej Polskiej lub paszport), w przypadku paszportu – kod kraju, obywatelstwo,
  - dla osób prawnych oraz jednostek organizacyjnych o których mowa w art. 33<sup>1</sup> Kodeksu Cywilnego: nazwa, siedziba, numer NIP, numer właściwego rejestru, w którym jest wpisana dana osoba prawna;
- d) podpisy osób uprawnionych do reprezentowania mocodawcy.

Jeżeli pełnomocnictwo zostało sporządzone:

- a) poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w języku innym niż język polski, to musi ono zostać uwierzytelnione przez polskie przedstawicielstwo dyplomatyczne lub urząd konsularny, a następnie przetłumaczone na język polski przez tłumacza przysięgłego;
- b) poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w języku polskim, to musi ono zostać uwierzytelnione przez polskie przedstawicielstwo dyplomatyczne lub urząd konsularny;
- c) na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, w języku innym niż język polski, to musi ono zostać przetłumaczone na język polski przez tłumacza przysięgłego.

Jeżeli pełnomocnikiem jest osoba prawna bądź jednostka organizacyjna o której mowa w art. 33<sup>1</sup> Kodeksu Cywilnego, w imieniu której działa osoba fizyczna nie wymieniona w treści wypisu z właściwego rejestru jako uprawniona do działania w jej imieniu, dodatkowo winna ona przedstawić właściwe pełnomocnictwo oraz dowód osobisty wydany w Rzeczypospolitej Polskiej bądź paszport.

Pełnomocnictwo będzie respektowane jeżeli:

- a) zostało sporządzone we wskazanej powyżej formie,
- b) nie zostało odwołane lub jest nieodwołalne, jeżeli wynika to z treści stosunku prawnego będącego podstawą jego udzielenia,
- c) nie wygasło na skutek upływu czasu lub śmierci mocodawcy,

Pełnomocnik może udzielić dalszych pełnomocnictw, jeżeli takie uprawnienie wynika z treści udzielonego pełnomocnictwa.

Jedna osoba może być pełnomocnikiem wielu mocodawców.

Działanie na podstawie pełnomocnictwa sporządzonego w innej formie niż opisane powyżej jest dopuszczalne jedynie po zaakceptowaniu przez daną Firmę Inwestycyjną, w której składany jest zapis.

#### **4.15.4 Wskazanie zasad, miejsc i terminów dokonywania wpłat oraz skutków prawnych niedokonania wpłaty w oznaczonym terminie lub wniesienia wpłaty niepełnej**

Inwestor niebędący Klientem Instytucjonalnym, który zamierza nabyć Obligacje zobowiązany jest dokonać wpłaty w kwocie stanowiącej sumę iloczynu ceny emisyjnej jednej Obligacji i liczby Obligacji, wskazanej w Formularzu Zapisu w taki sposób, aby środki w pełnej wysokości znajdowały się na rachunku papierów wartościowych prowadzonym przez daną Firmę Inwestycyjną u której składany jest zapis na Obligacje najpóźniej w chwili składania Formularza Zapisu.

Skutkiem prawnym niedokonania przez Inwestora wpłaty na Obligacje w terminie określonym w Memorandum Informacyjnym będzie nieważność zapisu na Obligacje.

W przypadku dokonania niepełnej wpłaty na Obligacje, tj. wpłaty kwoty mniejszej niż iloczyn liczby Obligacji wskazanej w Formularzu Zapisu oraz ceny emisyjnej jednej Obligacji, Firma Inwestycyjna może uznać, iż Formularz Zapisu został skutecznie złożony, z zastrzeżeniem, że podstawą dokonania przydziału będzie liczba Obligacji, za które została dokonana wpłata oraz z uwzględnieniem zasady nieprzydzielania ułamkowych części Obligacji.

Za okres pomiędzy wpłatą na Obligacje a Datą Przydziału (także w przypadku decyzji Emitenta o przesunięciu Daty Przydziału) Inwestorom nie będą przysługiwać żadne pożytki z tytułu wpłaconych środków z zastrzeżeniem odrębnych ustaleń pomiędzy Firmą Inwestycyjną a konkretnym Inwestorem.

#### **Szczegółne zasady rejestrowania wpłat**

Zgodnie z ustawą z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu („Ustawą AML”) dom maklerski i bank mają obowiązek rejestracji transakcji, której równowartość przekracza 15.000 euro (również gdy jest ona przeprowadzana w drodze więcej niż jednej operacji, których okoliczności wskazują, że są one ze sobą powiązane) oraz transakcji, których okoliczności wskazują, że środki mogą pochodzić z nielegalnych lub nieujawnionych źródeł, bez względu na wartość transakcji i jej charakter. Ponadto dom maklerski i bank są zobowiązani, na podstawie Ustawy AML, do identyfikacji swoich klientów zgodnie z zasadami określonymi w ww. ustawie, a także są zobowiązani niezwłocznie zawiadomić Generalnego Inspektora Informacji Finansowej, za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, o przypadku powzięcia uzasadnionego podejrzenia, że określona transakcja lub określone wartości majątkowe mogą mieć związek z praniem pieniędzy lub finansowaniem terroryzmu.

W związku z koniecznością dokonywania wpłat na Obligacje z wykorzystaniem rachunków maklerskich wskazuje się, że każda Firma Inwestycyjna, jako instytucje obowiązane zgodnie z Ustawą AML jest obowiązana stosować w ramach prowadzonej działalności wszelkie środki bezpieczeństwa finansowego by zapobiegać praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu.

#### **4.15.5 Informacja o uprawnieniach zapisujących się osób do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu wraz z warunkami, jakie muszą być spełnione, aby takie uchylenie było skuteczne**

Zapis na Obligacje jest nieodwołalny za wyjątkiem sytuacji opisanych poniżej.

W przypadku, gdy po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Obligacje zostanie udostępniony do publicznej wiadomości suplement w związku z nowym znaczącym czynnikiem, istotnymi błędami lub istotnymi niedokładnościami w treści Memorandum Informacyjnego, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji i które zaistniały

lub o których Emitent powziął wiadomość przed zakończeniem oferty Obligacji, Dzień Emisji nastąpi nie wcześniej niż 3 (trzeciego) Dnia Roboczego po dniu udostępnienia do publicznej wiadomości tego suplementu.

Zgodnie z art. 37b ust. 7 Ustawy o Ofercie, Inwestorom, którzy złożyli zapis na Obligacje przed udostępnieniem suplementu, przysługuje prawo do wycofania tej zgody. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu przyjmowania zapisów w terminie dwóch Dni Roboczych od dnia udostępnienia suplementu, o ile Emitent nie wyznaczy dłuższego terminu. Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do wycofania zgody zostanie określony w suplemencie do Memorandum Informacyjnego.

Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu złożenia zapisu na Obligacje.

Zgodnie z art. 37b ust. 8 Ustawy o Ofercie, Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do wycofania przez Inwestora zgody na nabycie lub subskrypcję papierów wartościowych.

#### **4.15.6 Termin i szczegółowe zasady przydziału papierów wartościowych**

Emitent dokona przydziału Obligacji w terminie określonym w harmonogramie zamieszczonym w pkt. 4.15.2 Memorandum Informacyjnego.

Jeżeli łączna liczba Obligacji na jakie Inwestorzy złożą zapisy w Formularzach Zapisu będzie mniejsza lub równa łącznej liczbie oferowanych Obligacji, Inwestorom zostaną przydzielone Obligacje, w takiej liczbie na jaką złożyli zapisy. Jeżeli łączna liczba Obligacji na jakie Inwestorzy złożą zapisy w Formularzach Zapisu będzie większa od liczby oferowanych Obligacji, Emitent będzie uprawniony do skorzystania z opcji „nadprzydziału” opisanej w pkt 2.6.3 Warunków Emisji Obligacji i może zwiększyć liczbę proponowanych do nabycia Obligacji do nie więcej niż 8.500.000 sztuk. Jeżeli łączna liczba Obligacji na jakie Inwestorzy złożyli zapisy, po skorzystaniu Emitenta z prawa do zwiększenia liczby Obligacji oferowanych do nabycia będzie w dalszym ciągu wyższa niż maksymalna liczba Obligacji, zapisy Inwestorów będą podlegać proporcjonalnej redukcji zgodnie z zasadami przedstawionymi poniżej.

Liczba przydzielanych Obligacji będzie zaokrąglana w dół do liczby całkowitej, a pozostające, pojedyncze Obligacje zostaną alokowane Inwestorom, którzy złożyli zapisy na kolejno największe liczby Obligacji. W przypadku, gdy po dokonaniu przydziału zgodnie z zasadami wynikającymi ze zdania poprzedzającego, nadal pozostaną nieprzydzielone pojedyncze Obligacje, Obligacje takie zostaną przydzielone Inwestorom, którzy złożyli zapisy opiewające na takie same największe liczby Obligacji w drodze losowania.

W przypadku dokonania niepełnej wpłaty na Obligacje, tj. wpłaty kwoty mniejszej niż iloczyn liczby Obligacji wskazanej w Formularzu Zapisu oraz ceny emisyjnej jednej Obligacji, Firma Inwestycyjna może uznać, iż Formularz Zapisu został skutecznie złożony, z zastrzeżeniem, że podstawą dokonania przydziału będzie liczba Obligacji, za które została dokonana wpłata oraz z uwzględnieniem zasady nieprzydzielania ułamkowych części Obligacji.

#### **4.15.7 Wskazanie zasad oraz terminów rozliczenia wpłat i zwrotu nadpłaconych kwot**

W przypadku niedojścia emisji do skutku wpłaty dokonywane przez Inwestorów zostaną zwrócone na rachunek bankowy wskazany w Formularzu Zapisu lub na rachunek pieniężny przy rachunku papierów wartościowych prowadzony przez Firmę Inwestycyjną u której składano zapis. Zwrot środków, tj. zlecenie przelewów bankowych na rachunki bankowe Inwestorów lub odblokowanie środków na rachunkach pieniężnych służących do obsługi rachunków papierów wartościowych prowadzonych przez Firmę Inwestycyjną nastąpi jednocześnie z przekazaniem informacji o niedojściu emisji do skutku.

W przypadku dojścia emisji do skutku lecz alokowania Obligacji w liczbie mniejszej niż objęta zapisem, wpłaty dokonane przez Inwestorów zostaną zwrócone na rachunek pieniężny przy rachunku papierów wartościowych wskazany w Formularzu Zapisu prowadzony przez Firmę Inwestycyjną. Zwrot środków, tj. zlecenie przelewów bankowych na rachunki bankowe Inwestorów lub odblokowanie środków na rachunkach pieniężnych służących do

obsługi rachunków papierów wartościowych prowadzonych przez Firmę Inwestycyjną nastąpi w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od Dnia Emisji, wskazanego w harmonogramie w pkt. 4.15.2 Memorandum.

Zwrot środków nastąpi bez jakichkolwiek odsetek, odszkodowań lub zwrotu ewentualnych kosztów poniesionych przez Inwestorów w związku ze składaniem zapisów na Obligacje.

#### **4.15.8 Wskazanie przypadków, w których Oferta może nie dojść do skutku lub emitent może odstąpić od jej przeprowadzenia**

Oferta Obligacji nie dojdzie do skutku jeżeli Emitent odwoła lub odstąpi od przeprowadzenia emisji Obligacji z istotnych powodów.

W przypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów prawa przez podmioty uczestniczące w Ofercie, albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, Komisja Nadzoru Finansowego może zakazać w trybie art. 16 i art. 18 Ustawy o Ofercie rozpoczęcia Oferty, bądź wstrzymać jej rozpoczęcie na okres nie dłuższy niż 10 Dni Roboczych.

Do Dnia Emisji Emitent może odwołać lub odstąpić od przeprowadzenia oferty z istotnych powodów, do których w szczególności należą:

- a) nagła zmiana w sytuacji gospodarczej lub politycznej kraju, regionu lub świata, której nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem Oferty, a która miałaby lub mogłaby mieć istotny wpływ na przebieg Oferty lub działalność Emitenta;
- b) nagła zmiana w otoczeniu gospodarczym lub prawnym Emitenta, której nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem Oferty, a która miałaby lub mogłaby mieć istotny wpływ na działalność Emitenta;
- c) nagła zmiana sytuacji finansowej, ekonomicznej lub prawnej Emitenta, której nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem Oferty, a która miałaby lub mogłaby mieć istotny wpływ na działalność Emitenta;
- d) wystąpienie innych nieprzewidywalnych okoliczności powodujących, że przeprowadzenie Oferty i przydzielenie Obligacji byłoby niemożliwe lub szkodliwe dla interesu Emitenta.

#### **4.15.9 Informacja dotycząca sposobu i formy ogłoszenia o dojściu lub niedojściu oferty do skutku oraz sposobie i terminie zwrotu wpłaconych kwot oraz odstąpieniu od przeprowadzenia oferty lub jej odwołaniu.**

W przypadku dojścia lub niedojścia emisji do skutku oraz odstąpienia lub odwołania Oferty, Emitent niezwłocznie, nie później niż w terminie 3 Dni Roboczych od Dnia Emisji, poinformuje Inwestorów w sposób w jaki Memorandum Informacyjne zostało im udostępnione.

Zwrot środków wpłaconych tytułem nabycia Obligacji zostanie dokonany w sposób i w terminach określonych w pkt. 4.15.7 Memorandum Informacyjnego.

#### **4.16 Wskazanie celów emisji papierów wartościowych, które mają być realizowane z uzyskanych wpływów z emisji, wraz ze wskazaniem planowanej wielkości wpływów, określeniem, jaka część tych wpływów będzie przeznaczona na każdy z wymienionych celów, oraz wskazanie, czy cele emisji mogą ulec zmianie.**

Emitent zakłada, że wpływy brutto wyniosą 6.000.000,00 zł (słownie: sześć milionów) złotych, a w przypadku skorzystania przez Emitenta z opcji „nadprzydziału” opisanej w punkcie 2.6.3 Warunków Emisji wyniosą maksymalnie 8 500 000,00 (słownie: osiem milionów pięćset tysięcy) złotych.

---

Środki pozyskane z emisji Obligacji po odliczeniu kosztów emisji zostaną wykorzystane przez Emitenta 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). Emitent nie przewiduje zmiany celów w ramach niniejszej emisji Obligacji.

## 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:	<a href="https://developres.pl/">https://developres.pl/</a>
Adres poczty elektronicznej:	<a href="mailto:biuro@developres.pl">biuro@developres.pl</a>
REGON:	180108657
NIP:	813 34 46 489

### 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.

### 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 Urocze 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 Urocze - 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:

- |  |                   |
|--|-------------------|
| 1. Kapitał (fundusz) podstawowy o wartości                                   | 24 534 000,00 zł, |
| 2. Kapitał (fundusz) zapasowy o wartości                                     | 88 970 740,49 zł, |
| 3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny o wartości                        | 0,00 zł,          |
| 4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe o wartości                        | 0,00 zł,          |
| 5. Zysk (strata) z lat ubiegłych o wartości                                  | 0,00 zł,          |
| 6. Zysk (strata) netto o wartości  | 1 777 842,10 zł,  |
| 7. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna) o wartości | 0,00 zł.          |

**5.7 Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego**

Kapitał zakładowy Emitenta został opłacony w całości.

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

Na dzień sporządzenia niniejszego memorandum papiery wartościowe Emitenta nie były notowane.

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.

**5.9 Informacje o ratingu przyznany emitentowi lub emitowanym przez niego papierom wartościowym**

Emitent ani emitowane przez niego papiery wartościowe nie posiadają przyznanego ratingu.

**5.10 Informacje o wszczętych wobec emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym lub likwidacyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności emitenta**

Wobec Emitenta nie toczy się postępowanie upadłościowe, układowe, likwidacyjne, ugodowe, arbitrażowe ani egzekucyjne.

**5.11 Informacje o wszystkich innych postępowaniach przed organami administracji publicznej, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, w tym postępowaniach w toku, za okres obejmujący co najmniej 12 miesięcy, lub takich, które mogą wystąpić według wiedzy emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową emitenta, albo stosowna informacja 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.

**5.12 Zobowiązania emitenta, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych**

Na dzień 30.09.2023 r. 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
F	30.12.2020	11 000	PLN	30.12.2033 r.
G	27.09.2021	20 773	PLN	5 mln w dniu 29.03.2024 r. 15,7 mln w dniu 29.09.2024 r.
H	28.09.2023	4 430	PLN	25.07.2026 r.
<b>Razem</b>		<b>36 203</b>		

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.

Na dzień 30.09.2023 r. Emitent posiadał następujące zobowiązania o charakterze finansowym:

Bank	Produkt	Kwota przyznana (w tys.)	Waluta	Saldo na dzień 30.09.2023r. (w tys. PLN)	Termin spłaty
BOŚ S.A.	Kredyt nieodnawialny (biurowiec SkyRes) *	13 122	EUR	46 980	30.12.2033 r.
BOŚ S.A.	kredyt odnawialny (Nova Graniczna II)	20 000	PLN	7 009	31.10.2025 r.
BOŚ S.A.	kredyt odnawialny (aranżacje SkyRes)	17 000	PLN	15 425	31.12.2025 r.
Alior Bank S.A.	kredyt inwestycyjny	12 000	PLN	5 798	30.06.2028 r.
Alior Bank S.A.	kredyt nieodnawialny	6 050	PLN	1 854	24.03.2024 r.
Alior Bank S.A.	kredyt nieodnawialny	7 000	PLN	6 200	15.04.2024 r.
Volkswagen Financial Service, Mercedes Benz	Leasing operacyjny (razem)	-	PLN	695	~2025 r.
Alior Bank S.A.	kredyt nieodnawialny (Bella Dolina III)	63 500	PLN	21 660	15.06.2024 r.
Alior Bank S.A.	kredyt odnawialny (Bella Dolina III)	5 000	PLN	2 450	15.06.2024 r.
Alior Bank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	5 000	PLN	1 199	22.05.2025 r.
Mayland Real Estate sp. z o.o.	Pożyczka (Bella Dolina I)	500	PLN	500	31.12.2023 r.
<b>Razem</b>				<b>109 770</b>	

Źródło: Emitent; \* kredyt został przewalutowany z PLN na EUR w dn. 31.03.2023r.

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/>.

### 5.13 Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w memorandum

Zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta, w okresie objętym sprawozdaniem finansowym zamieszczonym w Memorandum Informacyjnym, nie zaszły istotne zmiany w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta, które byłyby istotne dla ich oceny, inne niż zdarzenia wskazane w pkt 5.13 niniejszego Memorandum.

### 5.14 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 zamieszczonych w niniejszym memorandum informacyjnym

Zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta po sporządzeniu danych finansowych, przedstawionych w sprawozdaniu finansowym załączonym do niniejszego Memorandum Informacyjnego, nie zaszły istotne zmiany w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta, które byłyby istotne dla ich oceny, poza emisją obligacji serii H Emitenta w dniu 28.09.2023 r.

### 5.15 Prognozy wyników finansowych

Nie dotyczy. Emitent nie sporządzał prognoz wyników finansowych.

### 5.16 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 Memorandum 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.

<b>Ryszard Walas</b>	
<b>Zajmowane stanowisko</b>	Prezes Zarządu
<b>Termin upływu kadencji</b>	kadencja od dnia 10.05.2021 r.
<b>Wiek</b>	61
<b>Inne funkcje pełnione w ramach Emitenta</b>	brak
<b>Wykształcenie</b>	średnie
<b>Kariera zawodowa</b>	Prezes Zarządu Developres Sp. z o.o., praktyk biznesu od wielu lat prowadzący działalność gospodarczą na terenie Podkarpacia.
<b>Informacje o zajmowanych wcześniej stanowiskach</b>	<p>Pan Ryszard Walas zajmował dotychczas następujące stanowiska:</p> <p>Członek Zarządu Klub Sportowy Developres Rzeszów S.A., Prezes Zarządu Developres Nieruchomości Sp. z o.o., Członek Zarządu Rywal Sp. o.o., Prezes Zarządu Developres Sp. z o.o., Członek Zarządu Vidok Sp. z o.o., Członek Zarządu Resbeton Sp. z o.o., Członek Zarządu Wisbud Sp. z o.o., Wiceprezes Zarządu Sky Brands Sp. z o.o., Prezes Zarządu Developres Bella Dolina I Sp. z o.o., Prezes Zarządu Developres Bella Dolina II Sp. z o.o., Prezes Zarządu Developres Zielona Energia Sp. z o.o., Wiceprezes Zarządu Rehamed-Center Sp. z o.o.</p>
<p>Wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których w okresie co najmniej ostatnich trzech 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Klub Sportowy Developres Rzeszów S.A. – Członek Zarządu – nadal pełni funkcję</li> <li>• Developres Nieruchomości Sp. z o.o. – Prezes Zarządu, współnik – nadal pełni funkcję oraz jest współnikiem</li> <li>• Rywal Sp. o.o. – Członek Zarządu, współnik – nadal pełni funkcję oraz jest współnikiem</li> <li>• Rywal Sp. z o.o. Sp. k. – komandytariusz – nadal jest komandytariuszem</li> </ul>	

- Developres Sp. z o.o. – Prezes Zarządu, wspólnik – nadal pełni funkcję oraz jest wspólnikiem
- Vidok Sp. z o.o. – Członek Zarządu, wspólnik – obecnie nie pełni żadnych funkcji oraz nie jest wspólnikiem
- Resbeton Sp. z o.o. – Członek Zarządu, wspólnik - obecnie nie pełni żadnych funkcji oraz nie jest wspólnikiem
- Wisbud Sp. z o.o. – Członek Zarządu, wspólnik – obecnie nie pełni żadnych funkcji oraz nie jest wspólnikiem
- Sky Brands Sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu, wspólnik – obecnie nie pełni żadnych funkcji oraz nie jest wspólnikiem
- 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 pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.

Pan Ryszard Walas nie figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

Pan Ryszard Walas nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.

Pan Ryszard Walas nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 KSH, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

W związku z pełnieniem przez Pana Ryszarda Walasa funkcji Prezesa Zarządu Emitenta nie występują konflikty interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez osoby zarządzające emitenta innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami osób zarządzających emitenta.

W stosunku do Pana Ryszarda Walasa nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe.

<b>Rafał Ireneusz Mardoń</b>	
<b>Zajmowane stanowisko</b>	Członek Zarządu
<b>Termin upływu kadencji</b>	kadencja od 18.05.2020 r.
<b>Wiek</b>	45
<b>Inne funkcje pełnione w ramach Emitenta</b>	brak
<b>Wykształcenie</b>	wyższe
<b>Kariera zawodowa</b>	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). Od 2010 roku pełni funkcję Członka Zarządu oraz Dyrektora Finansowego Developres Sp. z o.o.
<b>Informacje o zajmowanych wcześniej stanowiskach</b>	Pan Rafał Ireneusz Mardoń zajmował dotychczas następujące stanowiska:  Prezes Zarządu Klub Sportowy Developres Rzeszów S.A., Członek Zarządu RYWAL Sp. z o.o., Członek Zarządu Developres Nieruchomości Sp. z o.o., Członek Zarządu Developres Sp. z o.o., Członek Zarządu Developres Zielona Energia Sp. z o.o.
<p>Wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których w okresie co najmniej ostatnich trzech 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Klub Sportowy Developres Rzeszów S.A. – Prezes Zarządu – nadal pełni funkcję</li> <li>• RYWAL Sp. z o.o. – Członek Zarządu – nadal pełni funkcję</li> <li>• Developres Nieruchomości Sp. z o.o. – Członek Zarządu – nadal pełni funkcję</li> <li>• Developres Sp. z o.o. – Członek Zarządu – nadal pełni funkcję</li> <li>• Developres Zielona Energia Sp. z o.o. – Członek Zarządu – nadal pełni funkcję</li> </ul>	
<p>Pan Rafał Ireneusz Mardoń nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.</p>	
<p>Pan Rafał Ireneusz Mardoń nie figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.</p>	

Pan Rafał Ireneusz Mardoń nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.

Pan Rafał Ireneusz Mardoń nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 KSH, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

W związku z pełnieniem przez Pana Rafała Ireneusza Mardonia funkcji Członka Zarządu Emitenta nie występują konflikty interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez osoby zarządzające emitenta innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami osób zarządzających emitenta.

W stosunku do Pana Rafała Ireneusza Mardonia nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe.

<b>Radosław Walas</b>	
<b>Zajmowane stanowisko</b>	Członek Zarządu
<b>Termin upływu kadencji</b>	kadencja od 10.05.2021 r.
<b>Wiek</b>	38
<b>Inne funkcje pełnione w ramach Emitenta</b>	brak
<b>Wykształcenie</b>	wyższe
<b>Kariera zawodowa</b>	Absolwent Akademii Górniczo-Hutniczej w Krakowie na kierunku: Zarządzanie i Marketing. Od początku swojej zawodowej kariery związany z Emitentem, gdzie odpowiada za obszary sprzedaży i marketingu. Członek Zarządu w spółkach: Developres Zarządzanie i Administracja Sp. z o.o. oraz Developres Nieruchomości Sp. z o.o.
<b>Informacje o zajmowanych wcześniej stanowiskach</b>	Pan Radosław Walas zajmował dotychczas następujące stanowiska:  Przewodniczący Rady Nadzorczej Klub Sportowy Developres Rzeszów S.A., Członek Zarządu Developres Nieruchomości Sp. z o.o., Członek Zarządu Developres – Zarządzanie i Administracja Sp. z o.o., Członek Zarządu Developres Sp. z o.o., Członek Zarządu Rehamed-Center Sp. z o.o., Członek Zarządu Developres Zielona Energia Sp. z o.o.
Wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których w okresie co najmniej ostatnich trzech 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. – 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 pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.

Pan Radosław Walas nie figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

Pan Radosław Walas nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.

Pan Radosław Walas nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz rt.. 587, 590 i 591 KSH, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

W związku z pełnieniem przez Pana Radosława Walasa funkcji Członka Zarządu Emitenta nie występują konflikty interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez osoby zarządzające emitenta innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami osób zarządzających emitenta.

W stosunku do Pana Radosława Walasa nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe.

W Emitencie nie powołano Rady Nadzorczej.

#### 5.17 Dane o strukturze wspólników emitenta, ze wskazaniem udziałowców posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu, z uwzględnieniem podmiotów, o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 ustawy

Na dzień zatwierdzenia Memorandum 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%
<b>Razem:</b>	<b>39 068</b>	<b>19 534 000,00 zł</b>	<b>100,0%</b>

Źródło: Emitent

Podmiotem kontrolującym Emitenta jest Pan Ryszard Walas.

### 5.18 Podstawowe informacje o działalności emitenta i jego grupy kapitałowej, ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji

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.

#### 5.18.1 Struktura Grupy

Emitent tworzy grupę kapitałową. Struktura Grupy przedstawia się następująco:

Nazwa Spółki	Udział Emitenta w kapitale	Profil działalności
Developres Bella Dolina I	60%	SPV powołana w celu realizacji I etapu inwestycji Bella Dolina
Developres Bella Dolina II	64%	SPV powołana w celu realizacji II etapu inwestycji Bella Dolina
Developres Bella Dolina III	65%	SPV powołana w celu realizacji III etapu inwestycji Bella Dolina
Developres Bella Dolina IV	50%	SPV powołana w celu realizacji IV etapu inwestycji Bella Dolina
Developres Zarządzanie i Administracja sp. z o.o.	100%	Spółka zajmująca się zarządzaniem nieruchomościami oddanymi do użytku przez Emitenta. Spółka obsługuje 27 wspólnot mieszkaniowych.
KS Developres Rzeszów S.A.	90%	Klub ekstraklasy piłki siatkowej kobiet (Developres SkyRes Rzeszów). Emitent jest sponsorem strategicznym. Klub ten został wicemistrzem Polski w sezonie 2022/2023.

Źródło: Emitent

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

Spółki z Grupy: Developres Bella Dolina I, II, III oraz IV zostały utworzone z firmą Mayland Real Estate sp. z o.o. na podstawie umowy o realizację wspólnego przedsięwzięcia polegającego na budowie budynków mieszkalnych w kolejnych etapach realizacji projektów deweloperskich. Udział Emitenta w tych spółkach wynosi od 50% do 65%.

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.

Developres Bella Dolina IV sp. z o.o. jest spółką utworzoną przez Emitenta oraz Mayland Real Estate sp. z o.o. a celem jej działalności jest realizacja projektu deweloperskiego polegającego na budowie pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych w ramach IV etapu 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.

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. m<sup>2</sup>. Spółka obsługuje 27 wspólnot mieszkaniowych.

Podmiotem powiązany (w Warunkach Emisji Obligacji serii I podmiot ten został dołączony do Grupy Emitenta) ale nie konsolidowany 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.

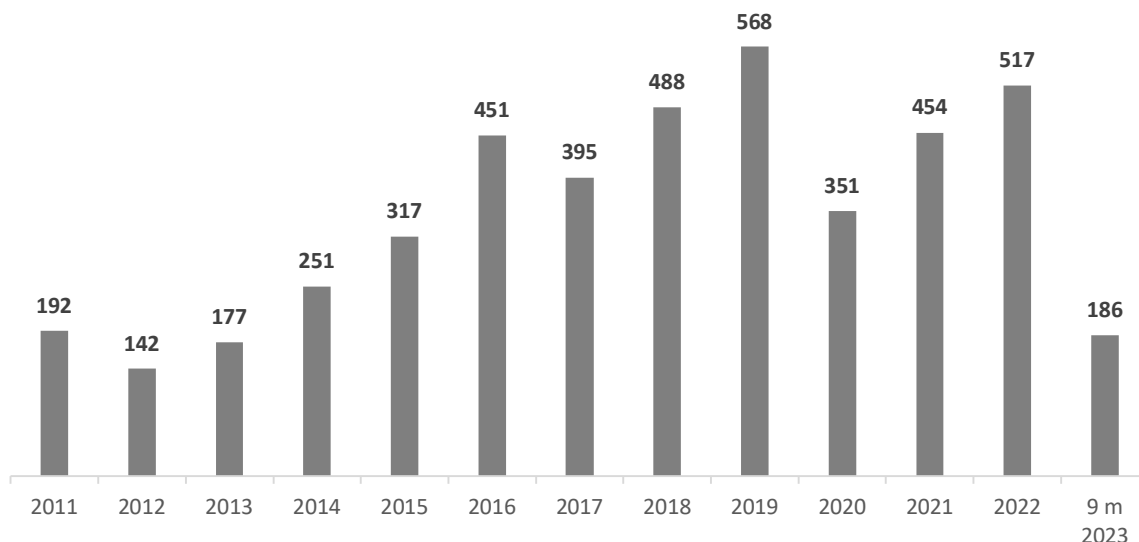
Emitent w Grupie pełni kluczową rolę polegającą na:

- 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.

### 5.18.2 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 9 m. 2023 r. sprzedał na podstawie aktów przenoszących własność 186 lokali i jest to wynik nieco gorszy w porównaniu do 9 m. 2022 r., w którym sprzedaż wyniosła 233 lokali, natomiast liczba umów deweloperskich i przedsprzedaży wyniosła 197 w 9 m. 2023r. wobec 79 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 IV kwartale 2023r. 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 Urocze 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
<b>Razem</b>					<b>229 577</b>

Źródło: Emitent.

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

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.

Realizacja poprzednich etapów 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.

#### 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 / 236
Osiedle Urocze Szeregówki Nowowiejska	Nowowiejska	100%	II 2023	VII 2024	4 078	36 / 16
Osiedle NOVA Graniczna Etap II	Graniczna	100%	III 2023	X 2024	15 398	356 / 288

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

Źródło: Emitent.

## 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/m<sup>2</sup>. 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, za 9 miesięcy 2023 r. sprzedaż mieszkań w Osiedlu Bella Dolina wyniosła 236 lokali (umowy deweloperskie i rezerwacyjne). Planowane zakończenie projektu to listopad 2023 r.

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 m<sup>2</sup> (jeden segment) z jedno stanowiskowym garażem w bryle budynku i miejscem parkingowym na zewnątrz oraz z kompleksowym zagospodarowaniem terenu i drogami dojazdowymi. Cena 1 m<sup>2</sup> pow. wynosi około 6,3 tys. zł. Wg danych Emitenta sprzedano łącznie 16 budynków.

Do sprzedaży pozostało 20 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 m<sup>2</sup> 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 288 mieszkań pomimo rozpoczęcia etapu budowy w marcu 2023 r. Na koniec września 2023 r. wykonane zostały prace konstrukcyjne w zależności od budynku od poziomu 0 do 2. 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 m<sup>2</sup> 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
<b>Razem</b>					<b>56 064</b>	<b>1 080</b>

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.

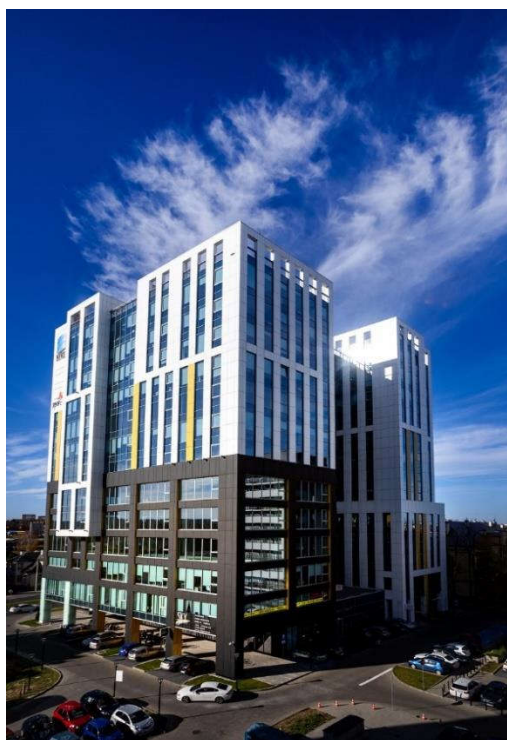
Pod koniec 2022 r. Emitent rozpoczął przygotowania formalno-prawne do inwestycji: Osiedle Bella Dolina Etap IV-V o łącznej liczbie 480 lokali mieszkalnych realizowanych wspólnie z Mayland Real Estate sp. z o.o. Udział Emitenta planowany jest na 55% w tym projekcie. Emitent oczekuje prawomocnej decyzji 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 m<sup>2</sup> 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

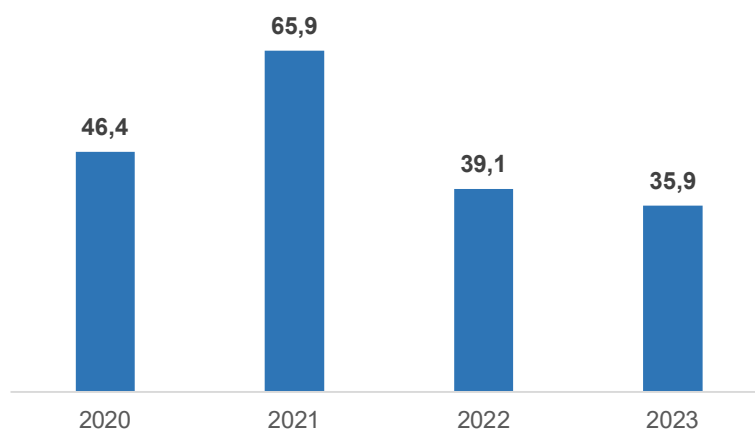
### 5.18.3 Otoczenie rynkowe Emitenta

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 podażowej 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.

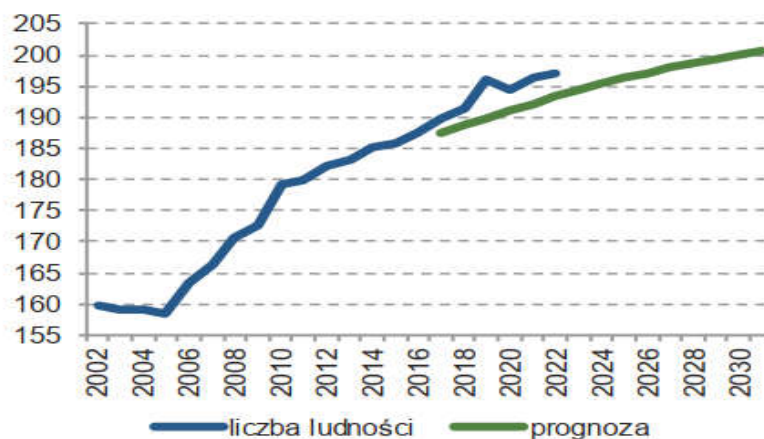
**Sprzedaż narastająco kredytów mieszkaniowych w okresie styczeń - wrzesień (mld zł)**



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).

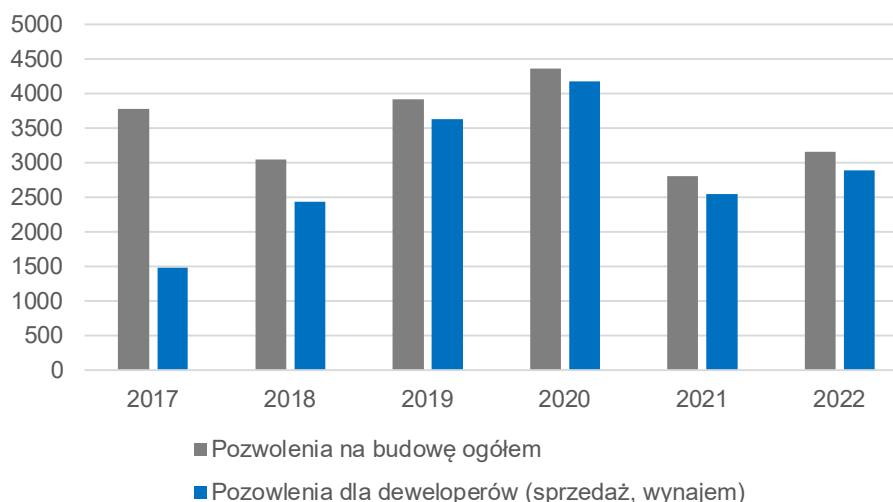
Podobna sytuacja miała miejsce również w Rzeszowie, który w woj. Podkarpackim wyróżnia się na tle pozostałych miejscowości w regionie jako miasto o największej liczbie ludności 197 tys. (wg danych GUS na koniec 2022 r.), w którym przeciętne wynagrodzenie brutto wynosi 6 071 zł (jest wyższe o 1 p.p. niż 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).

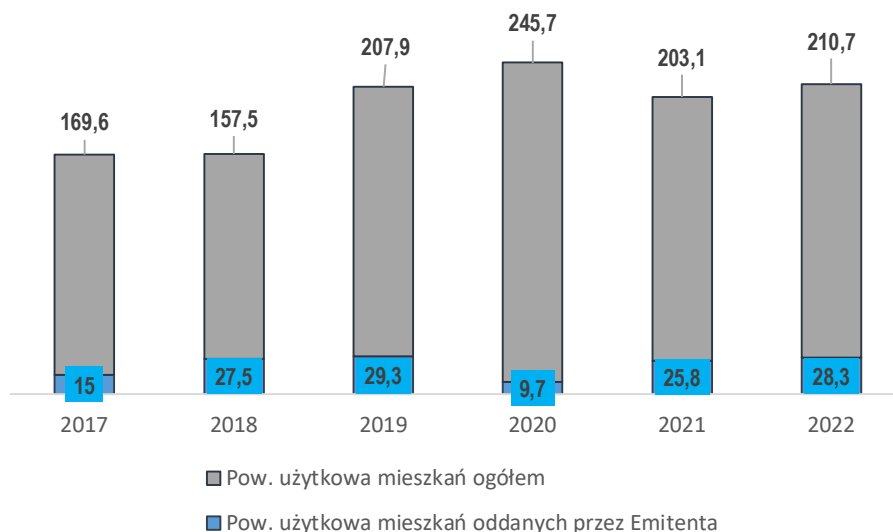
### Budownictwo mieszkaniowe w Rzeszowie



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).

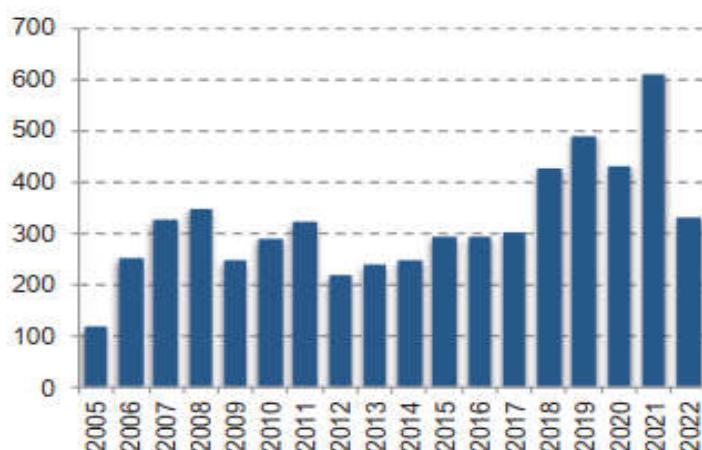
## Budownictwo mieszkaniowe w Rzeszowie (w tys. m.kw.)



Źródło: Urząd Statystyczny w Rzeszowie;

Wg danych Urzędu Statystycznego z Rzeszowa powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytkowania w ostatnich latach wynosi od 203 tys. m<sup>2</sup> do 245,7 tys. m<sup>2</sup> 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)

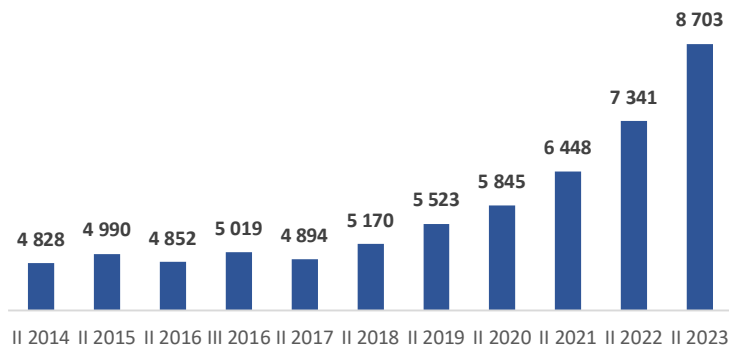


Źródło: NBP na podstawie danych BIK.

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 m<sup>2</sup> kształtuje się w okolicach 8 703 zł /m<sup>2</sup>.

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%.

## 5.18.4 Wybrane dane finansowe Emitenta

Emitent jest jednostką dominującą w Grupie Kapitałowej. Suma bilansowa Emitenta stanowiła prawie 85% sumy bilansowej Grupy wg stanu na koniec 2022 r. Sprawozdanie finansowe jednostki znajduje się w Załączniku 6.1.

## 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
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>		<b>25 113,9</b>	<b>29 456,0</b>	<b>23 803,0</b>	<b>6 746,3</b>	<b>15 455,2</b>
Zysk z działalności operacyjnej		13 432,1	17 462,0	1 777,8	485,8	6 160,8
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>13 781,3</b>	<b>10 854,7</b>	<b>2 136,9</b>	<b>-494,5</b>	<b>12 134,2</b>
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
<b>Kapitał własny</b>		<b>102 650,1</b>	<b>113 504,7</b>	<b>115 282,6</b>	<b>113 010,2</b>	<b>127 416,8</b>
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
<b>Pasywa razem</b>		<b>387 440,1</b>	<b>351 388,3</b>	<b>274 995,1</b>	<b>349 206,2</b>	<b>248 775,4</b>

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
<b>Przychody ze sprzedaży</b>		<b>117 497,5</b>	<b>173 120,3</b>	<b>194 627,7</b>	<b>55 377,7</b>	<b>74 645,1</b>
Koszty sprzedanych produktów i materiałów		90 532,6	142 974,5	149 740,0	47 786,2	57 263,5
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>		<b>26 964,9</b>	<b>30 145,8</b>	<b>44 887,7</b>	<b>7 591,5</b>	<b>17 381,6</b>

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
<b>Zysk ze sprzedaży</b>	<b>13 718,2</b>	<b>15 215,8</b>	<b>27 664,6</b>	<b>-640,6</b>	<b>6 911,3</b>
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
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>	<b>14 435,5</b>	<b>17 507,9</b>	<b>28 967,9</b>	<b>317,8</b>	<b>6 788,1</b>
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
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>11 448,8</b>	<b>12 492,8</b>	<b>21 824,8</b>	<b>-960,8</b>	<b>2 944,1</b>
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
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>9 020,8</b>	<b>10 514,8</b>	<b>11 812,4</b>	<b>-953,0</b>	<b>2 092,0</b>

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). Przesprzedaz 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
<b>A. Aktywa trwałe</b>		<b>104 205,1</b>	<b>104 490,7</b>	<b>103 204,2</b>	<b>114 122,2</b>
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>B Aktywa Obrotowe</b>		<b>287 696,7</b>	<b>299 043,3</b>	<b>217 445,9</b>	<b>208 320,4</b>
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
<b>AKTYWA</b>		<b>394 882,7</b>	<b>403 534,0</b>	<b>325 311,3</b>	<b>322 442,6</b>

Źródło: Skonsolidowane dane finansowe GK Emitenta.

Wg danych na koniec I pół. 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 biurcu 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
<b>Kapitał własny</b>		<b>103 843,3</b>	<b>114 331,2</b>	<b>126 276,7</b>	<b>128 572,9</b>
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
<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>287 716,1</b>	<b>284 343,8</b>	<b>180 597,9</b>	<b>185 691,9</b>
Rezerwy na zobowiązania		383,9	346,7	274,1	274,1
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>83 504,9</b>	<b>95 401,8</b>	<b>76 135,7</b>	<b>72 286,9</b>
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
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>200 861,1</b>	<b>185 707,7</b>	<b>101 448,1</b>	<b>110 450,4</b>
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
<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>		<b>2 966,2</b>	<b>2 887,6</b>	<b>2 740,0</b>	<b>2 680,5</b>
<b>PASYWA</b>		<b>394 882,7</b>	<b>403 534,0</b>	<b>325 311,3</b>	<b>322 442,6</b>

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 pół. 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
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>6 845,3</b>	<b>56 339,1</b>	<b>6 327,6</b>	<b>-10 866,9</b>
Wpływy		2 756,4	13,4	18,0	10,0
Wydatki		6 731,1	2 665,0	1 782,4	7 914,0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>-3 974,7</b>	<b>-2 651,6</b>	<b>-1 764,4</b>	<b>-7 904,0</b>
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
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>3 354,7</b>	<b>-24 721,3</b>	<b>-32 167,6</b>	<b>5 055,4</b>
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
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>		<b>36 599,3</b>	<b>65 565,5</b>	<b>37 961,0</b>	<b>24 245,6</b>
-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 osiągnięte 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.

#### 5.19 Inne informacje dotyczące prowadzonej przez emitenta działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez emitenta jego zobowiązań z emitowanych papierów wartościowych

Zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta nie istnieją żadne inne informacje dotyczące prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez Emitenta zobowiązań z emitowanych Obligacji.

#### 5.20 Spłata zobowiązań z obligacji ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji

Nie dotyczy. Zobowiązania z Obligacji nie będą spłacane ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności.

## 6. SPRAWOZDANIA FINANSOWE

### 6.1 Sprawozdanie jednostkowe Emitenta

1. Identyfikator podatkowy NIP NIP <b>8 1 3 3 4 4 6 4 8 9</b>	2. Numer KRS (pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego) KRS <b>0 0 0 0 2 5 2 3 3 9</b>	
--	--	--

#### Sprawozdanie finansowe jednostki innej

**Wprowadzenie do sprawozdania finansowego**

Data sporządzenia sprawozdania finansowego		31-05-2023	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od	01-01-2022	Data do	31-12-2022
Jednostka danych liczbowych			
<input checked="" type="checkbox"/> w złotych		<input type="checkbox"/> w tysiącach złotych	
Dane identyfikujące jednostkę			
Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania			
Nazwa Firmy <b>DEVELOPRES SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ</b>			
Siedziba podmiotu			
Województwo	PODKARPACKIE	Powiat	RZESZÓW
Gmina	M.RZESZÓW	Miejscowość	RZESZÓW
Adres			
Kraj	POLSKA	Województwo	PODKARPACKIE
Powiat	RZESZÓW	Gmina	M.RZESZÓW
Ulica	WARSZAWSKA	Nr domu	18
		Nr lokalu	
Miejscowość	RZESZÓW	Kod pocztowy	35-205
		Poczta	RZESZÓW
Siedziba i adres przedsiębiorcy zagranicznego - wypełnia oddział (zakład) przedsiębiorcy zagranicznego			
Kraj		Kod pocztowy	
		Miejscowość	
Ulica		Nr domu	
		Nr lokalu	
Podstawowy przedmiot działalności jednostki			
Numer PKD <b>4 1 1 0 Z REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW</b>			

Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony (opcjonalnie)	
<input type="checkbox"/> Wskaż okres, jeżeli jest ograniczony Data od Data do	
Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym	
Data od	01-01-2022
data do	31-12-2022
Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:	
<input type="checkbox"/> sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne <input checked="" type="checkbox"/> sprawozdanie nie zawiera danych łącznych	
Założenie kontynuacji działalności	
Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości:	
<input checked="" type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie	
Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności:	
<input checked="" type="checkbox"/> tak (brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności) <input type="checkbox"/> nie (wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności)	
Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności	

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN • www.Druki.Gofin.pl  
 Wersja programu: 3.17.63.0, druku: 1456.2625.1.34



Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru.

Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami załącznika nr 1 do ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości. Przyjęte zasady (politykę) rachunkowości stosuje się w sposób ciągły, dokonując w kolejnych latach obrotowych jednakowego grupowania operacji gospodarczych, jednakowej wyceny aktywów i pasywów. Jednostka prowadzi rachunkowość opartą w zasadniczej części na zapisach KRS nr 8 "Działalność deweloperska".

Do wyceny środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych jednostka stosuje przepisy ustawy o rachunkowości uwzględniając okres ekonomicznej użyteczności. Stosowane stawki amortyzacyjne weryfikuje się corocznie. Środki trwale 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.

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 trwale w budowie.

Jednostka 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 ujmuje 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 zdadne 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 zdadne 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.

Ustalenia wyniku finansowego
Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy. Jednostka sporządza rachunek zysków i strat w układzie kalkulacyjnym. Wynik finansowy ustala się zgodnie z art. 42 ustawy o rachunkowości.

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN • www.Druki.Gofin.pl  
Wersja programu: 3.17.63.0, druku: 1456.2625.1.34

## Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

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

Sprawozdanie finansowe obejmuje: wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans, rachunek zysków i strat sporządzany w wariantcie kalkulacyjnym. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany metodą pośrednią, zestawienie zmian w kapitale własnym, dodatkowe informacje i objaśnienia. Do sporządzenia sprawozdania 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: 3.17.63.0, druku: 1456.2625.1.34

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

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN • www.Druki.Gofin.pl  
Wersja programu: 3.17.63.0, druku: 1456.2625.1.34

DEVELOPRES SPÓŁKA Z  
OGRANICZONĄ  
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

(dane jednostki)

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	<b>Aktywa trwałe</b>	116 973 721,00	109 995 698,25	A	<b>Kapitał (fundusz) własny</b>	115 282 582,59	113 504 740,49
I	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	0,00	0,00	I	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	24 534 000,00	24 534 000,00
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			II	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:</b>	88 970 740,49	78 116 069,99
2	Wartość firmy				– nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
3	Inne wartości niematerialne i prawne						
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne						
II	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	98 400 754,83	100 442 384,95	III	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:</b>		
1	Środki trwałe	98 110 754,83	99 299 782,47		– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	4 210 648,38	4 210 648,38	IV	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:</b>		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	92 171 984,74	94 149 076,96		– tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		
c)	urządzenia techniczne i maszyny	97 843,09	154 193,41		– na udziały (akcje) własne		
d)	środki transportu	1 620 307,83	739 796,73				
e)	inne środki trwałe	9 970,79	46 066,99				
2	Środki trwałe w budowie	290 000,00	1 088 864,91	V	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>		
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	53 737,57				
III	<b>Należności długoterminowe</b>	0,00	0,00				
1	Od jednostek powiązanych						
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale						
3	Od pozostałych jednostek						
IV	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	16 686 364,17	9 114 806,30	VI	<b>Zysk (strata) netto</b>	1 777 842,10	10 854 670,50
1	Nieruchomości			VII	<b>Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>		

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN • www.Druki.Gofin.pl  
Wersja programu: 3.17.63.0, druku: 990.1509.4.12

2	Wartości niematerialne i prawne			B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	159 712 518,22	237 883 570,59
3	Długoterminowe aktywa finansowe	16 686 364,17	9 114 806,30	I	Rezerwy na zobowiązania	256 635,00	339 875,00
a)	w jednostkach powiązanych	15 107 116,30	8 579 431,30	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	172 235,00	125 875,00
	– udziały lub akcje	15 107 116,30	8 579 431,30	2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	56 400,00	54 000,00
	– inne papiery wartościowe				– długoterminowa	30 560,00	54 000,00
	– udzielone pożyczki				– krótkoterminowa	25 840,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			3	Pozostałe rezerwy	28 000,00	160 000,00
b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– długoterminowe		
	– udziały lub akcje				– krótkoterminowe	28 000,00	160 000,00
	– inne papiery wartościowe			II	Zobowiązania długoterminowe	76 073 146,01	95 314 388,35
	– udzielone pożyczki			1	Wobec jednostek powiązanych		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
c)	w pozostałych jednostkach	1 579 247,87	535 375,00	3	Wobec pozostałych jednostek	76 073 146,01	95 314 388,35
	– udziały lub akcje			a)	kredyty i pożyczki	52 503 158,55	58 472 341,19
	– inne papiery wartościowe			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	20 792 712,18	35 244 321,74
	– udzielone pożyczki	1 579 247,87	535 375,00	c)	inne zobowiązania finansowe	491 164,59	758 003,71
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			d)	zobowiązania wekslowe		
4	Inne inwestycje długoterminowe			e)	inne	2 286 110,69	839 721,71
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 886 602,00	438 507,00	III	Zobowiązania krótkoterminowe	80 645 849,38	139 412 855,69
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 886 602,00	438 507,00	1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	249 075,00	239 235,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	249 075,00	239 235,00
B	Aktywa obrotowe	158 021 379,81	241 392 612,83		– do 12 miesięcy	249 075,00	239 235,00
I	Zapasy	129 779 870,45	189 661 927,43		– powyżej 12 miesięcy		
1	Materiały			b)	inne		
2	Półprodukty i produkty w toku	38 244 592,35	99 396 985,89	2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3	Produkty gotowe	46 059 588,25	42 645 687,20	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
4	Towary	45 453 213,09	45 652 853,84		– do 12 miesięcy		
5	Zaliczki na dostawy i usługi	22 476,76	1 966 400,50		– powyżej 12 miesięcy		
II	Należności krótkoterminowe	4 786 129,16	4 014 453,00	b)	inne		
1	Należności od jednostek powiązanych	297 597,15	700 856,00	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	80 396 774,38	139 173 620,69
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	297 597,15	500 856,00	a)	kredyty i pożyczki	10 992 446,92	11 772 800,04
	– do 12 miesięcy	297 597,15	500 856,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	11 626 132,38	876 779,50
	– powyżej 12 miesięcy			c)	inne zobowiązania finansowe	520 671,61	423 196,86
b)	inne	0,00	200 000,00	d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	2 438 187,24	10 255 826,03
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– do 12 miesięcy	2 438 187,24	10 255 826,03

a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00		– powyżej 12 miesięcy		
	– do 12 miesięcy			e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	52 933 238,65	114 891 219,14
	– powyżej 12 miesięcy			f)	zobowiązania weksłowe		
b)	inne			g)	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	432 052,45	564 556,41
3	Należności od pozostałych jednostek	4 468 532,01	3 313 597,00	h)	z tytułu wynagrodzeń	349 284,65	193 931,45
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	2 862 099,01	3 282 206,38	i)	inne	1 104 760,48	195 311,26
	– do 12 miesięcy	562 099,01	3 271 380,38	4	Fundusze specjalne		
	– powyżej 12 miesięcy	2 300 000,00	10 826,00	IV	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>2 736 887,83</b>	<b>2 816 451,55</b>
b)	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	106 433,00	29 953,00	1	Ujemna wartość firmy		
c)	inne	1 500 000,00	1 437,62	2	Inne rozliczenia międzyokresowe	2 736 887,83	2 816 451,55
d)	dochodzone na drodze sądowej				– długoterminowe	2 657 324,11	2 736 887,83
III	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>23 270 530,88</b>	<b>47 602 995,29</b>		– krótkoterminowe	<b>79 563,72</b>	<b>79 563,72</b>
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	23 270 530,88	47 602 995,29				
a)	w jednostkach powiązanych	1 233 254,96	2 914 953,05				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki	1 233 254,96	2 914 953,05				
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	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						
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	20 298 973,03	44 688 042,24				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 063 481,84	12 508 680,98				
	– inne środki pieniężne	18 235 491,19	32 179 361,26				
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>204 849,32</b>	<b>113 237,11</b>				
C	<b>Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>						
D	<b>Udziały (akcje) własne</b>						
	<b>AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)</b>	<b>274 995 100,81</b>	<b>351 388 311,08</b>		<b>PASYWA razem (suma poz. A i B)</b>	<b>274 995 100,81</b>	<b>351 388 311,08</b>

## RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

DEVELOPRES SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, sporządzony za okres 01.01.2022 - 31.12.2022  
(wariancikalkulacyjny)  
(dane jednostki) jednostka obliczeniowa: 2

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2022	rok poprzedni 2021
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>124 404 449,10</b>	<b>168 723 343,20</b>
	– od jednostek powiązanych	1 032 782,22	939 852,04
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	124 311 449,10	168 633 343,20
II	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	93 000,00	90 000,00
<b>B</b>	<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>100 601 465,16</b>	<b>139 267 386,23</b>
	– jednostkom powiązanim	612 119,93	551 182,35
I	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	100 514 753,54	139 111 931,37
II	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	86 711,62	155 454,86
<b>C</b>	<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A – B)</b>	<b>23 802 983,94</b>	<b>29 455 956,97</b>
<b>D</b>	<b>Koszty sprzedaży</b>	<b>5 641 494,81</b>	<b>6 316 534,81</b>
<b>E</b>	<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>10 329 125,32</b>	<b>7 987 479,80</b>
<b>F</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (C – D – E)</b>	<b>7 832 363,81</b>	<b>15 151 942,36</b>
<b>G</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>1 882 848,15</b>	<b>2 904 841,88</b>
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	630 633,24	2 027 871,48
<b>H</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>623 835,79</b>	<b>594 767,42</b>
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	351 617,42
III	Inne koszty operacyjne	623 835,79	243 150,00
<b>I</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F + G – H)</b>	<b>9 091 376,17</b>	<b>17 462 016,82</b>
<b>J</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>2 188 808,47</b>	<b>590 921,08</b>
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	242 885,30	500 000,00
	a) od jednostek powiązanych, w tym:	242 885,30	500 000,00
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II	Odsetki, w tym:	451 793,17	90 921,08
	– od jednostek powiązanych	101 817,91	55 001,41
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		
<b>K</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>9 143 241,54</b>	<b>5 016 730,40</b>
I	Odsetki, w tym:	9 116 390,38	5 014 782,20
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne	26 851,16	1 948,20
<b>L</b>	<b>Zysk (strata) brutto (I+J-K)</b>	<b>2 136 943,10</b>	<b>13 036 207,50</b>
<b>M</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>359 101,00</b>	<b>2 181 537,00</b>
<b>N</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>		
<b>O</b>	<b>Zysk (strata) netto (L-M-N)</b>	<b>1 777 842,10</b>	<b>10 854 670,50</b>

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN • www.Druki.Gofin.pl  
Wersja programu: 3.17.63.0, druk: 991.1510.4.5

Liczba dołączonych opisów: 1

Liczba dołączonych plików: 1

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN • www.Druki.Gofin.pl  
Wersja programu: 3.17.63.0, druku: 1457.2630.1.9

**Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem/stratą) brutto**  
(wypełniają wyłącznie jednostki zobowiązane)

jednostka obliczeniowa: ...zł...

Wyszczególnienie	Rok bieżący							Rok poprzedni (opcjonalnie)		
	Wartość			Podstawa prawna (obowiązkowa dla wartości większych bądź równych 20 000 zł)				Wartość		
	łącznie	z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	z innych źródeł przychodów (opcjonalnie)	art.	ust.	pkt	lit.	łącznie	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	2 136 943,10							13 036 207,50		
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	1 551 086,69							3 206 534,12		
odwrócenie odpisu aktualizującego wartość produktów	1 158 637,67			12	4			876 970,40		
rozliczenie dofinansowania do środków trwałych	79 563,72			17	1	21		79 563,72		
dywidenda otrzymana	242 885,30			7	3	2		500 000,00		
umorzenie 50% subwencji finansowej z PFR	0,00			rozp.	16.07	2021		1 750 000,00		
dotacja z budżetu państwa	70 000,00			17	1	47				
Pozostałe <sup>k1</sup>										
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	315 570,22							-94 115,74		
naliczenie odsetek	184 159,83			12	4	2		40 812,22		
korekta przychodu - faktura wystawiona w roku następnym	-132 980,03			12	3j			-134 596,83		
Odziedzenie za wyłączenie gruntu (nie otrzymana w roku bieżącym)	0,00			12	3e			0,00		
Przychód dot. roku wcześniejszego	255 471,07			12	3a			0,00		
Pozostałe <sup>k1</sup>	8 919,35							-331,13		

D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych, w tym:	-129 077,05								-15 282,73
korekta przychodu - faktura wystawiona w roku poprzednim	-134 596,83		12	3j					-256 379,84
odszkodowanie za wyłączenie otrzymane 2021	0,00		12	3e					229 191,06
odsetki otrzymane w 2022 a naliczone w okresie wcześniejszym	4 082,16		12	1	1				11 906,05
Pozostałe <sup>41</sup>	1 437,62								
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	811 508,06								1 183 204,35
amortyzacja środków trwałych w części dofinansowanej	79 563,72		16	1	48				79 563,72
wnieсение opłaty na rzecz PFRON	25 543,00		16	1	36				27 002,00
amortyzacja środków trwałych w leasingu podatkowo operacyjnym a bilansowo finansowym	547 984,97		16a	2	3				387 407,22
koszty ubezpieczenia samochodu w części powyżej 20.000 euro	45 868,37		16	1	49				26 490,48
darowizny	2 000,00		16	1	14				0,00
25% wydatków na samochody osobowe	91 697,67		16	1	51				71 709,98
umorzenie udziałów	0,00		16	1	43				0,00
naliczenie odsetek od obligacji	0,00		16	1	11				588 949,13
Pozostałe <sup>41</sup>	18 850,33								2 081,82
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	1 843 719,44								653 932,52
Umowy cywilno-prawne wypłacone w kolejnym okresie	272 015,38		16	1	57				4 579,27
koszty składek ZUS niezapłaconych	77 646,19		16	1	57	a			80 312,40
utworzenie/rozwiązanie rezerwy na koszty do poniesienia	-129 600,00		16	1	27				-10 000,00
faktury korygujące wystawione w kolejnym okresie	-17 712,40		15	4i					36 081,56
wycena bilansowa obligacji	800 993,34		16	1					191 490,36
wyłączenie gruntu	0,00		15	4					0,00
różnice kursowe	15 963,03		15a						-148,49
odpisy aktualizujące wartość produktów, należności	0,00		16	1	26	a			351 617,42
naliczenie odsetek od obligacji	824 413,90		16	1	11				0,00
Pozostałe <sup>41</sup>									

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN • www.Druki.Gofin.pl  
Wersja programu: 3.17.63.0, druku: 1486.2699.1.5

G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	709 922,36							390 027,57		
Koszty składek ZUS zapłacone z BO	80 312,40			16	1	57	a	77 845,35		
zapłacone wynagrodzenia z BO	4 579,27			16	1	57		123 961,77		
zapłacone odsetki naliczone w poprzednim okresie	588 949,13			16	1	11		0,00		
faktury korekty wystawione w poprzednim roku	36 081,56			15	4i			-11 345,55		
koszty związane z otrzymanym odzyskowaniem za wyłączenie	0,00			12	3e			199 566,00		
Pozostałe <sup>*)</sup>										
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	1 095 799,79							0,00		
za 2021	729 734,86									
za 2020	366 064,93									
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	8 021 374,63							125 180,71		
opłaty leasingowe - leasing podatkowo operacyjny	-209 452,71			17b	1			-354 554,15		
koszty dotyczące zysków kapitałowych	0,00			7b				729 734,86		
hipoteczne odsetki od zatrzymanych zysków	-250 000,00			15cb				-250 000,00		
koszty finansowania dłużnego	8 480 827,34			15c						
Pozostałe <sup>*)</sup>										
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	9 012 089,12							11 480 796,00		
K. Podatek dochodowy	1 712 297,00							2 181 351,00		

<sup>\*)</sup> W wierszu można wykazać łącznie różnice o wartościach niższych niż 20 000 zł

DEVELOPRES SPÓŁKA Z  
OGRAŃCZONĄ  
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

**RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH**  
sporządzony za okres 01.01.2022 - 31.12.2022

(dane jednostki) (metoda pośrednia) jednostka obliczeniowa: .. zł ..

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2022	rok poprzedni 2021
<b>A.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
I.	Zysk (strata) netto	1 777 842,10	10 854 670,50
II.	Korekty razem	949 260,33	45 757 908,65
1.	Amortyzacja	3 333 780,45	3 173 242,95
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	7 798 218,05	4 435 387,69
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-1 494 130,00	0,00
5.	Zmiana stanu rezerw	-83 240,00	-39 205,00
6.	Zmiana stanu zapasów	59 993 342,19	54 420 546,44
7.	Zmiana stanu należności	548 323,84	234 893,21
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-67 527 763,27	-14 922 592,51
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-1 619 270,93	205 635,87
10.	Inne korekty	0,00	-1 750 000,00
III.	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)</b>	<b>2 727 102,43</b>	<b>56 612 579,15</b>
<b>B.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
I.	Wpływy	10 222 875,41	1 397 788,65
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	10 222 875,41	1 397 788,65
a)	w jednostkach powiązanych	10 222 875,41	1 397 788,65
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- zbycie aktywów finansowych		
	- dywidendy i udziały w zyskach		
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
	- odsetki		
	- inne wpływy z aktywów finansowych		
4.	Inne wpływy inwestycyjne		
II.	Wydatki	17 913 678,90	12 904 942,97
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	772 378,90	1 305 051,97
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	17 141 300,00	11 599 891,00
a)	w jednostkach powiązanych	16 141 300,00	11 599 891,00
b)	w pozostałych jednostkach	1 000 000,00	0,00
	- nabycie aktywów finansowych		
	- udzielone pożyczki długoterminowe	1 000 000,00	0,00
4.	Inne wydatki inwestycyjne		
III.	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>-7 690 803,49</b>	<b>-11 507 154,32</b>
<b>C.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
I.	Wpływy	8 788 898,19	87 598 429,57
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
2.	Kredyty i pożyczki	8 788 898,19	62 598 619,57
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	24 999 810,00
4.	Inne wpływy finansowe		
II.	Wydatki	28 214 266,34	124 256 256,07
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
4.	Spłaty kredytów i pożyczek	15 538 433,95	94 605 705,62
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	548 464,37	433 868,74
8.	Odsetki	7 277 368,02	4 216 681,71
9.	Inne wydatki finansowe		
III.	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>-19 425 368,15</b>	<b>-36 657 826,50</b>
<b>D.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)</b>	<b>-24 389 069,21</b>	<b>8 447 598,33</b>
<b>E.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>-24 389 069,21</b>	<b>8 447 598,33</b>
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
<b>F.</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>44 688 042,24</b>	<b>36 240 443,91</b>
<b>G.</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:</b>	<b>20 298 973,03</b>	<b>44 688 042,24</b>
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	3 638 401,33	31 510 279,73

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN • www.Druki.Gofin.pl  
Wersja programu: 3.17.63.0, druku: 289.526.6.8

DEVELOPRES SPÓŁKA Z  
OGRANICZONĄ  
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
(dane jednostki)

**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
<b>1.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	<b>113 504 740,49</b>	<b>102 650 069,99</b>
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
<b>1.a.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach</b>	<b>113 504 740,49</b>	<b>102 650 069,99</b>
<b>1.</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	<b>24 534 000,00</b>	<b>24 534 000,00</b>
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
<b>2.</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>78 116 069,99</b>	<b>64 334 803,06</b>
2.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	10 854 670,50	13 781 266,93
	- podziału zysku (ustawowo)	10 854 670,50	13 781 266,93
	- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	- pokrycia straty		
	-		
	-		
	-		
2.2.	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	88 970 740,49	78 116 069,99
<b>3.</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości</b>		
3.1.	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	- zbycia środków trwałych		
	-		
	-		
	-		
3.2.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu		

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN • www.Druki.Gofin.pl  
Wersja programu: 3.17.63.0, druku: 993.1512.4.14

<b>4.</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>		
4.1.	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
4.2.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu		
<b>5.</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>10 854 670,50</b>	<b>13 781 266,93</b>
5.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	10 854 670,50	13 781 266,93
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	10 854 670,50	13 781 266,93
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- podziału zysku z lat ubiegłych		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	10 854 670,50	13 781 266,93
	- zasilenie kapitału zapasowego	10 854 670,50	13 781 266,93
	-		
	-		
5.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu		
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
5.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		
5.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
<b>6.</b>	<b>Wynik netto</b>	<b>1 777 842,10</b>	<b>10 854 670,50</b>
	a) zysk netto	1 777 842,10	10 854 670,50
	b) strata netto		
	c) odpisy z zysku		
<b>II.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>115 282 582,59</b>	<b>113 504 740,49</b>
<b>III.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>115 282 582,59</b>	<b>113 504 740,49</b>

**Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla jednostki innej**

Informacja dodatkowa 2022

**DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA  
DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2022  
art. 45 ust.2 pkt 3 oraz art. 48 ustawy o rachunkowości  
Developres sp. z o.o.**

L.p.	Zagadnienie	Omówienie zagadnienia
<b>Część I – Objasnienia do bilansu</b>		
1	1) 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, rozchodu, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia;	Załącznik nr 1
	2) Kwotę dokonywanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizacyjnych wartości aktywów trwałych, odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych;	Nie dokonano aktualizacji wartości aktywów trwałych
	3) Kwotę zakończonych prac rozwojowych oraz kwotę wartości firmy, a także okresu ich sumowania, określonego odpowiednio w art. 33 ust. 3 oraz art. 44b ust. 10;	Nie dotyczy
	4) Wartość gruntów użytkowanych wieczysto;	Nie dotyczy
	5) Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu;	Nie dotyczy

6) Liczbę oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przysługują;	<p>Developres sp. z o.o. posiada:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 100% udziałów w Developres Zarządzanie i Administracja sp. z o.o.</li> <li>• 90% akcji w Klub Sportowy Developres Rzeszów S.A.</li> <li>• 60% udziałów w Developres Bella Dolina I Sp. z o.o.</li> <li>• 63,58% udziałów w Developres Bella Dolina II Sp. z o.o.</li> <li>• 65,43% udziałów w Developres Bella Dolina III sp. z o.o.</li> <li>• 50% udziałów w Developres Bella Dolina IV sp. z o.o.</li> </ul> <p>Spółka Developres sp. z o.o. dnia 30.06.2022 r. sprzedała 100% udziałów w Developres Zielona Energia sp. z o.o.</p>															
7) Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego;	<p>BO: 42.947,56</p> <p>Rozwiązana odpis aktualizujący: 14.137,93 zł</p> <p>BZ: 28.809,63 zł</p>															
8) Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych;	<p>Kapitał zakładowy wynosi 24.534.000,00 zł.</p> <table border="1" data-bbox="898 1014 1319 1182"> <thead> <tr> <th></th> <th>Liczba udziałów</th> <th>Wart.nominalna</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ryszard Walas:</td> <td>28.768</td> <td>14.384.000</td> </tr> <tr> <td>Alina Winnicka-Walas:</td> <td>7.566</td> <td>3.783.000</td> </tr> <tr> <td>Radosław Walas:</td> <td>1.367</td> <td>683.500</td> </tr> <tr> <td>Ewa Walas:</td> <td>1.367</td> <td>683.500</td> </tr> </tbody> </table> <p>Razem 19.534.000 zł co daje 100% praw do kapitału zakładowego o wartości nominalnej 24.534.000 zł.</p> <p>W 2017 r dokonano umorzenia 10.000 udziałów o wartości nominalnej 5.000.000 zł z czystego zysku, bez obniżania kapitału zakładowego.</p>		Liczba udziałów	Wart.nominalna	Ryszard Walas:	28.768	14.384.000	Alina Winnicka-Walas:	7.566	3.783.000	Radosław Walas:	1.367	683.500	Ewa Walas:	1.367	683.500
	Liczba udziałów	Wart.nominalna														
Ryszard Walas:	28.768	14.384.000														
Alina Winnicka-Walas:	7.566	3.783.000														
Radosław Walas:	1.367	683.500														
Ewa Walas:	1.367	683.500														
9) Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych i rezerwowych oraz z aktualizacji wyceny, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym;	Zestawienie zmian w kapitale własnym															
10) Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy;	Zysk netto w wysokości <b>1.777.842,10 zł</b> pozostanie w jednostce i zostanie przeznaczony na zwiększenie kapitału zapasowego.															

<p>11) Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym;</p>	<p>Utworzono rezerwę na odroczony podatek dochodowy w wysokości: stan na bz: <b>172.235,00 zł</b> BO: 125.875,00, zwiększenie. 46.360,00</p> <p>Utworzono rezerwę na prawdopodobne koszty nagród w wysokości: stan na bz <b>28.000,00 zł</b>. BO: 160 000,00, zmn. 160 000,00, zw. 28 000,00</p> <p>Utworzono rezerwę na świadczenia emerytalne pracowników w wysokości: stan na bz <b>56.400,00 zł</b> BO: 54 000,00 zw. 2.400,00 zł</p>
<p>12) Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty:</p> <p>a) do 1 roku, b) powyżej 1 roku do 3 lat, c) powyżej 3 lat do 5 lat, d) powyżej 5 lat;</p>	<p>Załącznik nr 2</p>
<p>13) Łączną kwotę zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń;</p>	<p>- 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</p> <p>-Zabezpieczeniem spłaty kredytów w wysokości 49.685.800,00 są hipoteki ustanowione na rzecz BOŚ Bank S.A. na nieruchomościach położonych w Rzeszowie przy ul. Warszawskiej oraz Paderewskiego,</p> <p>- Zabezpieczeniem spłaty kredytu nr U0003520426730 w wysokości 2.030.000,00 zł jest hipoteka na nieruchomości położonej przy ul. Słowackiego (RZ1Z/00069566/2)</p> <p>- 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)</p> <p>- Zabezpieczeniem spłaty kredytu nr U0003588993142 w wysokości 4.635.690,77 zł jest hipoteka na nieruchomościach położonych w Rzeszowie obręb Staromieście</p> <p>- Zabezpieczeniem obligacji seria F jest hipoteka na nieruchomości ul. Siemieńskiego (KW: RZ1Z/00206721/0, RZ1Z/00150804/8, RZ1Z/00206720/3)</p> <p>- Obligacje serii G są wyemitowane jako obligacje zabezpieczone. Administratorem zabezpieczeń jest CVI Trust sp. z o.o</p>

<p>14) Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych;</p>	<p>Czynne rozliczenia międzyokresowe:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ubezpieczenia: <b>74.212,34zł</b></li> <li>- reklama: <b>3.881,39 zł</b></li> <li>- pozostałe: <b>8.637,57 zł</b></li> <li>-VAT do rozliczenia w okr. następn. <b>118.118,02 zł</b></li> <li><b>Razem: 204.849,32 zł</b></li> </ul> <p>Biernie rozliczenia międzyokresowe:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dofinansowania najemców do robót wykończeniowych w łącznej kwocie: <b>2.736.887,83</b></li> </ul>
<p>15) W przypadku gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na części długoterminową i krótkoterminową;</p>	<p>Zobowiązania wobec pozostałych jednostek - kredyty i pożyczki: <b>63.495.605,47 zł</b>, w tym długoterminowe: <b>52.503.158,55 zł</b>.</p> <p>Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych: <b>32.418.844,56 zł</b>, w tym długoterminowe: <b>20.792.712,18 zł</b>.</p> <p>Zobowiązania wobec pozostałych jednostek - inne zobowiązania finansowe: <b>1.011.836,20 zł</b>, w tym długoterminowe: <b>491.164,59 zł</b>.</p> <p>Zobowiązania wobec pozostałych jednostek – inne z tyt. kaucji: <b>2.801.406,21 zł</b> w tym dł. <b>2.284.596,45 zł</b></p> <p>Biernie rozliczenia międzyokresowe:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dofinansowania najemców do robót wykończeniowych w łącznej kwocie: <b>2.736.887,83</b> w tym dł. <b>2.657.324,11 zł</b></li> </ul>
<p>16) Łączną kwotę zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń, także ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń; odrębnie należy wykazać informację dotyczące zobowiązań warunkowych w zakresie emerytur i podobnych świadczeń oraz wobec jednostek powiązanych lub stowarzyszonych;</p>	<p>Nie dotyczy</p>

<p>17) W przypadku gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej.</p> <p>a) istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku gdy dane przyjęte do ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku,</p> <p>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 lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,</p> <p>c) tabelę zmian w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny obejmującą stan kapitału (funduszu) na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego.</p>	Nie dotyczy
<p>17a) Informacje o dochodach z tytułu ukrytych zysków w rozumieniu art. 28m ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1406, 1492, 1565, 2122 i 2123) – w przypadku podatników opodatkowanych ryczałtem od dochodów spółek kapitałowych.</p>	Nie dotyczy
<p>18) Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w:</p> <p>a) Art.62a ust.1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz.U. z 2018 r. poz.2187,2243 i 2354),</p> <p>b) Art. 3b ust.1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych.</p>	Na dzień bilansowy stan rachunków VAT wynosił: 78.407,66 zł
<p>19) Liczbę akcji obejmowanych przez akcjonariuszy w prostej spółce akcyjnej w zamian za wkłady niepieniężne, których przedmiotem jest prawo niezbywalne lub świadczenie pracy lub usług.</p>	Nie dotyczy
<b>Objaśnienia do instrumentów finansowych</b>	
<p>W pozycji bilansu długoterminowe aktywa finansowe: udziały i akcje prezentowane są:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Udziały w Developres Zarządzanie i Administracja sp. z o.o. wycenione wg ceny nabycia, kwota: 106.000,00. Zakwalifikowane jako dostępne do sprzedaży.</li> <li>• Udziały w Klub Sportowy Developres Rzeszów S.A. wycenione wg ceny nabycia, kwota: 91.917,00 zł. Zakwalifikowane jako dostępne do sprzedaży</li> <li>• Udziały w Developres Bella Dolina I sp. z o.o. wycenione wg ceny nabycia, kwota: 3.024,30 zł. Zakwalifikowane jako dostępne do sprzedaży</li> <li>• Udziały w Developres Bella Dolina II sp. z o.o. wycenione wg ceny nabycia, kwota: 230.979,00 zł. Zakwalifikowane jako dostępne do sprzedaży</li> <li>• Udziały w Developres Bella Dolina III sp. z o.o. wycenione wg ceny nabycia, kwota: 14.671.437,00 zł. Zakwalifikowane jako dostępne do sprzedaży</li> <li>• Udziały w Developres Bella Dolina IV sp. z o.o. wycenione wg ceny nabycia, kwota: 3.759,00 zł. Zakwalifikowane jako dostępne do sprzedaży</li> </ul>	

	<p>W pozycji bilansu długoterminowe aktywa finansowe: udzielone pożyczki prezentowana jest:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 zł. Oprocentowanie: WIBOR 1M powiększony o 1 punkt procentowy</li> <li>• 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.</li> </ul> <p>W pozycji bilansu Inwestycje krótkoterminowe: krótkoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych prezentowana jest:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pożyczka udzielona do Developres Bella Dolina I sp. z o.o. Pożyczka wyceniona w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności. Oprocentowanie: WIBOR 3M powiększony o 2 punkty procentowe. Wartość nominalna: 750.000,00, odsetki naliczone i spłacane w okresach kwartalnych. Termin spłaty: 31.12.2023 r.</li> <li>• Pożyczka udzielona do Developres Bella Dolina III sp. z o.o. Pożyczka wyceniona w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności. Oprocentowanie: WIBOR 3M powiększony o 2 punkty procentowe. Wartość nominalna: 350.000,00, odsetki naliczone: 27.902,03 zł. Termin spłaty: 31.12.2023 r.</li> <li>• Pożyczka udzielona do Developres Bella Dolina IV sp. z o.o. Pożyczka wyceniona w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności. Oprocentowanie: WIBOR 3M powiększony o 2 punkty procentowe. Wartość nominalna: 100.000,00, odsetki naliczone: 5.352,93 zł. Termin spłaty: 31.12.2023 r.</li> </ul> <p>W pozycji bilansu Inwestycje krótkoterminowe: krótkoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach prezentowana jest:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul> <p>W pozycji bilansu kredyty i pożyczki z podziałem na część długo i krótkookresową prezentowany jest:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kredyt inwestycyjny na finansowanie garażu wielopoziomowego 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</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> </ul>
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kredyt nieodnawialny z dnia 25.03.2022 r na finansowanie bieżącej działalności (zakup działek gruntowych zlokalizowanych w Rzeszowie-Staromieście) 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.</li> <li>Subwencja finansowa otrzymana z Polskiego Funduszu Rozwoju. Kwota udzielonej subwencji: 3.500.000,00. Kwota umorzona subwencji: 1.750.000,00 zł. Subwencja spłacana miesięcznie od 07.2021 do 06.2023. Saldo na 31.12.2022 r: 437.499,94 zł</li> </ul> <p>W pozycji bilansu zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych z podziałem na część długo i krótkookresową prezentowane są:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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 krótkotermin..</li> <li>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</li> </ul> <p>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</p> <p>Ryzyko zmiany stóp procentowych w okresie następnym na jakie narażona jest spółka ocenia się jako neutralne. Zakłada się, w oparciu o dostępne informacje oficjalne, że seria podwyżek stóp procentowych zakończyła się i w okresie następnym stopy procentowe pozostaną stabilne.</p>																
<b>Część II – Objasnienia do rachunku zysków i strat</b>																	
<p>1) Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (kraj, eksport) przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów;</p> <p>2) W przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych:</p> <p>a) amortyzacji,</p> <p>b) zużycia materiałów i energii,</p> <p>c) usług obcych,</p> <p>d) podatków i opłat,</p> <p>e) wynagrodzeń,</p> <p>f) ubezpieczeń i innych świadczeń,</p> <p>g) pozostałych kosztów rodzajowych;</p>	<p>Przychody w 100% kraj</p> <table border="0"> <tr> <td>Amortyzacja:</td> <td style="text-align: right;">3.333.780,45 zł</td> </tr> <tr> <td>Zużycie materiałów i energii:</td> <td style="text-align: right;">12.131.910,34 zł</td> </tr> <tr> <td>Usługi obce:</td> <td style="text-align: right;">27.052.989,46 zł</td> </tr> <tr> <td>Podatki i opłaty:</td> <td style="text-align: right;">1.560.532,12 zł</td> </tr> <tr> <td>Wynagrodzenia:</td> <td style="text-align: right;">7.387.416,86 zł</td> </tr> <tr> <td>Ubezpieczenia i świadczenia:</td> <td style="text-align: right;">661.870,20 zł</td> </tr> <tr> <td>Pozostałe koszty:</td> <td style="text-align: right;">5.473.882,01 zł</td> </tr> <tr> <td><b>Razem:</b></td> <td style="text-align: right;"><b>57.602.381,44 zł</b></td> </tr> </table>	Amortyzacja:	3.333.780,45 zł	Zużycie materiałów i energii:	12.131.910,34 zł	Usługi obce:	27.052.989,46 zł	Podatki i opłaty:	1.560.532,12 zł	Wynagrodzenia:	7.387.416,86 zł	Ubezpieczenia i świadczenia:	661.870,20 zł	Pozostałe koszty:	5.473.882,01 zł	<b>Razem:</b>	<b>57.602.381,44 zł</b>
Amortyzacja:	3.333.780,45 zł																
Zużycie materiałów i energii:	12.131.910,34 zł																
Usługi obce:	27.052.989,46 zł																
Podatki i opłaty:	1.560.532,12 zł																
Wynagrodzenia:	7.387.416,86 zł																
Ubezpieczenia i świadczenia:	661.870,20 zł																
Pozostałe koszty:	5.473.882,01 zł																
<b>Razem:</b>	<b>57.602.381,44 zł</b>																

3) Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe;	Nie dokonywano odpisów aktualizujących środki trwałe
4) 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
5) Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym;	Nie dotyczy
6) Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto;	Informacje w nocie „Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym brutto”
7) Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, 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. wyniosły <b>2.696.977,34 zł</b> .
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. wyniosły 1.292.150,33 zł. Planowane nakłady na aktywa trwałe w 2023 wynoszą 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
11) Informacje o kosztach związanych z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi, które nie zostały zakwalifikowane zgodnie z art. 33 ust.2 do wartości niematerialnych i prawnych	Nie dotyczy
12) Wartość żywności przekazanej organizacjom pozarządowym, z przeznaczeniem na wykonywanie przez te organizacje zadań w zakresie określonym w art. 2 pkt 2 ustawy z 19.07.2019 r. o przeciwdziałaniu marnowaniu żywności, lub kwotę opłaty za marnowanie żywności, o której mowa w art. 5 tej ustawy.	Nie dotyczy
<b>Część III – Objasnienia dla pozycji bilansu oraz rachunku zysków i strat, wyrażonych w walutach obcych</b>	

1) Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych – kursy przyjęte do ich wyceny.	Zgodnie z tabelą NBP nr 252/A/2022 z dnia 30.12.2022 r: 1 EUR = 4,6899
<b>Część IV – Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych</b>	
1) Objasnienie 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 działalności operacyjnej, 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.	<p>Struktura środków pieniężnych:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• środki pieniężne w kasie: 12.591,21 zł</li> <li>• środki pieniężne na rach. bankowych: 5.689.291,96 zł</li> <li style="padding-left: 20px;">W tym środki na rach. powierniczych /zastrzeżonych 3.638.401,33 zł</li> <li>• lokaty krótkoterminowe 14.596.000,00</li> <li>• środki pieniężne w drodze: 1.089,86</li> </ul> <p>Razem środki pieniężne i inne aktywa pieniężne: <b>20.298.973,03 zł</b></p> <p>Zmiana stanu zapasów różni się w rachunków przepływów pieniężnych od zmiany stanu z bilansu o kwotę <b>111.285,21 zł</b> stanowiącą naliczone odsetki oraz wycenę bilansową od obligacji zwiększające wartość zapasów.</p> <p>Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych różni się w rachunku przepływów pieniężnych od zmiany stanu z bilansu o kwotę <b>140.220,00 zł</b>, z tytułu per saldo spłat z bo i zob z tyt wydatków na rzeczowe aktywa trwale na bz.</p> <p>Wydatki na rzeczowe aktywa trwale 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 trwale na bz</p> <p>Zmiana stanu należności różni się w rachunku przepływów pieniężnych od zmiany stanu z bilansu o kwotę <b>1.500.000,00 zł</b> będącą nie zapłaconą należnością z tytułu sprzedaży udziałów w Developres Zielona Energia sp. z o.o. oraz o otrzymaną dywidendę z poprzedniego roku w wysokości <b>200.000,00 zł</b>.</p>
<b>Część V – Objasnienie dotyczące zawartych przez jednostkę umów, istotnych transakcji i niektórych zagadnień osobowych</b>	
1) Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki;	Nie dotyczy

<p>2) Informacje o transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązаныmi, 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, wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązаныmi 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;</p>	Nie dotyczy
<p>3) Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe;</p>	<p>Zatrudnienie na dzień 31.12.2022 r. wynosiło 31 osób. Przeciętne zatrudnienie w 2022 r. wynosiło 31 osób.</p>
<p>4) Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy 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;</p>	<p>Wynagrodzenie zarządu z tytułu pełnienia funkcji w 2022 r. wyniosło: <b>3.872.678,02 zł</b>.</p>
<p>5) Informacje kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, 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;</p>	Nie dotyczy

<p>6) Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:</p> <p>a) badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach,</p> <p>b) inne usługi atestacyjne,</p> <p>c) usługi doradztwa podatkowego,</p> <p>d) pozostałe usługi.</p>	<p>Wynagrodzenie biegłego rewidenta w 2022 r. wyniosło:</p> <p>- 29.000 zł netto z tytułu badania sprawozdania finansowego za 2021 r.</p>
<b>Część VI – Objasnienie niektórych szczególnych zdarzeń</b>	
<p>1) 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;</p>	Nie dotyczy
<p>2) Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym, oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki;</p>	Nie dotyczy
<p>3) Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym;</p>	Nie dotyczy
<p>4) Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.</p>	Nie dotyczy

Część VII – Objasnienie powiazań kapitalowych	
<p>1) Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji, w tym:</p> <p>a) nazwie, zakresie działalności wspólnego przedsięwzięcia,</p> <p>b) procentowym udziale,</p> <p>c) części wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,</p> <p>d) zobowiązaniach zaciągniętych na potrzeby przedsięwzięcia lub zakupu używanych rzeczowych składników aktywów trwałych,</p> <p>e) części zobowiązań wspólnie zaciągniętych,</p> <p>f) przychodach uzyskanych ze wspólnego przedsięwzięcia i kosztach z nimi związanych,</p> <p>g) zobowiązaniach warunkowych i inwestycyjnych dotyczących wspólnego przedsięwzięcia;</p>	Nie dotyczy
<p>2) Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi;</p>	<p>Przychody od jednostek powiązanych: <b>1.388.569,90</b> (w tym dywidenda i odsetki)</p> <p>Koszty od jednostek powiązanych: <b>2 375 119,93</b></p> <p>Należności od jedn. powiązanych: <b>297.597,15 zł</b></p> <p>Zobowiązania od jednostek powiązanych: <b>249.075,00 zł</b></p>
<p>3) Wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie posiadanego zaangażowania w kapitale oraz o kwocie kapitału własnego i zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy,</p>	<p>Developres – Zarządanie i Administracja Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (100% udziałów)</p> <p>Kwota kapitału (funduszu) własnego wynosi - na dzień 31.12.2022 r. - <b>1.181.062,61 zł</b>,</p> <p>Zysk (strata) netto: <b>319.378,84 zł</b></p> <p>Klub Sportowy Developres Rzeszów Spółka Akcyjna (90% akcji).</p> <p>Kwota kapitału (funduszu) własnego wynosi na dzień 31.12.2022 r. <b>27.679,02 zł</b>,</p> <p>Zysk (strata) netto: <b>16.366,95 zł</b></p> <p>Developres Bella Dolina I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (60% udziałów)</p> <p>Kwota kapitału (funduszu) własnego wynosi na dzień 31.12.2022 r: <b>730.191,76 zł</b></p> <p>Zysk (strata) netto: <b>93.808,34 zł</b></p>

		<p>Developres Bella Dolina II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (63,58% udziałów)</p> <p>Kwota kapitału (funduszu) własnego wynosi na dzień 31.12.2022 r.: <b>28.901.803,09 zł</b></p> <p>Zysk (strata) netto: <b>16.250.863,89 zł</b></p> <p>Developres Bella Dolina III spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (65,43% udziałów)</p> <p>Kwota kapitału (funduszu) własnego wynosi na dzień 31.12.2022 r.: <b>22.052.974,91 zł</b></p> <p>Zysk (strata) netto: <b>-354.135,82 zł</b></p> <p>Developres Bella Dolina IV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (50% udziałów)</p> <p>Kwota kapitału (funduszu) własnego wynosi na dzień 31.12.2022 r.: <b>-13.940,18 zł</b></p> <p>Zysk (strata) netto: <b>-18.940,18 zł</b></p>
	<p>4) Jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń, informacje o:</p> <p>a) podstawie prawnej wraz z danymi uzasadniającymi odstępnie od konsolidacji,</p> <p>b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na wyższym szczeblu grupy kapitałowej oraz miejscu jego publikacji,</p> <p>c) podstawowych wskaźnikach ekonomiczno-finansowych, charakteryzujących działalność jednostek powiązanych w danym i ubiegłym roku obrotowym, takich jak:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychody finansowe,</li> <li>- wynik finansowy netto oraz kwota kapitału (funduszu) własnego, z podziałem na grupy,</li> <li>- wartość aktywów,</li> <li>- przeciętne roczne zatrudnienie,</li> </ul>	Jednostka sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe
	<p>5) Informacje o:</p> <p>a) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne,</p> <p>b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej konsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne;</p>	Developres sp. z o.o. sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Developres sp. z o.o.

	6) Informację o nazwie, adresie siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki oraz formie prawnej każdej z jednostek, w których dana jednostka jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową;	Nie dotyczy
<b>Część VIII - Informacje o połączeniu spółek</b>		
	1) Jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą nabycia: a) firmę i opis przedmiotu działalności spółki przejętej, b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia, c) cenę przejęcia, wartość aktywów netto według wartości godziwej spółki przejętej na dzień połączenia, wartość firmy lub ujemną wartość firmy i opis zasad jej amortyzacji;	Nie dotyczy
	2) Jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów: a) firmy i opis przedmiotu działalności spółek, które w wyniku połączenia zostały wykreślone z rejestru, b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia, c) 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.	Nie dotyczy
<b>Część IX - Poważne zagrożenia dla kontynuacji działalności spółki</b>		
	1) W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane, informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności.	Nie są znane poważne zagrożenia kontynuowania działalności.

Część X – Inne istotne informacje ułatwiające ocenę spółki	
1) Inne informacje niż wymienione powyżej, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki.	<p>W lutym 2022 r rozpoczęły się działania wojenne na Ukrainie co przekłada się na wzrost poziomu cen oraz inflację. Czynniki te sprawiły, że sprzedaż mieszkań za 2022 r ukształtowała się na niższym poziomie, nie tylko w Spółce ale i w całym kraju. Uchwalone przepisy o preferencyjnych kredytach na zakup pierwszego mieszkania mogą przyczynić się do wzrostu sprzedaży. Czynniki ten wraz z malejącą inflacją, daje pozytywne perspektywy dla działalności deweloperskiej.</p> <p>Sytuacja spółki jest dobra i stabilna, a jej pozycja na rynku podkarpackim jest ugruntowana.</p> <p>Nie przewiduje się ograniczeń funkcjonowania, inwestycje deweloperskiej realizowane są w sposób niezakłócony.</p>

Dodatkowe informacje i objaśnienia - załącznik nr 1

Nazwa składnika	Wartość początkowa					Wartość netto	
	Stan na początek roku	Aktualizacja	Przychód	Przenieszenie	Różnica	Stan na koniec roku	Stan na koniec roku (netto)
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	19 300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19 300,00	0,00
1. Koszty zak. prac rozwojowych							
2. Wartości firmy							
3. Inne	19 300,00					19 300,00	0,00
4. Zaliczki							
<b>B. Rzeczony aktyw trwałe</b>	117 519 677,84	0,00	3 049 126,51	1 756 976,18	132 804,59	118 679 023,58	100 442 384,95
1. Środki trwałe	116 377 075,36	0,00	2 344 752,81		132 804,59	118 389 023,58	99 299 782,47
(a) grunty	4 230 648,38					4 230 648,38	4 230 648,38
(b) budynki, lokale	106 898 096,55		794 374,70			107 692 471,25	94 149 076,96
(c) urządzenia techniczne i maszyny	551 049,85		3 665,85		23 300,00	578 015,70	154 195,41
(d) środki transportu	4 290 038,50		1 436 713,26		109 504,59	5 836 256,35	1 620 507,83
(e) inne	427 242,02					427 242,02	46 006,99
2. Środki trwałe w budowie	1 088 364,91		904 373,70	1 700 238,61		2 992 977,22	1 088 364,91
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	53 737,57			53 737,57			53 737,57
<b>II. Należności długoterminowe</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. KM jednostek powiązanych							
2. KM pozostałych jednostek							
<b>B. Inwestycje długoterminowe</b>	9 114 896,39	0,00	15 715 172,87	0,00	8 143 615,00	16 686 364,17	9 114 896,39
1. Niematerialne							
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00		0,00			0,00	
3. Długoterminowe aktywa finansowe	9 114 896,39	0,00	15 715 172,87	0,00	8 143 615,00	16 686 364,17	9 114 896,39
(a) w jednostkach powiązanych	8 579 431,30		14 671 309,00		8 143 615,00	15 107 116,30	8 579 431,30
- udziały i akcje							
- inne papiery wartościowe							
- udziały powoływane	0,00					0,00	0,00
- inne							
w pozostałych jednostkach,							
b) w których jednostka posiada							
marginalne w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- udziały i akcje						0,00	0,00
- inne papiery wartościowe						0,00	0,00
- udziały powoływane						0,00	0,00
- inne						0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	535 375,00	0,00	1 043 872,87	0,00	0,00	1 579 247,87	535 375,00
- udziały i akcje						0,00	0,00
- inne papiery wartościowe						0,00	0,00
- udziały powoływane	535 375,00		1 043 872,87			1 579 247,87	535 375,00
- inne						0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe							
<b>RAZEM AKTYWA TRWAŁE</b>	126 653 784,14	0,00	18 764 299,38	1 756 976,18	8 276 419,59	135 384 687,75	109 557 191,25

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

Nazwa składnika	Stan na początek roku	Aktualizacja	Umorzenie - Amortyzacja		Zmniejszenia	Stan na koniec roku
			Amortyzacja za rok	Inne zwiększenia		
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	19 300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19 300,00
1. Koszty zak. prac rozwojowych						
2. Wartości firmy						
3. Inne	19 300,00					19 300,00
4. Zaliczki						
<b>B. Rzeczony aktyw trwałe</b>	117 077 292,89	0,00	3 333 780,45	0,00	132 804,59	10 278 268,75
1. Środki trwałe	117 077 292,89	0,00	3 333 780,45	0,00	132 804,59	20 278 268,75
(a) grunty	0,00		0,00			0,00
(b) budynki, lokale	12 789 019,59		2 681 465,02			15 430 484,51
(c) urządzenia techniczne i maszyny	396 856,44		60 066,17		23 300,00	433 572,61
(d) środki transportu	3 530 241,83		356 302,16		109 504,59	3 996 930,48
(e) inne	381 175,05		36 086,20			417 271,23
2. Środki trwałe w budowie	0,00		0,00			0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00		0,00			0,00
<b>II. Należności długoterminowe</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. KM jednostek powiązanych						
2. KM pozostałych jednostek						
<b>B. Inwestycje długoterminowe</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Niematerialne						
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00		0,00			0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- udziały i akcje						
- inne papiery wartościowe						
- udziały powoływane						
- inne						
w pozostałych jednostkach,						
b) w których jednostka posiada						
marginalne w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- udziały i akcje						
- inne papiery wartościowe						
- udziały powoływane						
- inne						
w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- udziały i akcje						
- inne papiery wartościowe						
- udziały powoływane						
- inne						
4. Inne inwestycje długoterminowe						
<b>RAZEM AKTYWA TRWAŁE</b>	17 096 592,89	0,00	3 333 780,45	0,00	132 804,59	20 297 568,75

Dodatkowe informacje i objaśnienia - załącznik nr 2

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	63 495 605,47	10 992 446,92	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/9710/2018/1131/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			
- Umowa kredytowa nr U0003588993142	4 635 690,77	3 708 552,60	927 138,17		
- Subwencja finansowa um z 05-05-2020	437 499,94	437 499,94	0,00		
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			
- emisja obligacji seria G	21 690 551,56	897 839,38	20 792 712,18		
c) Inne zobowiązania finansowe	1 011 836,20	520 671,61	491 164,59	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		
e) Inne	3 138 432,66	852 321,97	282 159,55	260 788,09	1 743 163,05
- Zob. wynikające z decyzji GE-4662/958/14 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 Bil.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
<b>OGÓLEM</b>	<b>100 064 718,89</b>	<b>23 991 572,88</b>	<b>32 908 774,49</b>	<b>10 574 408,47</b>	<b>33 389 963,05</b>

Dodatkowe informacje i objaśnienia załącznik nr 3: Umowy Leasingowe

Nazwa Leasingodawcy	Numer umowy	Data Umowy	Opłata wstępna	okres trwania	Wzrost (RR)	Odsetki naliczone według formuły	umowy wartości	do 2022	spłaty kapitału	opłaty odsetki	Wykonawca na dzień bilansowy według	Wycenowanej ceny
Mercedes-Benz Leasing Polska sp. z o. o.	370154	30.04.2021	10%	36 miesięcy	1%	0,3038%	328 472,00	228 210,46	100 715,65	12 144,31	125 494,81	
VOXSIAGEN FINANCIAL SERVICES POLSKA SP Z O O	6876072-1221-29606	30.12.2021	10%	36 miesięcy	1%	0,1449%	493 980,07	407 195,27	134 376,50	10 994,95	282 728,35	
VOXSIAGEN FINANCIAL SERVICES POLSKA SP Z O O	6876072-1221-29187	30.12.2021	10%	36 miesięcy	1%	0,4842%	547 884,84	547 884,84	198 194,30	23 340,88	349 780,54	
Mercedes-Benz Leasing Polska sp. z o. o.	391241	07.03.2022	10%	36 miesięcy	1%	0,5916%	379 100,00	0,00	128 287,50	16 067,80	293 832,50	
								1 181 280,57	548 484,37	62 457,16	1 011 836,20	

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W 2022 R.****Developres sp. z o.o.**Ocena efektów działalności.

Okres od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r. był siedemnastym rokiem obrotowym Spółki. W tym okresie przychody netto ze sprzedaży 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.

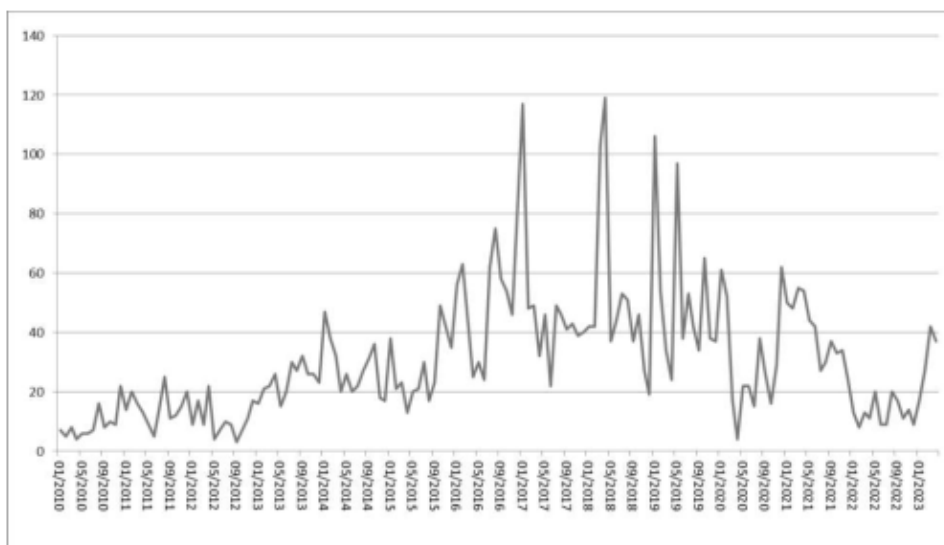
W okresie 1 stycznia – 31 grudnia 2022 roku Spółka odnotowała łączną przedsprzedaż (umowy rezerwacyjne / deweloperskie / przedwstępne) w ilości 102 lokali mieszkalnych (494 w 2021 r., spadek o 79%) oraz łączną sprzedaż (akty notarialne przeniesienia własności) w ilości 517 lokali mieszkalnych (454 w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

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

Działalność Spółki.

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).

Jak pokazuje poniższa tabela, w dotychczasowej historii Spółka wybudowała już ponad 4.500 lokali o łącznej powierzchni użytkowej ponad 230.000 m<sup>2</sup>.

Zrealizowane inwestycje mieszkaniowe – zestawienie zbiorcze.

Lp.	Inwestycja	Liczba mieszkań	Rozpoczęcie projektu	Zakończenie projektu	PUM
1	Osiedle Zawiszy I	179	III 2009	VII 2011	10.613,9 m <sup>2</sup>
2	Osiedle Zawiszy II	145	VII 2010	V 2012	8.063,1 m <sup>2</sup>
3	Osiedle Zawiszy III	173	VII 2011	VI 2013	10.146,1 m <sup>2</sup>
4	Osiedle Zawiszy IV	90	IX 2012	XII 2013	4.405,1 m <sup>2</sup>
5	Osiedle Zawiszy V	204	XII 2012	XI 2014	10.858,8 m <sup>2</sup>
6	Osiedle Zawiszy VIa	128	XI 2013	XII 2014	6.581,7 m <sup>2</sup>
7	Osiedle SkyRes I	184	IX 2013	VI 2015	9.940,1 m <sup>2</sup>
8	Osiedle Zawiszy VIb	70	XII 2014	XII 2015	4.463,6 m <sup>2</sup>
9	Osiedle Zawiszy VII	176	VI 2014	XII 2015	10.774,4 m <sup>2</sup>
10	Osiedle Zawiszy VIII	137	VII 2015	IX 2016	6.071,9 m <sup>2</sup>

11	Osiedle nad Wisokiem I	220	IX 2015	XII 2016	11.720,0 m <sup>2</sup>
12	Osiedle Zawiszy IX	168	IV 2016	VI 2017	8.032,0 m <sup>2</sup>
13	Osiedle Zawiszy X	140	X 2016	XI 2017	7.178,0 m <sup>2</sup>
14	Osiedle SkyRes II	314	IX 2016	VI 2018	15.570,0 m <sup>2</sup>
15	Osiedle Uroczę Nowe Miasto	240	II 2017	IX 2018	11.955,0 m <sup>2</sup>
16	Osiedle SkyRes III	233	I 2018	VI 2019	10.252,0 m <sup>2</sup>
17	Osiedle Bella Dolina I	154	I 2018	VI 2019	8.054,0 m <sup>2</sup>
18	Osiedle Zawiszy XI	222	IX 2018	XI 2019	10.996,0 m <sup>2</sup>
19	Osiedle SkyRes IV	212	XI 2018	VIII 2020	10.085,8 m <sup>2</sup>
20	Taras nad Zalewem	312	VI 2019	I 2021	14.072,0 m <sup>2</sup>
21	Paderewskiego Park	234	V 2019	VII 2021	13.260,7 m <sup>2</sup>
22	Os. Bella Dolina	192	I 2021	VI 2022	11 206,1 m <sup>2</sup>
23	Osiedle NOVA Graniczna	375	VII 2020	VII 2022	17 235,8 m <sup>2</sup>
24	Szpitalna 3 (kamienica)	9	X 2021	XII 2022	478,5 m <sup>2</sup>
	<b>Łącznie</b>	<b>4.511</b>			<b>232.014,6 m<sup>2</sup></b>

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 Spółka przygotowywała pod względem formalno-prawnym kolejne inwestycje deweloperskie, których fizyczne rozpoczęcie nastąpiło, bądź też planowane jest w 2023 roku, m.in. zabudowa szeregowa przy ul. Nowowiejskiej, Nova Graniczna II etap, Bella Dolina IV etap, Zenitowa.

W IV kwartale 2022 r. oraz I kwartale 2023 r. spółka 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.

W 2022 r. Spółka kontynuowała szeroko zakrojoną kampanię reklamową. Tradycyjnie, duży nacisk położony został na reklamę w prasie lokalnej oraz na bilbordach reklamowych na terenie miasta Rzeszowa i całego Podkarpacia, a także na szeroko pojętą reklamę w Internecie, szczególnie w mediach społecznościowych. Ważnym elementem reklamy i budowania wizerunku Spółki był sponsoring żeńskiej drużyny piłki siatkowej, która występuje w ekstraklasie pod nazwą Developres Bella Dolina Rzeszów.

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

Sytuacja finansowa i majątkowa.

W celu refinansowania Obligacji serii E Spółka 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. Spółka nabyła w celu umorzenia 5.000 sztuk Obligacji serii G, w związku z czym zadłużenie Spółki z tytułu obligacji spadło o 5 mln zł.

Poniższa tabela prezentuje zestawienie obligacji wyemitowanych przez Spółkę 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. Spółka 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.

Przedsiębiorstwo znajduje się w stabilnej sytuacji finansowej. Płynność finansowa podmiotu jest niezagrażona. W okresie kolejnym oczekuje się również stabilnej sytuacji finansowej.

## Kluczowe wskaźniki rentowności i wypłacalności

Wskaźnik	2019	2020	2021	2022
rentowność majątku	2,78	3,56	3,09	0,65
rentowność kapitału własnego	10,88	13,43	9,56	1,54
rentowność netto sprzedaży	8,37	12,50	6,43	1,43
wskaźnik płynności bieżącej	1,70	1,44	1,73	1,96
pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym	84,69	100,46	103,19	98,55
stopa zadłużenia	74,41	73,51	67,70	58,08

Czynniki ryzyka.**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 Spółki.

**1.2. Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną Polski.**

Działalność Spółki 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 Spółki.

**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 Spółki 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 Spółki. 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 w Spółce. Długoterminowe utrzymywanie się wysokiego poziomu stóp procentowych, ewentualnie dalszy jego wzrost, będzie miało negatywny wpływ na działalność Spółki.

#### **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 Spółki i terminowe rozpoczęcie planowanych inwestycji deweloperskich. Niedaleka perspektywa wyborów samorządowych może mieć dalszy negatywny wpływ na działalność Spółki.

### **2. Czynniki ryzyka związane z działalnością Spółki.**

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

Spółka 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 Spółki, 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.

Spółka posiada wieloletnie doświadczenie w realizowaniu projektów deweloperskich i z sukcesem zakończyła dotychczas wiele takich projektów. Od początku prowadzenia działalności Spółka koncentruje 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 Spółki, 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 Spółki.

#### **2.2. Ryzyko związane z koncentracją działalności deweloperskiej Spółki na rynku rzeszowskim.**

Obecnie wszystkie projekty deweloperskie Spółki realizowane są w Rzeszowie.

Przychody i zyski generowane przez Spółkę są obecnie uzależnione od sytuacji panującej na tym rynku. Ewentualne pogorszenie koniunktury może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, perspektywy Spółki. 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 przez Spółkę.**

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 perspektywy działalności. Spółka 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 Spółki 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 Spółki.

Spółka ogranicza powyższe ryzyko dzięki wieloletniej obecności, zdobyciu 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 Spółka 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 gruntu przez Spółkę przeprowadzana jest analiza techniczna pozyskiwanego gruntu. Z uwagi na fizyczne ograniczenia przeprowadzanej analizy uniemożliwiającej 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.

Spółka 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 Spółki 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 Spółka 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 Spółki.

#### **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 Spółkę 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 Spółki.

Spółka ogranicza powyższe ryzyko 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 Spółka 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 Spółką a nabywcami mieszkań zostały uznane za niedozwolone, Spółka 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 zakończenie danego etapu projektu deweloperskiego. Oznacza to, że w określonych sytuacjach deweloper w trakcie budowy nie może 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 zapłaty kary umownej przez Spółkę.

Spółka 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 Spółkę mogą wystąpić również opóźnienia w ukończeniu projektów deweloperskich oraz niespodziewany wzrost kosztów. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki oraz rentowności prowadzonych projektów deweloperskich.

#### **2.10. Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich.**

Spółka narażona jest na ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich w zakresie cen usług świadczonych przez podwykonawców oraz cen materiałów budowlanych. Model biznesowy Spółki 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 Emitenta – Pana Ryszarda Walasa. Skokowy wzrost cen materiałów budowlanych może pojawić się w przypadku znaczącego wzrostu popytu na materiały budowlane lub usługi podwykonawców znacznie przewyższającego ich możliwą podaż. Długotrwały proces inwestycyjny związany z prowadzonymi projektami powoduje, iż Spółka może nie być w stanie przewidzieć zmiany cen materiałów oraz usług świadczonych przez podwykonawców ustalając cenę mieszkania w ofercie przedsprzedażowej.

Spółka 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 Spółka jest w stanie negocjować ceny z dostawcami, co umożliwi osiągnięcie zadowalających marż.

#### **2.11. Ryzyko dostępności finansowania.**

Pomimo, że w ocenie Spółki przy uwzględnieniu bieżących kredytów oraz środków uzyskanych z emisji obligacji Spółka 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 Spółki, lub że Spółka 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 Spółki.

Spółka ogranicza powyższe ryzyko dzięki utrzymywaniu poziomu zadłużenia na bezpiecznym poziomie, co pozwala na elastyczne pozyskiwanie finansowania na zadawalających 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. Konkretny terminy rozpoczęcia poszczególnych budów uzależnione będą od terminów uzyskania prawomocnych decyzji zezwalających na budowę.

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

Rafał  
Mardon

Elektronicznie  
podpisany przez  
Rafał Mardon  
Data: 2023.05.31  
09:17:35 +02'00'



Signed by /  
Podpisano przez:

Ryszard Walas  
Developres Sp. z  
o.o.

Date / Data:  
2023-05-31 11:10



Signed by /  
Podpisano przez:

Radosław Walas  
Developres Sp. z  
o.o.

Date / Data:  
2023-05-31 11:21

SPRAWOZDANIE Z BADANIA

---



Zespół Ekspertów Finansowych i Rachunkowości  
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

---

Rzeszów 2023



**Zespół Ekspertów Finansowych i Rachunkowości  
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

Podmiot wpisany na listę firm audytorskich pod numerem 1135

35-307 Rzeszów, ul. Niemińskiego 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 sprawozdania finansowego**

#### **Opinia**

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie, ul. Warszawska 18, („Spółka”), które składa się z wprowadzenia do sprawozdania finansowego, bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2022 r. oraz rachunku zysków i strat, zestawienia zmian w kapitale własnym, rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 r. oraz dodatkowych informacji i objaśnień („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31-12-2022 r. oraz jej wyniku finansowego i 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 Spółkę przepisami prawa oraz umową Spółki;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości.

#### **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 2022 r. poz. 1302 z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółki 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 Spółki 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 za sprawozdanie finansowe**

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółki zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i umową, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną, aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki 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 albo zamierza dokonać likwidacji Spółki, albo zaniechać prowadzenia działalności, albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

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

#### **Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego**

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy 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 sprawozdania finansowego.

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

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

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia 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 Spółki;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółki 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 Spółki 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 Spółka zaprzestanie kontynuacji działalności;

- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

#### **Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności**

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

##### *Odpowiedzialność Zarządu*

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

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

##### *Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

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

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

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółce 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 sprawozdanie finansowe.

Grzegorz Wojtyra  
Kluczowy biegły rewident  
wpisany do rejestru pod numerem 10864

Rzeszów, dnia 01 czerwca 2023

## 6.2 Sprawozdanie skonsolidowane Grupy Kapitałowej Emitenta

1. Identyfikator podatkowy NIP NIP 8 1 3 3 4 4 6 4 8 9	2. Numer KRS 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		
<input checked="" type="checkbox"/> w złotych <input type="checkbox"/> 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 WZNOSENIEM BUDYNKÓW		

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

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 WZNOSENIEM BUDYNKÓW DEVELOPRES BELLA DOLINA II SP. Z O.O.: 4110Z REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW DEVELOPRES BELLA DOLINA III SP. Z O.O.: 4110Z REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW DEVELOPRES BELLA DOLINA IV SP. Z O.O.: 4110Z REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW	
Udział posiadany przez jednostkę dominującą, współnika 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 ( <i>opcjonalnie</i> )	%
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.	

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

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 zatwierzonego 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>	%

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

P.5 Wykaz jednostek podporządkowanych wyłączonych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego <i>(opcjonalnie)</i>	
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 <i>(opcjonalnie)</i>	

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

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 <b>01.01.2022</b> Data do <b>31.12.2022</b>
	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
	<b>Developres Bella Dolina IV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością</b>
	Lata obrotowe lub okresy objęte sprawozdaniem finansowym jednostki powiązanej
	Data od <b>11.01.2022</b> Data do <b>31.12.2022</b>



## 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 Zarządanie 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 Zarządanie 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
<p>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.</p> <p>Wydatki ponoszone na wytworzenie rzeczowych aktywów trwałych do momentu przyjęcia do użytkowania prezentowane są jako środki trwałe w budowie.</p> <p>Jednostka dominująca prowadzi rachunkowość opartą w zasadniczej części na zapisach Krajowego Standardu Rachunkowości nr 8 „Działalność deweloperska.”</p> <p>Grunty i prawo wieczystego użytkowania z przeznaczeniem pod budowę lokali na sprzedaż ujmuje się w księgach rachunkowych jako towar i wycenia się według cen nabycia.</p> <p>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”.</p> <p>Po zakończeniu budowy tzn. po uznaniu produktów gotowych w postaci lokali za zdatne 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”.</p> <p>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 zdatne 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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p>

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

## 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 wariantcie 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.

Pozostale (opcjonalnie)

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN - [www.Druki.Gofin.pl](http://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
	<b>Nie dokonano zmian polityki rachunkowości</b>
P_13	Przedstawienie stosowanych kryteriów wyłączeń jednostek podporządkowanych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego
	<b>Wszystkie jednostki zależne objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.</b>

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

P.14 Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki <i>(opcjonalnie)</i>

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

DEVELOPRES SPÓŁKA Z  
OGRANICZONĄ  
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	<b>Aktywa trwałe</b>	103 204 164,02	104 490 703,25	A	<b>Kapitał (fundusz) własny</b>	126 276 687,96	114 331 245,11
I	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	863 353,38	1 187 110,86	I	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	24 534 000,00	24 534 000,00
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			II	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:</b>	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	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:</b>		
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne				- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
II	<b>Wartość firmy jednostek podporządkowanych</b>	0,00	0,00	IV	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:</b>		
1	Wartość firmy - jednostki zależne				- tworzone zgodnie z umową/statutem spółki		
2	Wartość firmy - jednostki współzależne			V	<b>Różnice kursowe z przeliczenia</b>		
III	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	98 675 712,13	102 022 350,75	VI	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>		
1	Środki trwałe	98 385 712,13	99 596 736,07	VII	<b>Zysk (strata) netto</b>	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	<b>Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	92 173 290,74	94 151 149,04	B	<b>Kapitały mniejszości</b>	18 436 727,83	4 858 978,33
c)	urządzenia techniczne i maszyny	99 044,96	156 081,92	C	<b>Ujemna wartość jednostek podporządkowanych</b>	0,00	0,00
d)	środki transportu	1 890 849,32	1 028 035,76	I	<b>Ujemna wartość - jednostki zależne</b>		
e)	inne środki trwałe	11 878,73	50 820,97	II	<b>Ujemna wartość - jednostki współzależne</b>		
2	Środki trwałe w budowie	290 000,00	1 152 364,91	D	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	180 597 908,76	284 343 810,78
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	1 273 249,77	I	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	274 104,00	346 747,00
IV	<b>Należności długoterminowe</b>	0,00	67 000,00	1	<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	189 704,00	132 747,00
1	Od jednostek powiązanych			2	<b>Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne</b>	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	<b>Investycje długoterminowe</b>	1 677 041,51	634 427,64	3	<b>Pozostałe rezerwy</b>	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	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	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	<b>Wobec jednostek powiązanych</b>		

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN - www.Druki.Gofin.pl  
Wersja programu: 3.17.84.0, druku: 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	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	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	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	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	<b>Aktywa obrotowe</b>	217 445 888,53	299 043 330,97		- do 12 miesięcy	7 822 641,07	14 754 197,64
I	<b>Zapasy</b>	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, ceł, 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	<b>Należności krótkoterminowe</b>	5 446 534,93	4 296 726,95	4	Fundusze specjalne		
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	IV	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	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				

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

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					
<b>III</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>39 699 340,29</b>	<b>65 565 490,02</b>			
1	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					
<b>IV</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>594 340,54</b>	<b>399 398,07</b>			
<b>C</b>	<b>Należne wpłaty na kapitał podstawowy</b>					
<b>D</b>	<b>Udziały (akcje) własne</b>	<b>4 661 272,00</b>	<b>0,00</b>			
	<b>AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)</b>	<b>325 311 324,55</b>	<b>403 534 034,22</b>			
	<b>PASYWA razem (suma poz. A i B i C i D)</b>	<b>325 311 324,55</b>	<b>403 534 034,22</b>			

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
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>194 627 681,78</b>	<b>173 120 282,55</b>
	– 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>B</b>	<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>149 740 030,36</b>	<b>142 974 504,45</b>
	– 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
<b>C</b>	<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A – B)</b>	<b>44 887 651,42</b>	<b>30 145 778,10</b>
<b>D</b>	<b>Koszty sprzedaży</b>	<b>4 339 446,68</b>	<b>4 659 801,81</b>
<b>E</b>	<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>12 883 646,15</b>	<b>10 270 216,93</b>
<b>F</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (C – D – E)</b>	<b>27 664 558,59</b>	<b>15 215 759,36</b>
<b>G</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>2 514 790,39</b>	<b>3 237 928,45</b>
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
<b>H</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>1 211 408,31</b>	<b>945 771,13</b>
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
<b>I</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F + G – H)</b>	<b>28 967 940,67</b>	<b>17 507 916,68</b>
<b>J</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>2 034 207,33</b>	<b>36 355,03</b>
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
<b>K</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>9 177 387,89</b>	<b>5 051 464,35</b>
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
<b>L</b>	<b>Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych</b>		
<b>M</b>	<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I + J – K +/- L)</b>	<b>21 824 760,11</b>	<b>12 492 807,36</b>

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN - www.Druki.Gofin.pl  
Wersja programu: 3.17.84.0, druku: 1117.1797.1.5

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

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
<b>I.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	114 331 245,11	103 843 338,85
	- korekty błędów		
<b>I.a.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów</b>	114 331 245,11	103 843 338,85
<b>1.</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	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
<b>2.</b>	<b>(uchylony)</b>		
<b>3.</b>	<b>(uchylony)</b>		
<b>4.</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	79 282 406,17	70 288 517,61
4.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	10 647 889,50	8 993 888,56
	- podziału zysku (ustawowo)	10 648 889,50	9 094 525,56
	- 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)		
	- pokrycia straty	1 000,00	100 637,00
	- 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
<b>5.</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu</b>		
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		

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN - www.Druki.Gofin.pl  
Wersja programu: 3.17.84.0, druku: 1118.1798.1.8

<b>6.</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>		
6.1.	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
6.2.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu		
<b>7.</b>	<b>Różnice kursowe z przeliczenia</b>		
<b>8.</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>10 514 838,94</b>	<b>9 020 821,24</b>
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
<b>9.</b>	<b>Wynik netto</b>	<b>11 812 392,29</b>	<b>10 514 838,94</b>
	a) zysk netto	11 812 392,29	10 514 838,94
	b) strata netto		
	c) odpisy z zysku		
<b>II.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>126 276 687,96</b>	<b>114 331 245,11</b>
<b>III.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>126 276 687,96</b>	<b>114 331 245,11</b>

DEVELOPRES SPÓŁKA  
Z OGRANICZONĄ  
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
(dane jednostki)

**SKONSOLIDOWANY  
RACHUNEK PRZEPLYWÓW 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
<b>A.</b>	<b>Przeplwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
1.	Zysk (strata) netto	11 812 392,29	10 514 838,94
<b>II.</b>	<b>Korekty razem</b>	<b>-5 484 785,61</b>	<b>45 824 240,50</b>
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.	Odsetki 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
<b>III.</b>	<b>Przeplwy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)</b>	<b>6 327 606,68</b>	<b>56 339 079,44</b>
<b>B.</b>	<b>Przeplwy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>I.</b>	<b>Wpływy</b>	<b>18 000,00</b>	<b>13 380,00</b>
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		
	- odsetki		
	- inne wpływy z aktywów finansowych		
4.	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Wydatki</b>	<b>1 782 449,17</b>	<b>2 664 960,64</b>
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		
<b>III.</b>	<b>Przeplwy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>-1 764 449,17</b>	<b>-2 651 580,64</b>
<b>C.</b>	<b>Przeplwy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>I.</b>	<b>Wpływy</b>	<b>33 891 728,65</b>	<b>109 215 576,36</b>
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	12 900,00	3 630,00

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN - www.Druki.Gofin.pl  
Wersja programu: 3.17.84.0, druku: 1120.1800.1.5

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
<b>II.</b>	<b>Wydatki</b>	<b>66 059 338,78</b>	<b>133 936 891,99</b>
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
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>-32 167 610,13</b>	<b>-24 721 315,63</b>
<b>D.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)</b>	<b>-27 604 452,62</b>	<b>28 966 183,17</b>
<b>E.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>-27 604 452,62</b>	<b>28 966 183,17</b>
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
<b>F.</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>65 565 490,02</b>	<b>36 599 306,85</b>
<b>G.</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:</b>	<b>37 961 037,40</b>	<b>65 565 490,02</b>
	- 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

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN - [www.DrukI.Gofin.pl](http://www.DrukI.Gofin.pl)

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 Zarządzenie 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 Zarządzenie i Administracja sp. z o.o. wynosi 1.618.787,50 zł., ustalona jako różnica pasywów i aktywów spółki przejętej. Nie można

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 wieczysto 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
<b>Razem:</b>	<b>594.340,54zł</b>
Bierne rozliczenia międzyokresowe:	
- dofinansowanie najemców do robót wykończeniowych:	2.736.887,83zł
- przychody do rozliczenia w kolejnym okresie:	3.125,00 zł
<b>Razem:</b>	<b>2.740.012,83 zł</b>

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 wielopoziomowego 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 umorzona 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 krótkotermin.
- 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 wariantcie 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
<b>Razem:</b>	<b>84.675.511,66 zł</b>

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: 37.961.037,40zł

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 powiązаныmi 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:

Dotkliwe informacje i objaśnienia - załącznik nr 1

Nazwa kolumny	Wartości początkowa						Wartość netto	
	Stan na początek roku	Aktualizacja	Przychody	Przebieżczenie	Rachuby	Rachuby - zalicze odliczalne	Stan na koniec roku (netto)	Stan na koniec roku (netto)
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	1 673 065,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 673 065,48	863 353,38
1. Koszty nakł. poc. rozwojowych							1 618 767,50	863 353,38
2. Wartości firmy	1 638 767,50						1 618 767,50	
3. Inne	54 277,90						54 277,90	0,00
4. Zaliczki								0,00
<b>B. Rzeczony aktyw trwałe</b>	119 688 972,67	0,00	3 135 661,82	1 756 976,18	133 084,59	1 283 812,28	119 443 616,72	98 675 712,13
1. Środki trwałe	117 050 375,00	0,00	2 220 277,32	0,00	131 084,50	0,00	119 271 656,82	98 385 712,13
(a) ogumy	4 210 646,38						4 210 646,38	4 210 646,38
(b) budynki, lokale	186 989 756,59		704 373,78				187 694 130,29	94 151 149,84
(c) urządzenia techniczne i maszyny	68 113,69		7 248,11		23 500,00		98 861,80	90 844,80
(d) środki transportu	4 820 861,13		1 514 187,50		109 594,50		6 444 643,13	1 800 846,32
(e) inne	480 979,80		5 086,69				486 066,49	50 820,97
2. Środki trwałe w budowie	1 152 364,91		904 373,78	1 756 976,18		61 508,08	2 814 222,87	280 808,08
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	1 273 240,77					1 219 512,28	0,00	1 273 240,77
<b>III. Należności i długoterminowe</b>	67 089,89	0,00	0,00	67 089,89	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych								
2. Od pozostałych jednostek	67 089,89			67 089,89			0,00	0,00
<b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>	634 427,64	0,00	1 843 872,87	0,00	0,00	0,00	1 677 841,51	1 677 841,51
1. Należności								
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00		0,00				0,00	0,00
3. Długoterminowa aktywa finansowa	634 427,64	0,00	1 843 872,87	0,00	0,00	0,00	1 677 841,51	1 677 841,51
(a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- udziały i akcje								
- inne papiery wartościowe								
- udziały podocy							0,00	0,00
- inne							0,00	0,00
(b) w pozostałych jednostkach								
(c) w historycznych jednostkach								
inwestowanie w kapitał	1 250,00	0,00	0,00	1 250,00	0,00	0,00	1 250,00	0,00
- udziały i akcje	1 250,00			1 250,00			0,00	1 250,00
- inne papiery wartościowe							0,00	0,00
- udziały podocy							0,00	0,00
- inne							0,00	0,00
(d) w pozostałych jednostkach	633 168,64	0,00	1 843 872,87	0,00	0,00	0,00	1 677 841,51	1 677 841,51
- udziały i akcje	97 793,64						97 793,64	97 793,64
- inne papiery wartościowe								
- udziały podocy	535 375,00		1 843 872,87				1 579 247,87	1 579 247,87
- inne								
4. Inne inwestycje długoterminowe								
<b>RAZEM AKTYWA TRWAŁE (z wyłączeniem w</b>	<b>121 855 465,71</b>	<b>0,00</b>	<b>4 179 933,89</b>	<b>1 823 976,18</b>	<b>133 084,59</b>	<b>1 283 812,28</b>	<b>121 783 737,63</b>	<b>101 216 187,82</b>

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

Nazwa kolumny	Emiszenie - Amortyzacja					
	Stan na początek roku	Aktualizacja	Amortyzacja za rok	Inne zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	485 954,54	0,00	323 787,88	0,00	0,00	809 712,82
1. Koszty nakł. poc. rozwojowych						
2. Wartości firmy	471 676,61		323 787,88			795 424,12
3. Inne	54 277,90					54 277,90
4. Zaliczki						
<b>B. Rzeczony aktyw trwałe</b>	17 458 621,82	0,00	3 442 381,26	0,00	133 084,59	20 767 918,59
1. Środki trwałe	17 458 621,82	0,00	3 442 381,26	0,00	133 084,59	20 767 918,59
(a) ogumy	0,00					0,00
(b) budynki, lokale	12 754 697,55		2 682 212,00			15 436 829,55
(c) urządzenia techniczne i maszyny	462 051,17		64 286,09		23 500,00	500 807,26
(d) środki transportu	3 889 825,17		651 353,04		109 594,50	4 340 672,71
(e) inne	440 157,13		44 426,23			484 583,36
2. Środki trwałe w budowie	0,00					0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00					0,00
<b>III. Należności i długoterminowe</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych						
2. Od pozostałych jednostek						
<b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Należności						
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00		0,00			0,00
3. Długoterminowa aktywa 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 podocy						
- inne						
(b) w pozostałych jednostkach						
(c) w historycznych jednostkach						
inwestowanie w kapitał	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- udziały i akcje						
- inne papiery wartościowe						
- udziały podocy						
- inne						
(d) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- udziały i akcje						
- inne papiery wartościowe						
- udziały podocy						
- inne						
4. Inne inwestycje długoterminowe						
<b>RAZEM AKTYWA TRWAŁE (z wyłączeniem w</b>	<b>17 444 576,46</b>	<b>0,00</b>	<b>3 746 658,74</b>	<b>0,00</b>	<b>133 084,59</b>	<b>21 577 638,61</b>

Dodatkowe informacje i objaśnienia - załącznik nr 2

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			
- Umowa kredytowa nr U0003520426730	2 030 000,00	2 030 000,00			
- Umowa kredytowa nr U0003588993142	4 635 690,77	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			
- 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-4/6622/598/14 dot. Oplat 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
<b>OGÓLEM</b>	<b>104 874 349,14</b>	<b>28 738 689,42</b>	<b>32 171 288,20</b>	<b>10 574 408,47</b>	<b>33 389 963,05</b>

Dodatkowe informacje i objaśnienia - załącznik nr 3 Umowy leasingowe

Nazwa Leasingodawcy	Numer umowy	Data Umowy	Opłata wstępna	okres trwania	Wykup (IRR)	Odsetki naliczane według formuły	umowa wartości początkowej	BO 2022	spłaty kapitału	spłaty odsetek	Wycena na dzień bilansowy wg skorygowanej ceny nabycia
Mercedes-Benz Leasing Polska sp. z o. o.	370154	30.04.2021	10%	36 miesięcy	1%	0,3028%	326 472,00	236 210,46	100 716,68	12 144,31	125 494,81
VOLKSWAGEN FINANCIAL SERVICES POLSKA	6876072-1221-29606	30.12.2021	10%	36 miesięcy	1%	0,1449%	450 960,07	407 105,27	124 376,52	10 504,19	282 728,35
VOLKSWAGEN FINANCIAL SERVICES POLSKA	6876072-1221-29187	30.12.2021	10%	36 miesięcy	1%	0,4842%	547 884,84	547 884,84	198 104,30	23 340,88	349 780,54
Mercedes-Benz Leasing Polska sp. z o. o.	391241	07.03.2022	10%	36 miesięcy	1%	0,5316%	375 100,00	0,00	125 267,50	16 067,80	253 832,50
Toyota Leasing Polska Sp. z o. o.	372020	04.01.2020	10%	35 miesięcy	10%	0,4879%	172 442,45	85 490,11	85 490,11	3 324,57	0,00
Mercedes-Benz Leasing Polska sp. z o. o.	357183	27.11.2020	10%	36 miesięcy	1%	1,3150%	194 010,00	116 883,55	58 597,86	17 431,31	58 285,67
Toyota Leasing Polska Sp. z o. o.	SUK202289U10990	31.05.2022	10%	48 miesięcy	61%	1,3219%	77 454,24	0,00	10 186,93	6 365,26	67 264,31
								1 363 574,23	682 742,29	89 568,24	1 137 386,18

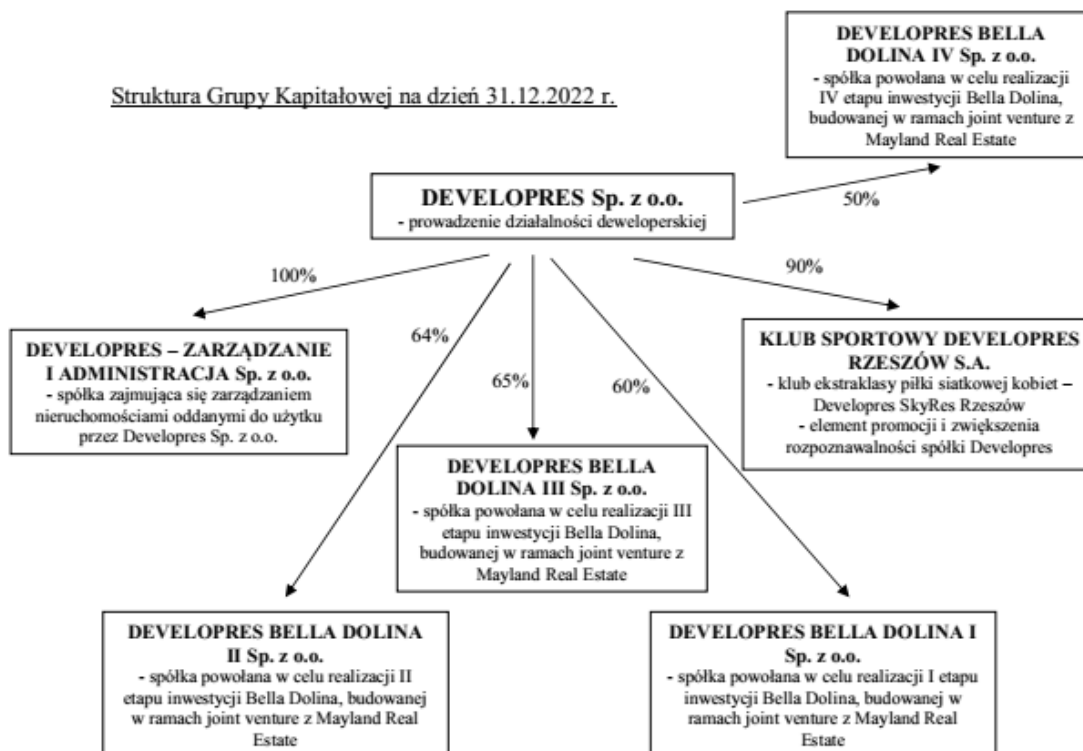
Dodatkowe informacje i objaśnienia - załącznik nr 4	
Developres sp. z o.o.	2022
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	2 136 943,10
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem)	1 551 086,69
odwrócenie odpisu aktualizującego wartość produktów (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 (I)	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
hipotetyczne 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

<b>Klub Sportowy Developres Rzeszów S.A.</b>	<b>2022</b>
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
	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 niezuanawane 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 ( )	61 865,85
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	2 500,00
KUP poniesione na działalność sportową-Ułga na sport (Artykuł 18)	2 500,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	0,00
K. Podatek dochodowy	0,00
<b>Developres Zarządanie i Administracja sp. z o.o.</b>	<b>2 022</b>
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 niezuanawane 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
<b>Developres Bella Dolina I sp. z o.o.</b>	<b>2 022</b>
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 niezuanawane 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

<b>Developres Bella Dolina II sp. z o.o</b>	<b>2 022</b>
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	20 063 160,89
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:	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a kosztami podwyższenia kapitału zakładowego (Art. 15, Ust. 1))	1 556,08
	0,00
	1 556,08
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	-31 363,14
faktury korygujące wystawione w następnym okresie (Art. 15, Ust. 4i)	-31 363,14
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	0,00
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	538 339,80
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	19 495 014,77
K. Podatek dochodowy	3 704 053,00
<b>Developres Bella Dolina III sp. z o.o</b>	<b>2 022</b>
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	-408 011,82
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:	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a kosztami podwyższenia kapitału zakładowego)	124 448,00
	124 448,00
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	7 902,03
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	3 682,16
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-279 343,95
K. Podatek dochodowy	5 373,00
<b>Developres Bella Dolina IV sp. z o.o</b>	<b>2 022</b>
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	-23 383,18
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:	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a kosztami podwyższenia kapitału zakładowego)	0,00
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	5 352,93
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	0,00
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-18 030,25
K. 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 chwile 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.

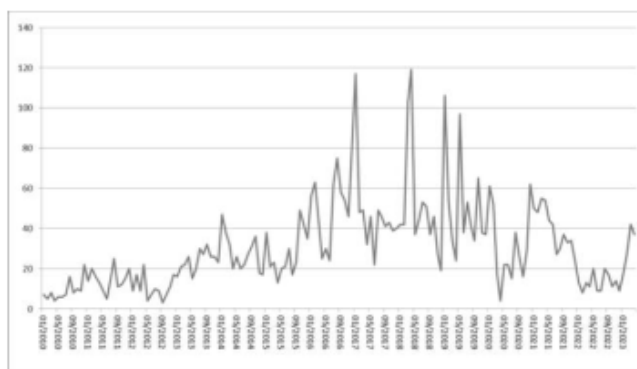
W okresie 1 stycznia – 31 grudnia 2022 roku Spółka odnotowała łączną przedsprzedaż (umowy rezerwacyjne / deweloperskie / przedwstępne) w ilości 102 lokali mieszkalnych (494 w 2021 r., spadek o 79%) oraz łączną sprzedaż (akty notarialne przeniesienia własności) w ilości 517 lokali mieszkalnych (454 w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

Przed sprzedaż 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 11 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 – Zarządzenie 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 m<sup>2</sup>, 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, zdobyciu 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 uniemożliwiającej 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 zakończenie 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 Rywal 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 umożliwi 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 zadawalających 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. Konkretny 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. Niemińskiego 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

zniekształcone. 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.

## 7. ZAŁĄCZNIKI

### 7.1 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 zawieszono 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 (właconym 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 dla ujednoczenia Warunków Emisji również spółkę Rywal sp. z o.o. sp. k.;
„Inwestor”	oznacza podmiot, któremu udostępniono Memorandum Informacyjne;
„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;
„Komunikat Aktualizujący”	oznacza komunikat aktualizujący, o którym mowa w art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie;
„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 Platniczego 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 (właconym 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 Catalystr”	oznaczają obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez GPW określające zasady działania alternatywnego systemu obrotu Catalystr;
„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 <a href="http://developres.pl">http://developres.pl</a> lub każdą inną stronę internetową, która ją zastąpi w przypadku zaprzestania funkcjonowania;

„Uchwała Emisyjna”	oznacza uchwałę nr 1/10/2023 Zarządu Emitenta z dnia 23 października 2023 r. zmieniona uchwałą nr 2/10/2023 Zarządu Emitenta z dnia 26 października 2023 r. oraz uchwałą nr 3/10/2023 Zarządu Emitenta z dnia 30 października 2023r.;
„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 pkt. 7.4 niniejszego Memorandum 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 opocentowane 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;
„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.

## 7.2 Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta.

Strona 1 z 8

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 30.10.2023 godz. 08:48:16

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	16.06.2023
	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. PODKARPACKIE, 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:	WIEKSZĄ 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	RAFAL IRENEUSZ
	3. Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	77052805532, -----

	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	-----
3	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 WZNOSENIEM BUDYNKÓW
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, 2, , ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSENIEM 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-KSIEGOWA; 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

	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
4. Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	17.03.2006 R. - 31.12.2006 R.
	2	*****	01.01.2007 - 31.12.2007
	3	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
	4	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
	5	*****	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	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 sprawozdania	1	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018

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	*****
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	

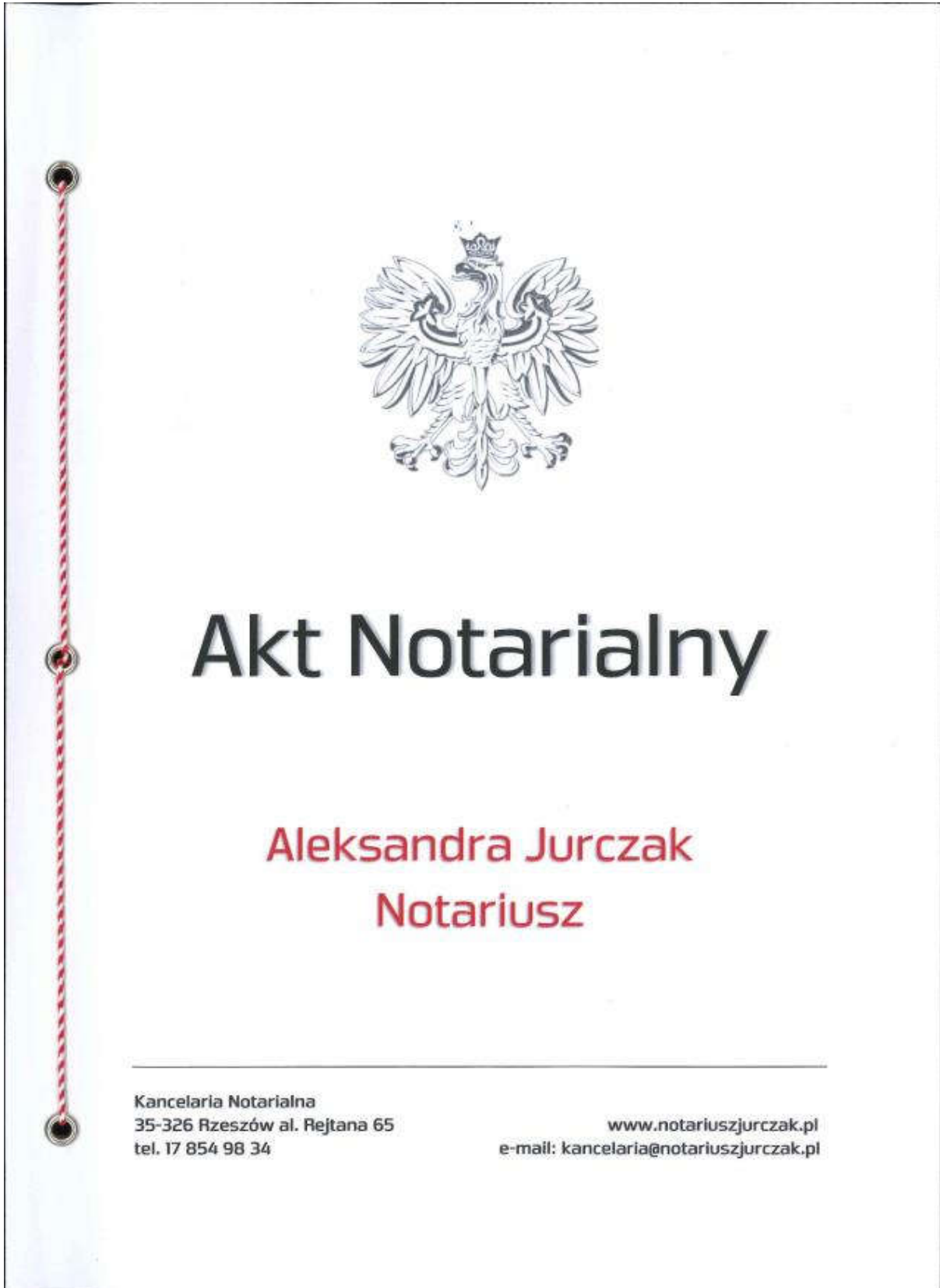
Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji	
Brak wpisów	

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej	
Brak wpisów	

data sporządzenia wydruku 30.10.2023
adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: <a href="http://ekrs.ms.gov.pl">ekrs.ms.gov.pl</a>

- 7.3 Aktualny tekst statutu Emitenta oraz treść ogłoszonych zmian Statutu, które jeszcze nie weszły w życie, wraz z terminem ich wejścia w życie.

UMOWA SPÓŁKI



Kancelaria Notarialna  
Aleksandra Jurczak Notariusz  
35-326 Rzeszów Al. Rejtana 65  
tel./fax. 17 854 98 34, kom. 504 045 071  
e-mail: kancelaria@notariuszjurczak.pl

WYPIS

Repertorium A numer 1762/2016

## AKT NOTARIALNY

Dnia dwunastego kwietnia dwa tysiące szesnastego roku (12-04-2016 r.) w siedzibie mojej Kancelarii Notarialnej w Rzeszowie przy alei Tadeusza Rejtana 65 (sześćdziesiąt pięć), przeze mnie notariusza Aleksandrę Jurczak, spisany został następujący: -----

**PROTOKÓŁ NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW  
SPÓŁKI POD FIRMĄ  
DEVELOPRES SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
Z SIEDZIBĄ W RZESZOWIE**  
(adres: 35-082 Rzeszów, ul. Architektów 1/45)  
posiadającej NIP 813-34-46-489 oraz REGON 180108657  
zarejestrowanej w Krajowym Rejestrze Sądowym, Rejestrze Przedsiębiorców  
prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego  
Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000252339  
kapitał zakładowy: 24 534 000,00 zł

## § 1.

Zgromadzenie Wspólników otworzył Pan Ryszard Walas. -----  
Stawiający oświadczył, że na dzień dzisiejszy, na godzinę 12:00 zostało zwołane Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki pod firmą: DEVELOPRES spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Rzeszowie w trybie art. 240 Ksh, z następującym porządkiem obrad: -----

1. Otwarcie Zgromadzenia.-----
2. Wybór Przewodniczącego Zgromadzenia. -----
3. Stwierdzenie ważności zwołania Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał. -----
4. Przyjęcie porządku obrad. -----
5. Podjęcie uchwały w przedmiocie zmiany umowy Spółki poprzez rozszerzenie przedmiotu działalności Spółki.-----

6. Podjęcie uchwały w przedmiocie zmiany umowy Spółki poprzez zmianę sposobu reprezentacji Spółki.....
7. Podjęcie uchwały w przedmiocie zmiany umowy Spółki poprzez zmianę nazwiska Wspólnika.....
8. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego umowy spółki. ....
9. Zamknięcie obrad.....

**Do punktu 2, 3 i 4 porządku obrad.....**

Pan Ryszard Walas zgłosił kandydata na przewodniczącego zgromadzenia w swojej osobie. Innych kandydatur nie zgłoszono. Zgromadzenie Wspólników w głosowaniu tajnym wybrało na przewodniczącego zgromadzenia Pana Ryszarda Walas.....

Tożsamość przewodniczącego zgromadzenia - Pana Ryszarda Walas syna Stanisława i Czesławy, PESEL 61092910912, zamieszkałego pod adresem: 36-060 Głogów Małopolski, ul. Leśna Wola 24 stwierdziłam na podstawie okazanego dowodu osobistego ATM030376 ważnego do dnia 11.03.2021 r.....

Przewodniczący Zgromadzenia oświadczył, że wspólnik w/w spółki - Pani Alina Teresa „Walas” zmieniła nazwisko na „Winnicka - Walas”, zgodnie z ostateczną decyzją Kierownika Urzędu Stanu Cywilnego w Trzebowniku z dnia 01.10.2015 r., USC.5355.1.2015 orzekającą zmianę nazwiska Pani Aliny Teresy Walas na „Winnicka – Walas” – a zmiana ta nie została do dnia dzisiejszego zgłoszona do sądu rejestrowego - Sądu Rejonowego w Rzeszowie, XII Wydziału Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego.....

Przewodniczący Zgromadzenia przedstawił do podpisania listę obecności. Na podstawie sporządzonej listy obecności Przewodniczący Zgromadzenia stwierdził, że na dzisiejszym Zgromadzeniu są obecni:.....

1. Pan Ryszard Walas – posiadający 28.768 (dwadzieścia osiem tysięcy siedemset sześćdziesiąt osiem) udziałów w kapitale zakładowym Spółki, ---
2. Pani Alina Teresa Winnicka - Walas - posiadająca 17.566 (siedemnaście tysięcy pięćset sześćdziesiąt sześć) udziałów w kapitale zakładowym Spółki,.....
3. Pan Radosław Walas - posiadający 1.367 (jeden tysiąc trzysta sześćdziesiąt siedem) udziałów w kapitale zakładowym Spółki,.....
4. Pani Ewa Walas - Kaźmierczak - posiadająca 1.367 (jeden tysiąc trzysta sześćdziesiąt siedem) udziałów w kapitale zakładowym Spółki.....

Po sprawdzeniu listy obecności Przewodniczący Zgromadzenia stwierdził, że na Zgromadzeniu reprezentowany jest cały kapitał zakładowy Spółki, przesłanki przewidziane w

osobu

zwiska

swojej

tajnym

syna

Słogów

oistego

i Alina

tecyjną

15 r.,

nicka –

wego -

tejestru

ici. Na

że na

tysięcy

iłki, ---

nnaście

dowym

dziesiąt

trzysta

, że na

lżiane w

art. 240 Kodeksu Spółek Handlowych są zachowane, nikt nie wnosi sprzeciwu ani co do odbycia Zgromadzenia, ani co do głosowania nad podjęciem uchwał przewidzianych w porządku obrad, wobec tego Zgromadzenie jest zdolne do powzięcia uchwał w zakresie spraw objętych porządkiem obrad. -----

Zgromadzenie przyjęło porządek obrad. -----

Do punktu 5 porządku obrad: -----

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o następującej treści: ----

#### UCHWAŁA Nr 1

#### Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników

Spółki pod firmą:

**DEVELOPRES spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Rzeszowie z**

**dnia 12 kwietnia 2016 roku**

**w sprawie zmiany umowy spółki**

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą: DEVELOPRES spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Rzeszowie na podstawie art. 255 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych postanawia dokonać zmiany umowy w/w Spółki w ten sposób, że: -----

#### § 1

**w umowie Spółki, w treści § 7 po punkcie 17 dodaje się następujące punkty: -----**

18. *Działalność rachunkowo-księgową; doradztwo podatkowe (PKD 69.20.Z)*-----

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

#### § 2

Wykonanie uchwały powierza się Prezesowi Zarządu. -----

Po przeprowadzeniu jawnego głosowania przewodniczący ogłosił, że uchwała została powzięta. Za powzięciem uchwały oddano 49068 (czterdzieści dziewięć tysięcy sześćdziesiąt osiem) głosów. Nikt nie głosował przeciwko uchwale i nikt nie wstrzymał się od głosowania. Ogółem w głosowaniu oddano 49068 głosów. -----

Do punktu 6 porządku obrad: -----

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o następującej treści: ----

**UCHWAŁA Nr 2**  
**Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników**  
**Spółki pod firmą:**

**DEVELOPRES spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Rzeszowie z**  
**dnia 12 kwietnia 2016 roku**  
**w sprawie zmiany umowy spółki**

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą: DEVELOPRES spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Rzeszowie na podstawie art. 255 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych postanawia dokonać zmiany umowy w/w Spółki w ten sposób, że: -----

§ 1

**w umowie spółki § 21 otrzymuje następujące brzmienie:-----**

„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.” -----

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Prezesowi Zarządu. -----

Po przeprowadzeniu jawnego głosowania przewodniczący ogłosił, że uchwała została powzięta. Za powzięciem uchwały oddano 49068 (czterdzieści dziewięć tysięcy sześćdziesiąt osiem) głosów. Nikt nie głosował przeciwko uchwale i nikt nie wstrzymał się od głosowania. Ogółem w głosowaniu oddano 49068 głosów. -----

**Do punktu 7 porządku obrad: -----**

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o następującej treści: ----

**UCHWAŁA Nr 3**  
**Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników**  
**Spółki pod firmą:**

**DEVELOPRES spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Rzeszowie z**  
**dnia 12 kwietnia 2016 roku**  
**w sprawie zmiany umowy spółki**

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą: DEVELOPRES spółka z

ogranic  
Spółek  
umowy

w umo

Kapitał

1.

2.

3.

4.

5.

6.

7.

8.

9.

ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Rzeszowie na podstawie art. 255 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych, w związku ze zmianą nazwiska Wspólnika postanawia dokonać zmiany umowy w/w Spółki w ten sposób, że: -----

nie z

„§.1

**w umowie spółki § 9 otrzymuje następujące brzmienie: -----**

oółka z  
odeksu

„§9

Kapitał zakładowy zostaje objęty w następujący sposób: -----

iałający  
Zarządu

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 (sześćdziesiąt tysięcy złotych) jako aport rzeczowy i 67.500 zł (sześćdziesiąt siedem pięćset tysięcy złotych) gotówką. -----
2. **Alina Winnicka - 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 zł każdy, w zamian za majątek spółki przejmowanej - Rywal Walas i Wspólnicy spółka jawna z siedzibą w Głogowie Młp. ---
6. **Alina Winnicka - Walas** obejmuje 4448 udziałów po 500 zł każdy, w zamian za majątek spółki przejmowanej - Rywal Walas i Wspólnicy spółka jawna z siedzibą w Głogowie Młp. -----
7. Radosław Walas obejmuje 1112 udziałów po 500 zł każdy, w zamian za majątek spółki przejmowanej - Rywal Walas i Wspólnicy spółka jawna z siedzibą w Głogowie Młp. -----
8. Ewa Walas - Kaźmierczak obejmuje 1112 udziałów po 500 zł każdy, w zamian za majątek spółki przejmowanej - Rywal 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. -----

została  
tysięcy  
ał się od

ści: ----

owie z

spółka z

10. Alina Winnicka - 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." -----

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Prezesowi Zarządu. -----

Po przeprowadzeniu jawnego głosowania przewodniczący ogłosił, że uchwała została powzięta. Za powzięciem uchwały oddano 49068 (czterdzieści dziewięć tysięcy sześćdziesiąt osiem) głosów. Nikt nie głosował przeciwko uchwale i nikt nie wstrzymał się od głosowania. Ogółem w głosowaniu oddano 49068 głosów. -----

Do punktu 8 porządku obrad: -----

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o następującej treści: -----

#### UCHWAŁA Nr 4

Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników

Spółki pod firmą:

**DEVELOPRES spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Rzeszowie z**

**dnia 12 kwietnia 2016 roku**

**w sprawie uchwalenia tekstu jednolitego umowy**

§ 1

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą: DEVELOPRES spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Rzeszowie niniejszym przyjmuje tekst jednolity umowy spółki w następującym brzmieniu: -----

#### 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

6

Siedzib

Obszar

Spółka

zawiaz

zagran

Czas tr

Przedn



16. Sprzątanie obiektów (PKD 81.2),-----
17. Działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni (PKD 81.3),-----
18. Działalność rachunkowo-księgową; 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 (sześćdziesiąt tysięcy złotych) jako aport rzeczowy i 67.500 zł (sześćdziesiąt siedem tysięcy pięćset złotych) gotówką.-----
2. Alina Winnicka - 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 zł każdy, w zamian za majątek spółki przejmowanej - Rywal Walas i Wspólnicy spółka jawna z siedzibą w Głogowie Mtp.---
6. Alina Winnicka - Walas obejmuje 4448 udziałów po 500 zł każdy, w zamian za majątek spółki przejmowanej - Rywal Walas i Wspólnicy spółka jawna z siedzibą w Głogowie Mtp.-----
7. Radosław Walas obejmuje 1112 udziałów po 500 zł każdy, w zamian za majątek spółki przejmowanej - Rywal Walas i Wspólnicy spółka jawna z siedzibą w Głogowie Mtp.-----

----- (PKD ----- ze i ----- ęćset sięcy ażdy. ----- ----- zdy o wa je 10 zł ----- 500 zł set) i ----- każdy wa je ----- zdy o wa je ----- spółki tp. --- an za ibą w ----- ajątek gowie -----	<p>8. Ewa Walas - Kaźmierczak obejmuje 1112 udziałów po 500 zł każdy, w zamian za majątek spółki przejmowanej - Rywal Walas i Wspólnicy spółka jawna z siedzibą W Głogowie Mlp. -----</p> <p>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. -----</p> <p>10. Alina Winnicka - 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. -----</p> <p style="text-align: center;">§10</p> <p>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. -----</p> <p>Udziały w podwyższonym kapitale zakładowym mogą być pokrywane wkładami pieniężnymi i niepieniężnymi. -----</p> <p style="text-align: center;">§ 11</p> <p>Zbycie lub zastawienie udziałów wymaga zezwolenia Zarządu. -----</p> <p>Prawo pierwszeństwa zakupu zbywanych udziałów przysługuje dotychczasowym wspólnikom. -----</p> <p>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. -----</p> <p style="text-align: center;">§12</p> <p>Udział w spółce za zgodą wspólnika może być umorzony w drodze nabycia udziału przez Spółkę (umorzenie dobrowolne). -----</p> <p style="text-align: center;">§13</p> <p>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. -----</p> <p style="text-align: center;">§ 14</p> <p>O przeznaczeniu czystego zysku Spółki decyduje Zgromadzenie Wspólników. -----</p> <p>Zgromadzenie Wspólników może przeznaczyć całość lub część zysku bilansowego na zwiększenie kapitałów i funduszy w Spółce. -----</p>
---	--

## §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). -----

## § 2

Wykonanie uchwały powierza się Prezesowi Zarządu. -----

powzi  
sześć  
głos

spółki  
Rzesz

ania i  
 lzenia  
 -----  
 mową  
 -----  
 oczet  
 ce na

Po przeprowadzeniu jawnego głosowania przewodniczący ogłosił, że uchwała została powzięta. Za powzięciem uchwały oddano 49068 (czterdzieści dziewięć tysięcy sześćdziesiąt osiem) głosów. Nikt nie głosował przeciwko uchwale i nikt nie wstrzymał się od głosowania. Ogółem w głosowaniu oddano 49068 głosów. -----

**Do punktu 9 porządku obrad:** -----  
 Wobec wyczerpania porządku obrad Przewodniczący zamknął zgromadzenie -----

### § 2.

Przewodniczący zgromadzenia przedłożył do niniejszego protokołu: -----

1. listę obecności na Zgromadzeniu Wspólników spółki pod firmą: DEVELOPRES spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Rzeszowie z dnia 12.04.2016 r., -----
2. informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców spółki pod firmą: DEVELOPRES spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Rzeszowie pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r., o Krajowym Rejestrze Sądowym (DZ. U. z 2007 r. Nr 168, poz. 1186 ze zm.), według stanu na dzień 11.04.2016 godz. 15:28:53, identyfikator wydruku: RP/252339/21/20160411152853 oraz oświadczył, że wpisy w w/w rejestrze są aktualne, poza zmianą nazwiska wspólnika Aliny Teresy „Walas” na „Winnicka - Walas”, opisaną powyżej. -----

### § 3.

Koszty sporządzenia niniejszego protokołu oraz wszelkie opłaty z nimi związane płaci spółka pod firmą: DEVELOPRES spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Rzeszowie. -----

### § 4.

Wypisy tego aktu mogą być wydawane Spółce i Wspólnikom w dowolnej ilości. -----

### § 5.

Pobrałam opłaty: -----

1. tytułem taksy notarialnej, stosownie do §§ 1 i 9 ust.1 pkt 1) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 237 ze zmianami) kwotę złotych ----- 300,00

2. podatek VAT w stawce 23% stosownie do art. 5 ust.1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2011 r. Nr 177, poz. 1054 ze zmianami) w kwocie złotych -----	69,00
Łącznie pobrałam kwotę złotych -----	369,00

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany przez Przewodniczącą Zgromadzenia i notariusza Aleksandrę Jurczak. -----

Na oryginale aktu własnoręczne podpisy stron i notariusza Aleksandry Jurczak.-----

Repertorium A Nr 1764/2016 -----

Wypis otrzymuje Spółka -----

Pobrano: wynagrodzenie notariusza stosownie do § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. z dnia 23.01.2013 r., poz. 237) w kwocie złotych:12,00 oraz podatek VAT według stawki 23% w kwocie złotych:2,76 stosownie do art. 5 ust. 1 i 41 ust. 1 w zw. z art. 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2011 r. Nr 177, poz. 1054 ze zmianami).-----  
Rzeszów, dnia 12 kwietnia 2016 roku.-----



Aleksandra Jurczak  
*Aleksandra Jurczak*  
NOTARIUSZ



7.4 Warunki Emisji Obligacji.

**WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII I  
SPÓŁKI POD FIRMA  
DEVELOPRES  
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

Rzeszów, 30 październik 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 zawieszono 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

Strona 2 z 33

Warunki Emisji obligacji serii I 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 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 Rywal 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;

Strona 3 z 33

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 (wplacony 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

Strona 4 z 33

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 następcą, 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 uchylecia 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 Obligacje;

**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;

Strona 6 z 33

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 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 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 następcą 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 6.000 (słownie: sześć tysięcy) sztuk Obligacji z zastrzeżeniem punktu 2.6.3. Warunków Emisji

Strona 8 z 33

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 6.000.000:00 PLN (słownie: sześć milionów 00/100) złotych z zastrzeżeniem punktu 2.6.3. Warunków Emisji.

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 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 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. oraz uchwałą nr 3/10/2023 z dnia 30 października 2023r.

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 listopada 2023 r.

2.8.2 Dniem Emisji Obligacji jest dzień zapisania Obligacji w Ewidencji, przypadający nie później niż 17 listopada 2023 r.

Strona 9 z 33

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 jakiegokolwiek osoby, wynikające z wykonania lub niewykonywania 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.	15 listopad 2023 r.	25 styczeń 2024 r.
2.	25 styczeń 2024 r.	25 kwiecień 2024 r.
3.	25 kwiecień 2024 r.	25 lipiec 2024 r.
4.	25 lipiec 2024 r.	25 październik 2024 r.
5.	25 październik 2024 r.	25 styczeń 2025 r.
6.	25 styczeń 2025 r.	25 kwiecień 2025 r.
7.	25 kwiecień 2025 r.	25 lipiec 2025 r.
8.	25 lipiec 2025 r.	25 październik 2025 r.
9.	25 październik 2025 r.	25 styczeń 2026 r.
10.	25 styczeń 2026 r.	25 kwiecień 2026 r.
11.	25 kwiecień 2026 r.	25 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 (premi) 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 jakąkolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.

Strona 15 z 33

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

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 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 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

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

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 zobowiązania, 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:

Strona 17 z 33

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

milion pięćset tysięcy) złotych, chyba że Emitent podjął w przewidzianych przepisami terminach kroki prawne zmierzające do uchylecia 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 papiery wartościowe emitowane przez podmioty nienależące do Grupy Emitenta w łącznej wartości przekraczającej 2.000.000,00 (słownie: dwa miliony) złotych;

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

- 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 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 przekaze Obligatoriuszom 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 Obligatoriusza żądania wykupu Obligacji do czasu przekazania Obligatoriuszom 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 Obligatoriuszom informacji oraz dokumentów w terminie i warunkach wskazanych w pkt 11 Warunków Emisji, są ważne i winny zostać spełnione przez Emitenta;

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

- 8.2.3.29 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.
- 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.

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

### 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 (premi) 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 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

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

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

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

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

- 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 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.
- 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

Strona 23 z 33

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

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 PRZEDAWNIEŃ 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.

## 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.

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

#### 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 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:
  - 15.2.1 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.

#### 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

Strona 25 z 33

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

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:  
2023-10-30 18:00

Rafał  
Ireneusz  
Mardoń

Elektronicznie  
podpisany przez  
Rafał Ireneusz  
Mardoń  
Data: 2023.10.30  
17:25:19 +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:  
2023-10-30 18:01

*(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)*

Imię Nazwisko: Rafał Mardoń

Stanowisko: Członek Zarządu

Rafał  
Ireneusz  
Mardoń

Elektronicznie  
podpisany przez  
Rafał Ireneusz  
Mardoń  
Data: 2023.10.30  
17:25:55 +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%
<b>Łącznie</b>	<b>130.456</b>	<b>42,9%</b>	<b>105.893</b>	<b>33,7%</b>	<b>114.888</b>	<b>35,5%</b>	<b>104.585</b>	<b>31,3%</b>

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)*

Imię Nazwisko: Rafał Mardoń

Stanowisko: Członek Zarządu

*(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)*



Signed by /  
Podpisano przez:  
Radosław Walas  
Developres Sp. z  
o.o.  
Date / Data:  
2023-10-30 18:01

Rafał  
Ireneusz  
Mardoń

Elektronicznie  
podpisany przez  
Rafał Ireneusz  
Mardoń  
Data: 2023.10.30  
17:26:31 +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 z 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;

Strona 30 z 33

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 zwrot 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:  
2023-10-30 18:02

*(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)*

Imię Nazwisko: Rafał Mardoń

Stanowisko: Członek Zarządu

Rafał  
Ireneusz  
Mardoń

Elektroniczne podpisanie  
przez: Rafał Ireneusz Mardoń  
Data: 2023.10.30 17:27:56  
+0100

*(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)*

## 7.5 Uchwały stanowiące podstawę emisji Obligacji

**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  
Mardoń

Elektronicznie  
podpisany przez  
Rafał Ireneusz  
Mardoń  
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

**7.6 Wykaz danych, które nie zostały ujęte w treści Memorandum Informacyjnego, ze względu na specyfikę podmiotu lub inne uzasadnione okoliczności.**

W treści niniejszego Memorandum Informacyjnego, ze względu na specyfikę podmiotu lub inne uzasadnione okoliczności nie zamieszczono następujących danych:

- (i) punkt 4.11 Memorandum Informacyjnego – *Informacje dotyczące obligacji przychodowych*, pominięto z uwagi na fakt, że obligacje oferowane na podstawie niniejszego memorandum informacyjnego nie są obligacjami przychodowymi,
- (ii) punkt 4.12 Memorandum Informacyjnego – *Informacje dotyczące obligacji, z których zobowiązania mają zostać spłacone ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji*, pominięto z uwagi na fakt, że obligacje oferowane na podstawie niniejszego memorandum informacyjnego nie będą spłacane ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności,
- (iii) punkt 5.15 Memorandum Informacyjnego – *Prognozy wyników finansowych Emitenta*, pominięto z uwagi na fakt, że Emitent nie sporządzał prognoz wyników finansowych,
- (iv) punkt 5.20 Memorandum Informacyjnego – *Spłata zobowiązań z obligacji ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji*, pominięto z uwagi na fakt, że zobowiązania z obligacji oferowanych na podstawie niniejszego memorandum informacyjnego nie będą spłacane ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności.