

# NOTA INFORMACYJNA

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



**sporządzona na potrzeby wprowadzenia obligacji serii J do obrotu na Catalyst  
prowadzonym jako alternatywny system obrotu przez Giełdę Papierów  
Wartościowych w Warszawie S.A.**

Niniejsza nota informacyjna została sporządzona w związku z ubieganiem się o wprowadzenie instrumentów finansowych objętych tą notą do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

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

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

Treść niniejszej noty informacyjnej nie była zatwierdzana przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod względem zgodności informacji w niej zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

---

## OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ

---

Emitent jest odpowiedzialny za wszystkie informacje zawarte w Nocie Informacyjnej.

### Oświadczenie Emitenta

Działając w imieniu Emitenta oświadczam, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Nocie Informacyjnej są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w niej żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jej znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje ona rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

### Osoby działające w imieniu Emitenta:

Rafał Mardoń – Członek Zarządu

Radosław Walas – Członek Zarządu

---

**Rafał Mardoń**

Członek Zarządu

(podpisano kwalifikowanym  
podpisem elektronicznym)

---

**Radosław Walas**

Członek Zarządu

(podpisano kwalifikowanym  
podpisem elektronicznym)

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

## WSTĘP

### I. Podstawowe informacje o Emitencie

Nazwa (firma):	Developres Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Nazwa (firma) skrócona:	Developres sp. z o.o.
Kraj siedziby:	Rzeczpospolita Polska
Siedziba:	Rzeszów
Adres siedziby:	ul. Warszawska 18; 35-205 Rzeszów
Telefon:	+48 17 789 1 987
Adres poczty elektronicznej:	<a href="mailto:biuro@developres.pl">biuro@developres.pl</a>
Strona internetowa:	<a href="http://www.developres.pl">www.developres.pl</a>
Numer KRS:	0000252339
REGON:	180108657
NIP:	813 34 46 489
KOD LEI	2594003E9DGD31HQC07

### II. Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w nocie informacyjnej

Osoby uprawnione do reprezentowania Emitenta (członkowie Zarządu Emitenta odpowiedzialni za informacje zamieszczone w nocie informacyjnej):

Rafał Mardoń – Członek Zarządu

Radosław Walas – Członek Zarządu

Sposób reprezentacji Emitenta:

Spółkę reprezentuje oraz prowadzi jej sprawy Zarząd Spółki. Do składania oświadczeń woli i podpisywania w imieniu Emitenta uprawniony jest: (jeżeli zarząd jest wieloosobowy) prezes zarządu samodzielnie, dwóch członków zarządu łącznie, członek zarządu łącznie z prokurentem, dwóch prokurentów łącznie.

### III. Informacje czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu – dodatkowo przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał

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

## Spis treści

<b>OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ .....</b>	<b>2</b>
<b>WSTĘP .....</b>	<b>3</b>
<b>ROZDZIAŁ I: CZYNNIKI RYZYKA .....</b>	<b>6</b>
1.1 Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta i podmiotów z Grupy	6
1.1.1 Ryzyko związane z konkurencją na rynku mieszkaniowym	6
1.1.2 Ryzyko związane z ograniczeniem dostępu do finansowania bankowego	7
1.1.3 Ryzyko związane z utratą płynności finansowej	7
1.1.4 Ryzyko związane z działalnością podmiotów konkurencyjnych	7
1.1.5 Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich	7
1.1.6 Ryzyko związane z funkcjonowaniem Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego	8
1.1.7 Ryzyko związane z koncentracją działalności deweloperskiej na rynku lokalnym	8
1.1.8 Ryzyko związane z ze sprzedażą mieszkań	8
1.1.9 Ryzyko spadku cen nieruchomości	9
1.1.10 Ryzyko związane z związanym z kompleksem biurowym	9
1.1.11 Ryzyko związane z wszczęciem postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego	9
1.1.12 Ryzyko związane z ochroną środowiska	10
1.2 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem makroekonomicznym i regulacyjnym	11
1.2.1 Ryzyko związane z koniunkturą makroekonomiczną	11
1.2.2 Ryzyko związane z wojną Rosji z Ukrainą	11
1.2.3 Ryzyko zmian w systemie prawnym, podatkowym, regulacyjnym i gospodarczym	11
1.2.4 Ryzyko administracyjno-budowlane	12
1.3 Czynniki ryzyka związane z Obligacjami	13
1.3.1 Ryzyko zmiany poziomu rynkowej stopy procentowej	13
1.3.2 Ryzyko kredytowe	13
1.3.3 Ryzyko braku wykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji	13
1.3.4 Ryzyko związane z funkcjonowaniem Zgromadzenia Obligatariuszy i podejmowanymi decyzjami	14
1.3.5 Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta	15
1.3.6 Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza	15
1.3.7 Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji w postaci Hipoteki	15
1.3.8 Ryzyko bezskuteczności hipoteki ustanowionej przez Emitenta	16
1.3.9 Ryzyko bezskuteczności weksla własnego in blanco	16
1.3.10 Ryzyko Administratora Zabezpieczenia	16
1.3.11 Ryzyko podatkowe związane z obrotem Obligacjami	17
1.3.12 Ryzyko związane ze zmianą Stopy Bazowej	17
1.4 Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do ASO Catalyst	18
1.4.1 Ryzyko wstrzymania rozpoczęcia obrotu Obligacjami w alternatywnym systemie obrotu	18
1.4.2 Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami w alternatywnym systemie obrotu	18
1.4.3 Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu	19
1.4.4 Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności po wprowadzeniu Obligacji do ASO Catalyst	20
1.4.5 Ryzyko związane z możliwością nałożenia na Emitenta przez GPW kar regulaminowych	20
1.4.6 Ryzyko związane z karami administracyjnymi nakładanymi przez KNF	20
<b>ROZDZIAŁ II: DANE O OBLIGACJACH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU .....</b>	<b>22</b>
2.1 Cel emisji	22
2.2 Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych	22
2.3 Wielkość emisji	23
2.4 Wartość nominalna i cena emisyjna Obligacji	23
2.5 Informacja o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika 4 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu	23



2.6	Warunki Wykupu	24
2.6.1	Natychmiastowy wykup	24
2.6.2	Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza	24
2.6.3	Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta	24
2.7	Warunki wypłaty oprocentowania	25
2.8	Wysokość i forma zabezpieczenia, oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia	26
2.9	Zgromadzenie Obligatariuszy	27
2.10	Dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia oraz perspektywy kształtowania się zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych	28
2.11	Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom instrumentów dłużnych orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji instrumentów dłużnych, oraz zdolność emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z instrumentów dłużnych, jeżeli przedsięwzięcie jest określone	29
2.12	Ogólne informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny, oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych	29
2.13	Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na pieniężne	29
2.14	W przypadku ustanowienia jakiejkolwiek formy zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z instrumentów dłużnych - wycena przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonana przez uprawnionego biegłego	29
2.15	W przypadku emisji obligacji zamiennych na akcje – dodatkowo: a) liczba głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta, która przysługiwałaby z objętych akcji - w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych Obligacji, b) ogólna liczba głosów na walnym zgromadzeniu emitenta - w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji	29
2.16	W przypadku emisji obligacji z prawem pierwszeństwa - dodatkowo: a) liczba akcji przypadających na jedną obligację, b) cena emisyjna akcji lub sposób jej ustalenia, c) terminy, od których przysługują i wygasają prawa obligatariuszy do nabycia tych akcji	29
2.17	Oświadczenie emitenta stwierdzające, że według niego jego aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb, to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia noty informacyjnej, a jeśli nie - wskazanie w jaki sposób zamierza zapewnić potrzebne dodatkowo aktywa obrotowe	30
<b>III.</b>	<b>ZAŁĄCZNIKI .....</b>	<b>31</b>
3.1	Informacja odpowiadająca odpisowi z rejestru przedsiębiorców KRS dotycząca Emitenta	31
3.2	Aktualny tekst umowy Emitenta	40
3.3	Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Notą Informacyjną	44
3.4	Warunki Emisji Obligacji	47
3.5	Uchwała w sprawie dokonania warunkowego przydziału Obligacji	92
3.6	Wycena przedmiotu zabezpieczenia	94
3.7	Umowa z Administratorem Zabezpieczenia	168
3.8	Definicje i objaśnienia skrótów	190

## ROZDZIAŁ I: CZYNNIKI RYZYKA

Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji potencjalni inwestorzy powinni dokładnie przeanalizować czynniki ryzyka przedstawione poniżej i inne informacje zawarte w niniejszej Nocie Informacyjnej. 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 Noty Informacyjnej, nie zidentyfikował, a które mogą wywołać skutki, o których mowa powyżej.

Czynniki ryzyka zostały zaklasyfikowane według następujących kategorii:

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

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

### 1.1 Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta i podmiotów z Grupy

#### 1.1.1 Ryzyko związane z konkurencją na rynku mieszkaniowym

Podmioty w branży mieszkaniowej 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 lub Grupy 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 lub Grupy 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 niniejszej Noty Informacyjnej 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.

### 1.1.2 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 podmiotów z Grupy 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 lub podmiotów z Grupy Emitenta.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej 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.

### 1.1.3 Ryzyko związane z utratą płynności finansowej

Głównym źródłem płynności finansowej Emitenta oraz podmiotów z Grupy Emitenta 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 niniejszej Noty Informacyjnej 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.

### 1.1.4 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 lub podmiotów z Grupy Emitenta.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej 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.

### 1.1.5 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. Pogorszenie sytuacji spółki pełniącej funkcję generalnego wykonawcy prac i usług budowlanych może powodować trudności w realizacji obecnych jak i przyszłych kontraktów dotyczących projektów deweloperskich.

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 niniejszej Noty Informacyjnej 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.

#### **1.1.6 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 niniejszej Noty Informacyjnej 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.

#### **1.1.7 Ryzyko związane z koncentracją działalności deweloperskiej na rynku lokalnym**

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej 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, perspektywy Emitenta. Powyższe ryzyko jest ograniczane dzięki wieloletniej obecności na rynku, jego bardzo dobrej znajomości oraz możliwości szybkiego, elastycznego dostosowania cen i oferty do oczekiwań rynku.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej 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 byłaby znacząca.

#### **1.1.8 Ryzyko związane z 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 niniejszej Noty Informacyjnej 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.

#### **1.1.9 Ryzyko spadku cen nieruchomości**

Wartość osiąganych przychodów ze sprzedaży Emitenta i jego Grupy zależy od rynkowej koniunktury i zmiany cen transakcyjnych na rynku nieruchomości. 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 niniejszej Noty Informacyjnej 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.

#### **1.1.10 Ryzyko związane z związaniem 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.

Emitent, na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej, ocenia prawdopodobieństwo wystąpienia powyższego czynnika ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub podmiotów z Grupy byłaby znacząca.

#### **1.1.11 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 przekroczyć 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.

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 niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta byłaby znacząca.

#### **1.1.12 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 niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową

## 1.2 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem makroekonomicznym i regulacyjnym

### 1.2.1 Ryzyko związane z koniunkturą makroekonomiczną

Działalność Emitenta oraz podmiotów z Grupy i osiągane 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 niniejszej Noty Informacyjnej 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.

### 1.2.2 Ryzyko związane z wojną Rosji z Ukrainą

Rynki, w tym rynek właściwy dla Emitenta, narażone są na zakłócenia globalne związane z inwazją Rosji na Ukrainę. Emitent jak i spółki z Grupy nie posiadają aktywów, dostawców, współpracowników oraz nie prowadzą działalności operacyjnej w Ukrainie i Rosji. W związku z tym kontynuowane działania wojenne w ograniczonym stopniu wpłyną na ich sytuację operacyjną. Na skutek jednak 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 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 niniejszej Noty Informacyjnej 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.

### 1.2.3 Ryzyko zmian w systemie prawnym, podatkowym, regulacyjnym i gospodarczym

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

to przede wszystkim częste nowelizacje, niespójność, a także brak jednolitej interpretacji przepisów prawa. Powyższe zjawiska mogą mieć niekorzystny wpływ na wyniki finansowe Emitenta lub podmiotów z Grupy

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej 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.

#### **1.2.4 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 niniejszej Noty Informacyjnej 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 mogłaby być znacząca.



### 1.3 Czynniki ryzyka związane z Obligacjami

#### 1.3.1 Ryzyko zmiany poziomu rynkowej 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 (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 niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako średnie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta byłaby znacząca.

#### 1.3.2 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 niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta byłaby znacząca.

#### 1.3.3 Ryzyko braku wykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów, co wiąże się z ryzykiem utraty całości lub części zainwestowanych środków. Spełnienie świadczeń przez Emitenta z Obligacji polega zwłaszcza 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, Spółka nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie wymagalności tych świadczeń. Zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań z tytułu Obligacji może ulec pogorszeniu w przypadku nadmiernego zwiększenia poziomu jego zadłużenia lub istotnego pogorszenia wyników finansowych Spółki. Skutkiem niedokonania wykupu Obligacji w terminie może być postawienie w stan wymagalności innych zobowiązań Emitenta, których niewykonanie może doprowadzić do upadłości lub restrukturyzacji Spółki, co w konsekwencji dla inwestora oznacza ryzyko utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje.

Odsetki mogą także nie zostać wypłacone na skutek zajęcia środków pieniężnych Emitenta w egzekucji prowadzonej przeciwko Emitentowi lub problemów technicznych. Dodatkowo Warunki Emisji Obligacji zawierają szereg klauzul, których naruszenie daje prawo Obligatariuszowi (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury) do żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji przez Emitenta. W szczególności istnieje ryzyko, że w przypadku zażądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji.

W przypadku upadłości lub restrukturyzacji Emitenta Obligatariusz może nie odzyskać całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Emitent może stać się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych albo gdy jego zobowiązania pieniężne, będą przekraczać wartość jego majątku. W sytuacji niewypłacalności może zostać ogłoszona upadłość Emitenta. W takiej sytuacji spłata jego zobowiązań, a w tym zobowiązań z Obligacji będzie podlegała regulacjom Prawa Upadłościowego. Przepisy te uniemożliwiają lub utrudniają realizację przez Obligatariuszy uprawnień do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Skutkiem ogłoszenia upadłości Emitenta będzie natychmiastowa wymagalność jego zobowiązań, w tym zobowiązań z Obligacji. Wierzyciele będą zaspokajani na zasadach i w kolejności wskazanej w przepisach Prawa Upadłościowego. Zgodnie z tymi przepisami, wierzytelności z Obligacji mogą nie być spłacane w pierwszej kolejności.

Pomimo niewypłacalności Emitenta, wniosek o ogłoszenie upadłości może zostać oddalony lub postępowanie upadłościowe może zostać umorzone z braku majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania. W razie niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością Emitenta jego zobowiązania, w tym zobowiązania z Obligacji, mogą również podlegać restrukturyzacji, w trybie przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego.

W razie wszczęcia postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego prowadzenie egzekucji wobec Emitenta w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji może nie być możliwe lub może być ograniczone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Inwestorzy podejmując decyzje inwestycyjne powinni być w szczególności świadomi konieczności zachowania odpowiedniej dywersyfikacji inwestycji i wysokiego ryzyka występującego w przypadku zainwestowania wszystkich środków w obligacje jednego podmiotu.

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

#### **1.3.4 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 1 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 niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta nie byłaby znacząca.

### 1.3.5 Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta

Na zasadach opisanych w pkt 8.3 Warunków Emisji Obligacji Emitent jest uprawniony do Wcześniejszego 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 niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta nie byłaby znacząca.

### 1.3.6 Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza

Zgodnie z zapisami pkt 8.2 Warunków Emisji Obligacji Obligatariuszom przysługuje Opcja Wcześniejszego 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 Wcześniejszego Wykupu Obligacji Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków pieniężnych na zaspokojenie roszczeń wynikających z obowiązku dokonania Wcześniejszego Wykupu Obligacji, co skutkować może poniesieniem strat przez Inwestora.

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

### 1.3.7 Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji w postaci Hipoteki

Zgodnie z warunkami emisji Emitent ustanowił zabezpieczenie Obligacji w rozumieniu Ustawy o Obligacjach. Zabezpieczeniem roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji zgodnie z Warunkami Emisji jest Hipoteka ustanowiona na rzecz Administratora Hipoteki, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rzecz Obligatariuszy z Hipoteki, do łącznej kwoty wskazanej w Warunkach Emisji. Dochodzenie wierzytelności z Przedmiotu Hipoteki przez Administratora Hipoteki może spowodować, że uzyskana w ramach postępowań sądowych, egzekucyjnych lub innych wartość środków pieniężnych będzie niewystarczająca do zaspokojenia wierzytelności z Obligacji. Sytuacja taka może mieć miejsce w szczególności z uwagi na przyjęcie innej metodologii wyceny w postępowania prowadzonych w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji oraz z uwagi na warunki licytacji Przedmiotu Hipoteki. Emitent poddał Przedmiot Hipoteki wycenie przez podmiot, który posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność. Wartość takiej wyceny może być zmienna w czasie i na jej wysokość mogą wpływać różne czynniki w tym czynniki makro i mikroekonomiczne, reputacja Emitenta, a także wszczęcie określonych postępowań (w tym administracyjnych) lub możliwość ich wzruszenia lub wznowienia. Przedstawiona wycena Przedmiotu Hipoteki nie daje gwarancji osiągnięcia w przyszłości wpływów ze sprzedaży Przedmiotu Hipoteki na poziomie zbliżonym do przedstawionego w tej wycenie. Pomimo zastrzeżenia w Warunkach Emisji obowiązku dokonywania cyklicznej Wyceny, istnieje ryzyko, że w przypadku niespełnienia przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji, środki pieniężne uzyskane w procesie dochodzenia należności z przedmiotu zabezpieczenia okażą się niewystarczające do pokrycia całości zobowiązań z Obligacji, co będzie wiązać się z poniesieniem strat przez Inwestora.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta lub podmiotów z Grupy byłaby znacząca.

### 1.3.8 Ryzyko bezskuteczności hipoteki ustanowionej przez Emitenta

Stosownie do art. 127 ust. 3 Prawa upadłościowego hipoteka, jako zabezpieczenie niewymagalnego długu Emitenta, z mocy prawa będzie bezskuteczna w stosunku do masy upadłości, jeżeli obciążenie to zostanie dokonane przez Emitenta w ciągu sześciu miesięcy przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości.

W takim wypadku Obligatariusze nie będą mogli skutecznie powoływać się na prawa płynące z zabezpieczenia.

Ryzyko bezskuteczności zabezpieczenia hipotecznego z mocy prawa dotyczyć będzie każdej następcej czynności Emitenta stanowiącej zabezpieczenie niewymagalnego długu osobistego – tj. rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym, zmiany treści hipoteki lub zmiany przedmiotu hipoteki – jeżeli dane obciążenie zostanie dokonane przez Emitenta w ciągu sześciu miesięcy przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości.

Administrator Hipoteki będzie mógł, w drodze powództwa lub zarzutu, żądać uznania ww. czynności za skuteczne, jeżeli w czasie ich dokonania nie wiedział o istnieniu podstawy do ogłoszenia upadłości.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta lub podmiotów z Grupy byłaby znacząca.

### 1.3.9 Ryzyko bezskuteczności weksla własnego in blanco

Weksel własny in blanco, jako narzędzie ułatwiające jedynie dochodzenie wierzytelności w procesie, jest pozbawione znaczenia w postępowaniu upadłościowym.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta lub podmiotów z Grupy byłaby znacząca.

### 1.3.10 Ryzyko Administratora Zabezpieczenia

Zgodnie z art. 29 oraz art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach Emitent zawarł ze spółką pod firmą ZFR SMART spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu, pod adresem ul. Grunwaldzka 38, 60-786 Poznań, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000993132, umowę o pełnienie funkcji Administratora Hipoteki oraz Administratora Zabezpieczeń („Administrator”). Administrator wykonuje we własnym imieniu ale na rachunek Obligatariuszy prawa i obowiązki wierzyciela (w tym wierzyciela hipotecznego) z tytułu zabezpieczeń. Umowa z Administratorem Zabezpieczenia wskazana jest w Załącznik nr 3.7 do niniejszej Noty Informacyjnej.

Otrzymanie przez Obligatariusza środków z egzekucji z przedmiotu zabezpieczenia uzależnione jest od podjęcia określonych działań przez Administratora. W efekcie Obligatariusz może być narażony na ryzyko związane z: niepodjęciem działań przez danego Administratora, nienależytym działaniem Administratora, czasowym brakiem podmiotu pełniącego funkcję administratora zabezpieczenia w związku z jego zmianą, likwidacją lub upadłością.

Istnieje ryzyko, że Administrator nie podejmie działań w celu dochodzenia wierzytelności z Obligacji, jeśli nie będzie posiadał wystarczających środków na pokrycie kosztów i wydatków z tym związanych. W takim przypadku działania Administratora mogą wymagać zapewnienia środków przez Obligatariuszy.

W przypadku konieczności prowadzenia egzekucji z przedmiotu zabezpieczenia celem odzyskania należności z Obligacji, powyższe skutkować może mniejszym stopniem zaspokojenia Obligatariuszy lub brakiem ich zaspokojenia w ogóle.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta lub podmiotów z Grupy byłaby znacząca.

### 1.3.11 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 niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje 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.

### 1.3.12 Ryzyko związane ze zmianą Stopy Bazowej

Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej, a stopą bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania Obligacji jest wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), który jest opracowywany przez GPW Benchmark S.A.

Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych nakłada na osoby zamierzające działać jako administratorzy wskaźników referencyjnych obowiązek uzyskania odpowiedniego zezwolenia lub rejestracji. W dniu 16 grudnia 2020 r. KNF wydała zezwolenie na prowadzenie przez GPW Benchmark S.A. działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych, w tym kluczowych wskaźników referencyjnych. Na Datę Noty GPW Benchmark S.A. jest wpisana w rejestrze uprawnionych administratorów wskaźników referencyjnych prowadzonym przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (European Securities and Market Authority), o którym mowa w art. 36 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych.

Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych może mieć istotny wpływ na instrumenty finansowe o zmiennej stopie procentowej, dla których stopa procentowa jest ustalana poprzez odniesienie do wskaźników referencyjnych takich jak kluczowy wskaźnik referencyjny WIBOR, w szczególności, jeśli metodologia obliczania tego wskaźnika lub inne zasady dotyczące opracowywania takiego wskaźnika referencyjnego, ulegną zmianie albo wskaźnik referencyjny WIBOR przestanie być publikowany.

Zgodnie z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych oraz Ustawą o Nadzorze Makroostrożnościowym, Minister właściwy do spraw instytucji finansowych jest władny do określenia, w drodze rozporządzenia, zamiennika lub zamienników kluczowego wskaźnika referencyjnego w przypadku wystąpienia określonych w Rozporządzeniu o Wskaźnikach Referencyjnych zdarzeń związanych z zaprzestaniem lub prowadzących do zaprzestania publikowania kluczowego wskaźnika referencyjnego przez jego administratora, takich jak (i) wydanie przez KNF publicznego oświadczenia lub opublikowanie przez KNF informacji, że dany kluczowy wskaźnik referencyjny nie odzwierciedla już danego rynku lub realiów gospodarczych lub (ii) wycofanie lub zawieszenie zezwolenia na prowadzenie przez dany podmiot działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych. Minister właściwy do spraw instytucji finansowych określa zamiennik kluczowego wskaźnika referencyjnego uwzględniając rekomendację Komitetu Stabilności Finansowej wydawaną w oparciu o stanowisko KNF. W przypadku zaprzestania publikowania przez GPW Benchmark S.A. wskaźnika referencyjnego WIBOR, oprocentowanie Obligacji będzie zatem ustalane w oparciu o zamiennik tego wskaźnika referencyjnego określony przez Ministra właściwego do spraw instytucji finansowych. Warunki Emisji zawierają postanowienia regulujące sposób ustalenia stopy bazowej Obligacji w przypadku zaprzestania opracowywania i publikowania przyjętego wskaźnika referencyjnego, w tym dotyczącego WIBOR.

Na Datę Noty na posiedzeniach Komitetu Stabilności Finansowej Grupy Roboczej powołanej w związku z planowaną reformą wskaźników referencyjnych („KSF”), w dniach 25 sierpnia 2022 r. oraz 1 września 2022 r. przeprowadził dyskusję oraz podjął decyzję o wyborze indeksu WIRD jako alternatywnego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, którego danymi wejściowymi są informacje reprezentujące transakcje ON (overnight). Administratorem WIRD w rozumieniu Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych jest GPW Benchmark S.A.



Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych zaakceptował Mapę Drogową procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID przez indeks WIRON. Z uwagi na fakt, że na reformę wskaźników referencyjnych składa się bardzo wiele wzajemnie powiązanych elementów, proces ten będzie rozłożony w czasie. W październiku 2023 r. KSF podjął decyzję o zmianie maksymalnych terminów realizacji Mapy Drogowej. Narodowa Grupa Robocza określiła w zaktualizowanej Mapie Drogowej, że przy efektywnej współpracy wszystkich zaangażowanych stron, reforma wskaźników referencyjnych w Polsce zostanie zrealizowana w całości do końca 2027 r., przy czym nie zmienione pozostaje wdrożenie przez uczestników rynku nowej oferty produktów finansowych stosujących indeks WIRON, które planowane jest na lata 2023 i 2024. Założenia nowej Mapy Drogowej opracowanej w ramach Narodowej Grupy Roboczej wskazują na gotowość do zaprzestania opracowywania i publikowania wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID od początku 2028 r.

Zmiana wskaźnika referencyjnego stanowiącego stopę bazową Obligacji może wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu oprocentowania Obligacji. W przypadku obniżenia stopy bazowej Obligacji, sytuacja ta będzie miała istotne znaczenie dla inwestora z uwagi na obniżenie rentowności Obligacji, a co za tym idzie nie osiągnięcie przez inwestora zakładanych zysków z Obligacji. Natomiast obniżenie stopy bazowej Obligacji dla Emitenta oznacza niższe koszty finansowania dłużnego pozyskiwanego w drodze emisji Obligacji. W odwrotnej sytuacji, gdy nowy wskaźnik referencyjny zastępujący WIBOR będzie wyższy niż sam WIBOR, dla inwestora oznaczać będzie to większą rentowności Obligacji, a dla Emitenta wyższe koszty finansowania dłużnego.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent nie jest w stanie jednoznacznie ocenić w jaki sposób zmiana wskaźnika WIBOR na wskaźnik alternatywny wpłynie na zmianę stopy procentowej emitowanych Obligacji. Powyższe ryzyko może mieć wpływ przede wszystkim na sytuację Obligatariusza.

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

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

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

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

### **1.4.2 Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami w alternatywnym systemie obrotu**

Zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, KNF może zażądać od GPW zawieszenia obrotu tymi instrumentami finansowymi.

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

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

Zgodnie z § 11 ust. 1 Regulaminu ASO, 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, 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. 2 Regulaminu ASO, 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, GPW przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów dłużnych z obrotu oraz do czasu takiego wykluczenia może zawiesić obrót tymi instrumentami dłużnymi.

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

#### **1.4.3 Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu**

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

GPW, zgodnie z § 12 ust.1 Regulaminu ASO, 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.

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

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

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

Z obrotem Obligacjami po wprowadzeniu ich do ASO Catalyst, wiąże się ryzyko zmienności kursu Obligacji. Kurs w alternatywnym systemie obrotu kształtuje się pod wpływem relacji podaży i popytu, która jest wypadkową wielu czynników i skutkiem trudno przewidywalnych reakcji inwestorów. W przypadku znacznego wahan 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 niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta nie byłaby znacząca.

#### 1.4.5 Ryzyko związane z możliwością nałożenia na Emitenta przez GPW kar regulaminowych

Jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyć wykonuje obowiązki określone w rozdziale V Regulaminu ASO organizowanego przez GPW, GPW może m.in. w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia lub uchybienia upomnieć emitenta lub nałożyć na emitenta karę pieniężną w wysokości do 50 000 zł.

Podjętą decyzję o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej można wyznaczyć Emitentowi termin na zaniechanie dotychczasowych naruszeń lub podjęcie działań mających na celu zapobieżenie takim naruszeniom w przyszłości, w szczególności można zobowiązać Emitenta do opublikowania określonych dokumentów lub informacji w trybie i na warunkach obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu. W przypadku gdy emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w ASO, bądź nie wykonuje lub nienależyć wykonuje obowiązki określone w rozdziale V Regulaminu ASO organizowanego przez GPW, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie zdania poprzedniego, GPW może nałożyć na emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną pierwotnie nie może przekraczać 50 000 zł.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako wysokie jednak skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub Grupy Emitenta nie byłaby znacząca. W dniu 20 czerwca 2024r. uchwałą nr 766/2024 GPW nałożyła karę pieniężną w wysokości 10 tys. zł za brak publikacji raportu rocznego za 2023r. w określonym w Regulaminie ASO terminie. Emitent odwołał się od tej decyzji i w dniu 1 sierpnia 2024r. uchwałą nr 991/2024 GPW postanowiła zmienić karę pieniężną na karę upomnienia.

#### 1.4.6 Ryzyko związane z karami administracyjnymi nakładanymi przez KNF

W dniu 3 lipca 2016 r. weszło w życie Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku, w związku z którym zakres obowiązków informacyjnych emitentów, których instrumenty finansowe zostały wprowadzone bądź dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym bądź w alternatywnym systemie obrotu 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 nienależyć wykonuje obowiązki, o których mowa w art. 17 ust. 1 i 4-8 rozporządzenia 596/2014 KNF może wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym, a w przypadku gdy papiery wartościowe Emitenta są wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu - decyzję o wykluczeniu tych papierów wartościowych z obrotu w tym systemie, albo nałożyć karę



pieniężną do wysokości 10 364 000 zł lub kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 10 364 000 zł, albo zastosować obie sankcje łącznie. Ponadto, zgodnie z art. 176 Ustawy o Obrocie w przypadku, gdy Emitent nie wykonuje lub wykonuje nienależycie 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 zł lub do kwoty stanowiącej 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł, (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 zł.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej 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

## ROZDZIAŁ II: DANE O OBLIGACJACH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU

### 2.1 Cel emisji

Środki pozyskane z emisji Obligacji, po odliczeniu kosztów emisji, zostaną przeznaczone przez Emitenta w pierwszej kolejności na refinansowanie Obligacji serii F. W sytuacji gdy po dokonaniu wykupu Obligacji serii F pozostaną wolne środki pozyskane w emisji Obligacji, zostaną one przeznaczone na finansowanie prowadzonych projektów deweloperskich.

Emitent zrealizował wskazany cel dokonując całkowitego wykupu emisji obligacji serii F w łącznej wysokości 11 mln zł w dniu 30 grudnia 2023r.

Istotne informacje o bieżącej działalności oraz realizacji działań operacyjnych Emitenta są zamieszczane na stronie internetowej Relacji Inwestorskich <https://developres.pl/relacje-inwestorskie>, w tym w publikowanych tam raportach bieżących.

### 2.2 Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych

Obligacje na okaziciela nieposiadające formy dokumentu w rozumieniu art. 8 ust 1 Ustawy o Obligacjach, emitowane w serii J, które zostały zabezpieczone hipoteką, o oprocentowaniu zmiennym, denominowane w walucie PLN.

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 5 000 000 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 5 000 000 euro, poprzez kierowanie Memorandum Informacyjnego do nieoznaczonych adresatów, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu;
- c) uchwała nr 1/12/2023 Zarządu spółki Developres sp. z o.o. z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie emisji obligacji serii J zmieniona uchwałą nr 2/12/2023 Zarządu spółki Developres sp. z o.o. z dnia 11 grudnia 2023 r. oraz uchwała nr 3/12/2023 Zarządu spółki Developres sp. z o.o. z dnia 22 grudnia 2023 r. w sprawie przydziału obligacji serii J;

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.

Emitent wskazuje, że w okresie poprzednich 12 miesięcy od daty emisji Obligacji serii J, dokonał jedną ofertę publiczną papierów wartościowych na podstawie art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie tj. emisję obligacji serii I w kwocie 8,5 mln zł.

Biorąc pod uwagę średni kurs EUR opublikowany przez NBP w dniu 8 grudnia 2023 r., tj. w dniu ustalenia ceny emisyjnej Obligacji serii J, w wysokości 4,3303 PLN, maksymalne zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej liczone według ceny emisyjnej Obligacji wynosiły 2.648.777,22 EUR (w zaokrągleniu do części setnych). Dla obligacji serii I wpływy brutto wyniosły 1.907.882,92 EUR (kurs EUR z dnia 23 października 2023r.). Łączne wpływy brutto dla obu serii obligacji wyniosły 4.556.660,14 EUR tj. były niższe niż 5.000.000 EUR

Memorandum informacyjne zostało udostępnione, tj. poprzez publikację na stronie internetowej firmy inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie Obligacji: [www.noblesecurities.pl](http://www.noblesecurities.pl) w dniu 11 grudnia 2023 roku. Emitent poinformował KNF o emisji obligacji serii J w dniu 28 listopada 2023r.

Treść Uchwał Emisyjnych zamieszczona została w załączniku 3.3 niniejszej Noty Informacyjnej.

Obligacje objęte niniejszą Notą Informacyjną nie są uprzywilejowane. Z Obligacjami nie są związane żadne dodatkowe świadczenia poza świadczeniami polegającymi na wypłacie odsetek oraz wypłacie wartości nominalnej w dacie ich wykupu.

### 2.3 Wielkość emisji

Obligacje zwykłe na okaziciela serii J o łącznej wartości nominalnej 11.470.000,00 (jedenaście milionów czterysta siedemdziesiąt tysięcy 00/100) złotych.

### 2.4 Wartość nominalna i cena emisyjna Obligacji

Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1000,00 (jeden tysiąc 00/100) złotych.

Cena emisyjna jednej Obligacji była równa jej wartości nominalnej i wynosiła 1000,00 (jeden tysiąc 00/100) złotych za jedną Obligację.

### 2.5 Informacja o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika 4 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu

Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji Obligacji 11.12 ÷ 21.12.2023r

Data przydziału Obligacji 22.12.2023r

Liczba Obligacji objętych subskrypcją 11.470

Stopa redukcji 12,38%

Liczba Obligacji, które zostały przydzielone 11.470

Cena emisyjna 1.000 zł

Wartość nominalna 1.000 zł

Liczba osób, którzy złożyli zapisy na Obligacje 138

Liczba osób, którym przydzielono Obligacje 133

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

Nazwa subemitentów Nie dotyczy

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

374.905,00 zł (trzysta siedemdziesiąt cztery tysiące dziewięćset pięć złotych).

Wysokość prowizji za plasowanie Obligacji wyniosła 3,11% łącznej wartości emisyjnej wyemitowanych Obligacji, tj. 356.905,00 zł (trzysta pięćdziesiąt sześć tysięcy dziewięćset pięć złotych).

Koszty emisji Obligacji zostały zaliczone do czynnych rozliczeń międzyokresowych i będą odnoszone w koszty operacyjne proporcjonalnie do okresu zapadalności Obligacji, do bieżącego okresu oraz przyszłych okresów sprawozdawczych.

## 2.6 Warunki Wykupu

Dniem Wykupu jest dzień 22 grudnia 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 Wcześniejszego Wykupu, na zasadach opisanych w pkt. 2.6.3 niniejszej Noty Informacyjnej.

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, zgodnie z obowiązującymi Regulacjami KDPW.

Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.

### 2.6.1 Natychmiastowy wykup

Natychmiastowy Wykup w przypadku likwidacji Emitenta 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.

Natychmiastowy Wykup w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem zgodnie z art. 74 Ust. 4 Ustawy o Obligacjach

- w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z ustawą nie posiada uprawnień do emitowania Obligacji.

W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji, o których mowa powyżej, 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).

### 2.6.2 Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych w pkt 8.2. Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załącznik nr 3.4 do niniejszej Noty Informacyjnej.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej, według najlepszej wiedzy Emitenta, nie wystąpiły przesłanki uprawniające Obligatariuszy do żądania Wcześniejszego Wykupu.

### 2.6.3 Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta

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

- a) 1,00% (100/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w 3, 4 oraz 5 okresie odsetkowym;
- b) 0,50% (50/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w 6, 7 oraz 8 okresie odsetkowym;
- c) 0,25% (25/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w 9, 10 oraz 11 okresie odsetkowym;

d) 0,00% w pozostałych okresach odsetkowych.

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

Zgodnie z §139 ust. 3 Szczegółowych Zasad Działania KDPW skorzystanie przez Emitenta z Opcji Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta wymaga złożenia przez Emitenta wniosku do ASO Catalyst o zawieszenie obrotu tymi obligacjami począwszy od drugiego Dnia Roboczego przed dniem, według stanu na który ustala się stany na rachunkach papierów wartościowych i rachunkach zbiorczych, w celu ustalenia liczby papierów wartościowych będących przedmiotem wcześniejszego, obligatoryjnego wykupu w danym terminie wykupu z poszczególnych rachunków papierów wartościowych i rachunków zbiorczych

## 2.7 Warunki wypłaty oprocentowania

Wypłata odsetek będzie realizowana na zasadach przedstawionych w punkcie 3. Warunków Emisji Obligacji, zamieszczonych w pkt 3.4 Noty Informacyjnej.

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

Marża dla Obligacji wynosi 5,40% (pięć i 40/100).

Stopą Bazową dla Obligacji jest WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate) dla 3-miesięcznych depozytów międzybankowych wyrażonych w zł.

Sposób ustalenia Stopy Bazowej został opisany w punkcie 3.1 Warunków Emisji zamieszczonych w pkt 3.4. Noty Informacyjnej.

Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek:

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.	22 grudnia 2023 r.	22 marca 2024 r.	91
2.	22 marca 2024 r.	22 czerwca 2024 r.	92
3.	22 czerwca 2024 r.	22 września 2024 r.	92
4.	22 września 2024 r.	22 grudnia 2024 r.	91
5.	22 grudnia 2024 r.	22 marca 2025 r.	90
6.	22 marca 2025 r.	22 czerwca 2025 r.	92
7.	22 czerwca 2025 r.	22 września 2025 r.	92
8.	22 września 2025 r.	22 grudnia 2025 r.	91
9.	22 grudnia 2025 r.	22 marca 2026 r.	90
10.	22 marca 2026 r.	22 czerwca 2026 r.	92
11.	22 czerwca 2026 r.	22 września 2026 r.	92
12.	22 września 2026r.	22 grudnia 2026r.	91

W przypadku Wcześniejszego Wykupu, odsetki od Obligacji będących przedmiotem Wcześniejszego Wykupu wypłacane są w Dniu Wcześniejszego Wykupu.

## 2.8 Wysokość i forma zabezpieczenia, oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Obligacje są zabezpieczone.

Przedmiotem Hipoteki jest Nieruchomość Siemieńskiego, która położona jest w Rzeszowie w rejonie ulicy Siemieńskiego, o łącznej powierzchni działek 37.455 m<sup>2</sup>, dla których Sąd Rejonowy w Rzeszowie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi następujące księgi wieczyste KW o numerze: RZ1Z/00206720/3, RZ1Z/00150804/8, (prawo użytkowania wieczystego przysługujące Emitentowi) oraz KW nr RZ1Z/00206721/0 (prawo własności przysługujące Emitentowi). Przedmiotowa Hipoteka została wpisana przez właściwy sąd wieczystoksięgowy w dniu 26 stycznia 2024r.

Przedmiotowa Hipoteka zabezpiecza Obligacje oraz pozostałe obligacje wyemitowane na warunkach równorzędnych do Obligacji, przy czym na Nieruchomości Siemieńskiego ustanowiona może zostać hipoteka lub hipoteki z pierwszeństwem równorzędnym do Hipoteki, a łączne saldo obligacji wyemitowanych, zabezpieczonych hipoteką na Nieruchomości Siemieńskiego, nie może przekroczyć równowartości 0,7x wartości rynkowej nieruchomości oszacowanej przez rzeczoznawcę (70% wartości wynikającej z operatu szacunkowego). Jeżeli wartość ta zostanie przekroczona wówczas Emitent powinien doprowadzić do obniżenia wartości tego wskaźnika w taki sposób by nie był wyższy niż 0,7x wartości rynkowej nieruchomości. Sposób działania został opisany w pkt 8.2.3.22 Warunków Emisji.

Hipoteka stanowi będzie prawo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, które następować będzie w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego.

Emitent, w dniu 8 grudnia 2023r. (zmienioną aneksem nr 1 w dniu 11 grudnia 2023r.), zawarł umowę o ustanowienie i sprawowanie funkcji Administratora Zabezpieczeń oraz Administratora Hipoteki z ZFR SMART sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu. Treść umowy wraz z aneksem nr 1 stanowi załącznik nr 3.7 do Noty Informacyjnej.

Nazwa	ZFR SMART sp. z o.o.
Adres	ul. Grunwaldzka 38 60-786 Poznań
KRS	0000993132
NIP	7792544652
REGON	523198299
Tel:	+48 612224380
Faks	+48 612226383

Pełnienie funkcji Administratora Hipoteki obejmuje w szczególności:

- reprezentowanie interesów Obligatariuszy wobec Emitenta w zakresie zaspokojenia z Przedmiotu Hipoteki (w szczególności poprzez wystąpienie z odpowiednim powództwem) i rozdysponowania uzyskanych kwot pieniężnych na poczet zabezpieczonej wierzytelności przy zachowaniu zasad podziału tych środków określonych w Umowie;
- wykonywanie wszelkich obowiązków wierzyciela hipotecznego w stosunku do Hipoteki.

Wartość Nieruchomości na dzień 10 maja 2023r. została oszacowana na kwotę 19.309.878 zł (dziewiętnaście milionów trzysta dziewięć tysięcy osiemset siedemdziesiąt osiem złotych) przez rzeczoznawcę Panią Jolantę Smulską, posiadającą uprawnienia nr 6575. Rzeczoznawca posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu (tj. spełnia wymogi określone w art.30 ust 1 Ustawy o Obligacjach).



Wycena obejmowała określenie wartości rynkowej prawa własności działki ewidencyjną 2884/4 o pow. 0,0456 ha (KW nr RZ1Z/00206721/0) oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych składających się z działek ewidencyjnych 2741/24, 2741/25, 2741/30, 2741/31, 2741/32, 2741/33, 2741/52, 2741/53, 2741/54, 2741/55, 2741/56, 2741/57 o łącznym obszarze 1,6679 ha (KW nr RZ1Z/00150804/8) oraz działek ewidencyjnych 2741/9, 2741/49, 2741/12, 2741/14, 2741/15, 2741/20, 2741/21, 2741/34, 2741/35, 2741/36, 2741/38, 2741/39, 2741/40, 2741/45, 2741/47, 2885/4, 2741/58, 2741/59, 2741/60, 2741/61, 2741/62, 2741/63, 2741/64, 2741/65 o łącznym obszarze 2,0320 ha (KW nr RZ1Z/00206720/3).

Emitent, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji poddał Nieruchomość Siemieńskiego ponownej wycenie, która zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 29 maja 2024r. wyniosła 19.181.475 zł (dziewiętnaście milionów sto osiemdziesiąt jeden tysięcy czterysta siedemdziesiąt pięć złotych).

Operat szacunkowy stanowi Załącznik nr 3.6 do Noty Informacyjnej i został zamieszczony na stronie internetowej Emitenta: <https://developres.pl/relacje-inwestorskie>

#### Dodatkowe formy zabezpieczenia:

Emitent wystawił Weksel Własny in blanco z klauzulą „bez protestu” wraz z Deklaracją Wekslową na rzecz Administratora Zabezpieczenia. Maksymalna kwota na jaką może zostać wypełniony Weksel Własny łącznie nie może przekroczyć kwoty odpowiadającej 200% wartości nominalnej Obligacji tj. kwoty 22.940.000 zł (dwadzieścia dwa miliony dziewięćset czterdzieści tysięcy złotych 00/100). Deklaracja Wekslowa (wzór) stanowi załącznik nr 3 do Warunków Emisji.

Emitent, w dniu wystawienia Weksla Własnego, złożył na rzecz Administratora Zabezpieczenia oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) kodeksu postępowania cywilnego do kwoty odpowiadającej 200% Obligacji na dzień zawarcia Deklaracji Wekslowej tj. 22.940.000 zł (słownie: dwadzieścia dwa miliony dziewięćset czterdzieści tysięcy złotych 00/100) co do obowiązku zapłaty przez Emitenta Administratorowi Zabezpieczenia wszelkich kwot z tytułu Weksla Własnego oraz obowiązku zwrotu wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora Zabezpieczenia w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązania pieniężnego z Weksla Własnego, przy czym Administrator Zabezpieczenia będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 22 grudnia 2033 r.

## **2.9 Zgromadzenie Obligatariuszy**

Warunki Emisji przewidują Zgromadzenie Obligatariuszy, stosownie do art. 47 i art. 49 ust. 1 Ustawy Obligacjach.

Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy. Zgromadzenie Obligatariuszy może podjąć uchwałę w sprawie zmiany wszystkich postanowień Warunków Emisji, przy czym zmiana taka dochodzi do skutku wyłącznie, jeżeli zgodę na taką zmianę Warunków Emisji wyrazi Emitent.

Oświadczenie o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji Emitent jest obowiązany umieścić na Stronie Internetowej Emitenta w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy.

Brak publikacji oświadczenia oznacza brak zgody Emitenta na zmianę Warunków Emisji. W przypadku Obligacji wprowadzonych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, Emitent publikuje informację o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji również w drodze raportu bieżącego.

Zasady zwoływania i odbywania zgromadzenia obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach. Zgromadzenie Obligatariuszy może odbywać się w miejscowości siedziby Emitenta lub w Warszawie lub w innym miejscu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej wskazanym w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy.

Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy stanowi Załącznik nr 1 do Warunków Emisji Obligacji.

## 2.10 Dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia oraz perspektywy kształtowania się zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty informacyjnej Emitent nie posiada zobowiązań przeterminowanych.

Zobowiązania finansowe, na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej, z tytułu wyemitowanych Obligacji wynosiły:

Oznaczenie serii	Data emisji	Wartość emisji pozostająca do wykupu (w tys. zł)	Waluta	Termin wykupu	Notowanie obligacji
H *	28.09.2023 r.	4 430	PLN	25.07.2026 r.	T / ASO Catalyst
I *	17.11.2023 r.	8 500	PLN	25.07.2026 r.	T / ASO Catalyst
J	29.12.2023 r.	11 470	PLN	22.12.2026 r.	N
<b>Razem</b>		<b>24 400</b>			

Źródło: Emitent; \* obligacje zostały zasymilowane pod jednym kodem ISIN.

Całkowita wartość zobowiązań finansowych Emitenta, na dzień 31 marca 2024 r., wyniosła 67,2 mln zł zarówno dla jednostkowego jak i skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Po dniu 31 grudnia 2023 r., Emitent dokonał całkowitego i wcześniejszego wykupu obligacji serii G o łącznej wartości nominalnej 20,7 mln zł.

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.

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

Bank	Produkt	Kwota przyznana (w tys.)	Waluta	Saldo na dzień 31.12.2023 r. (w tys. PLN)	Termin spłaty
BOŚ S.A.	kredyt nieodnawialny (biurowiec SkyRes) *	13 122	EUR	43 816	30.12.2033 r.
BOŚ S.A.	kredyt nieodnawialny *	4 900	EUR	21 305	30.12.2033 r.
BOŚ S.A.	kredyt odnawialny (Nova Graniczna II)	20 000	PLN	9 740	31.10.2025 r.
BOŚ S.A.	kredyt nieodnawialny (aranżacje SkyRes)	17 000	PLN	5 715	31.12.2025 r.
Alior Bank S.A.	kredyt inwestycyjny	12 000	PLN	5 498	30.06.2028 r.
Alior Bank S.A.	kredyt nieodnawialny	6 050	PLN	927	24.03.2024 r.
Alior Bank S.A.	kredyt nieodnawialny	7 000	PLN	5 600	15.04.2026 r.
Volkswagen Financial Service, Mercedes Benz, Alior, Toyota	leasing operacyjny (razem)	-	PLN	1 196	~2025 r.
Alior Bank S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	5 000	PLN	181	22.05.2025 r.
<b>Razem</b>				<b>93 978</b>	

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

Łączna wartość zobowiązań finansowych na dzień 31.12.2023r. wyniosła 139,2 mln zł.



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/>.

Emitent ocenia, że do czasu wykupu Obligacji zobowiązania będą kształtować się na poziomie umożliwiającym wykonanie w całości zobowiązań z tytułu Obligacji. Emitent nie przewiduje trudności w obsłudze zadłużenia w czasie trwania emisji, czyli do dnia wykupu ostatniej Obligacji.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej oraz wyniki jednostkowe Emitenta za rok 2023 r. wraz z badaniem biegłego rewidenta udostępnione są na stronie internetowej Emitenta pod adresem:

<https://developres.pl/relacje-inwestorskie>

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

Emitent publikuje raporty bieżące i okresowe pod następującym adresem: <https://developres.pl/relacje-inwestorskie>

**2.11 Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom instrumentów dłużnych orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji instrumentów dłużnych, oraz zdolność emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z instrumentów dłużnych, jeżeli przedsięwzięcie jest określone**

Nie dotyczy – przedsięwzięcie nie zostało określone.

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

Nie dotyczy. Emitentowi, ani Obligacjom nie został przyznany rating.

**2.13 Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na pieniężne**

Nie dotyczy. Z tytułu posiadania Obligacji nie zostały przyznane żadne świadczenia niepieniężne.

**2.14 W przypadku ustanowienia jakiejkolwiek formy zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z instrumentów dłużnych - wycena przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonana przez uprawnionego biegłego**

Obligacje są zabezpieczone. Wycena przedmiotu hipoteki znajduje się w załączniku nr 3.6 do niniejszej Noty.

**2.15 W przypadku emisji obligacji zamiennych na akcje – dodatkowo: a) liczba głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta, która przysługiwałaby z objętych akcji - w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych Obligacji, b) ogólna liczba głosów na walnym zgromadzeniu emitenta - w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji**

Nie dotyczy. Obligacje są obligacjami zwykłymi.

**2.16 W przypadku emisji obligacji z prawem pierwszeństwa - dodatkowo: a) liczba akcji przypadających na jedną obligację, b) cena emisyjna akcji lub sposób jej ustalenia, c) terminy, od których przysługują i wygasają prawa obligatariuszy do nabycia tych akcji**

Nie dotyczy. Obligacje są obligacjami zwykłymi.

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

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

### III. ZAŁĄCZNIKI

#### 3.1 Informacja odpowiadająca odpisowi z rejestru przedsiębiorców KRS dotycząca Emitenta

Strona 1 z 9

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

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

**KRAJOWY REJESTR SĄDOWY**

Stan na dzień 20.08.2024 godz. 11:24:21

Numer KRS: 0000252339

**Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu  
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW**

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		10.03.2006	
Ostatni wpis	Numer wpisu	78	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	RDF/619069/24/644	
	Oznaczenie sądu	SYSTEM	
		20.06.2024	

**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

Strona 2 z 9

2	28.02.2006 R., NOTARIUSZ BOHDAN ROJOWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W RZESZOWIE PRZY ULICY ZAMKOWEJ 9, REP.A NR 1359/2006
3	22.12.2009 R. - REP.A NR 3522/2009, KANCELARIA NOTARIALNA W RZESZOWIE PRZY UL. RYNEK 7, NOTARIUSZ ANNA KATARZYNA CHMIEL - ZMIANA PAR.7
4	31.08.2010 R. REP.A NR 9247/2010 NOTARIUSZ BOGDAN CZERWONKA, KANCELARIA NOTARIALNA W RZESZOWIE UL. ZAMKOWA 9 ZMIANA: PAR.8, PAR.9
5	27.10.2010 R. REPERTORIUM A NR 2419/2010, KANCELARIA NOTARIALNA W RZESZOWIE PRZY UL.RYNEK 7, NOTARIUSZ ANNA KATARZYNA CHMIEL, PARAGRAF 8 I 9.
6	12.01.2011 R., REP.A NR 68/2011, KANCELARIA NOTARIALNA W RZESZOWIE PRZY UL.RYNEK 7, NOTARIUSZ ANNA KATARZYNA CHMIEL, ZMIANA PAR.21
7	12.04.2016R., REP. A NR 1762/2016, NOTARIUSZ ALEKSANDRA JURCZAK, KANCELARIA NOTARIALNA W RZESZOWIE, ZMIANA: PAR.: 7, 9 ORAZ 21 UMOWY SPÓŁKI

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

udziałów spółki?	
------------------	--

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 WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, 2, , ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
	2	43, 1, , ROZBIÓRKA I PRZYGOTOWANIE TERENU POD BUDOWĘ
	3	43, 3, , WYKONYWANIE ROBÓT BUDOWLANYCH WYKOŃCZENIOWYCH
	4	68, 1, , KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK



5	68, 2, , WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
6	68, 3, , DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z OBSŁUGĄ RYNKU NIERUCHOMOŚCI WYKONYWANA NA ZLECENIE
7	71, 1, , DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE ARCHITEKTURY I INŻYNIERII ORAZ ZWIĄZANE Z NIĄ DORADZTWO TECHNICZNE
8	69, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ RACHUNKOWO-KSIĘGOWA; DORADZTWO PODATKOWE
9	70, 22, Z, POZOSTAŁE DORADZTWO W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I ZARZĄDZANIA

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	29.05.2007	17.03.2006 R. - 31.12.2006 R.
	2	18.06.2008	01.01.2007 - 31.12.2007
	3	29.06.2009	01.01.2008 - 31.12.2008
	4	12.07.2010	01.01.2009 - 31.12.2009
	5	31.05.2011	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	6	05.04.2012	01.01.2011-31.12.2011
	7	30.04.2013	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
	8	26.03.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	9	16.04.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	10	19.05.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	11	07.06.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	12	05.06.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	13	24.06.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	14	22.05.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	15	19.05.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	16	04.07.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	17	07.06.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	18	29.05.2024	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
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
	12	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o	1	*****	17.03.2006 R. - 31.12.2006 R.

zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	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
	18	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
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
	18	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023

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
	6	20.06.2024	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
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
	6	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu 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
	6	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności spółki dominującej	1	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	2	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	3	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	4	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	5	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	6	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023

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

Brak wpisów

#### Dział 5

Rubryka 1 - Kurator

Brak wpisów

#### Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja

Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki

Brak wpisów

Rubryka 3 - Nie dotyczy

Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu

1	1.Określenie okoliczności	PRZEJĘCIE INNEJ SPÓŁKI
	2.Opis sposobu połączenia, podziału lub przekształcenia	POŁĄCZENIE SPÓŁKI DEVELOPRES SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W RZESZOWIE ZE SPÓŁKĄ RYWAŁ WALAS I WSPÓLNICY W GŁOGOWIE MAŁOPOLSKIM PRZEZ PRZEJĘCIE SPÓŁKI RYWAŁ WALAS I WSPÓLNICY W GŁOGOWIE MAŁOPOLSKIM PRZEZ DEVELOPRES SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W RZESZOWIE NA PODSTAWIE UCHWAŁY ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW DEVELOPRES SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W RZESZOWIE Z DNIA 31.08.2010 R. ORAZ UCHWAŁY WSPÓLNIKÓW RYWAŁ WALAS I WSPÓLNICY SPÓŁKA JAWNA W GŁOGOWIE MAŁOPOLSKIM
	Podrubryka 1 Dane podmiotów powstałych w wyniku połączenia, podziału lub przekształcenia albo dane podmiotów przejmujących całość lub część majątku spółki	
	Brak wpisów	
	Podrubryka 2 Dane podmiotów, których majątek w całości lub części jest przejmowany w wyniku połączenia lub podziału	
1	1.Nazwa lub firma	RYWAŁ WALAS I WSPÓLNICY SPÓŁKA JAWNA,-----
	2.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 20.08.2024
adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: <a href="https://prs.ms.gov.pl">prs.ms.gov.pl</a>

### 3.2 Aktualny tekst umowy Emitenta

#### UMOWA SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

*tekst jednolity*

##### § 1

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

##### § 2

Firma Spółki brzmi: Developres Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Spółka może używać skrótu: Developres Sp. z o.o.

##### § 3

Siedzibą Spółki jest miasto Rzeszów.

##### § 4

Obszarem działania Spółki jest Rzeczpospolita Polska i zagranica.

##### § 5

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

##### § 6

Czas trwania spółki jest nieograniczony.

##### § 7

Przedmiotem działalności Spółki jest:

1. Produkcja wyrobów z betonu, cementu i gipsu (PKD 23.6),
2. Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41.1),
3. Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (PKD 41.2),
4. Rozbiórka i przygotowanie terenu pod budowę (PKD 43.1),
5. Wykonywanie instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych i pozostałych instalacji budowlanych (PKD 43.2),
6. Wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych (PKD 43.3),
7. Transport drogowy towarów oraz działalność usługowa związana z przewodzkami (PKD 49.4),
8. Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.1),
9. Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.2)
10. Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonywana na zlecenie (PKD 68.3),
11. Działalność w zakresie architektury i inżynierii oraz związane z nią doradztwo techniczne (PKD 71.1),
12. Reklama (PKD 73.1),
13. Wynajem i dzierżawa pojazdów samochodowych z wyłączeniem motocykli (PKD 77.1),
14. Wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń oraz dóbr materialnych (PKD 77.3),
15. Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach (PKD 81.1),
16. Sprzątanie obiektów (PKD 81.2),
17. Działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni (PKD 81.3),
18. Działalność rachunkowo-księgowa; doradztwo podatkowe (PKD 69.20.Z),



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

#### § 8

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

#### § 9

Kapitał zakładowy zostaje objęty w następujący sposób:

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

#### § 10

Podwyższenie kapitału zakładowego do wysokości 100.000.000 zł (sto milionów złotych) dokonane do dnia 01.01.2030 (pierwszy styczeń dwa tysiące trzydziesty) roku nie stanowi zmiany umowy spółki.

Udziały w podwyższonym kapitale zakładowym mogą być pokrywane wkładami pieniężnymi i niepieniężnymi.

#### § 11

Zbycie lub zastawienie udziałów wymaga zezwolenia Zarządu.

Prawo pierwszeństwa zakupu zbywanych udziałów przysługuje dotychczasowym wspólnikom.

Nieskorzystanie przez wspólników z pierwszeństwa zakupu w terminie 30 (trzydziestu) dni od zawiadomienia wspólników o zamiarze zbycia udziałów uprawnia wspólnika zamierzającego zbyć udział do swobodnego dysponowania udziałem, o ile otrzymał zezwolenie Zarządu na zbycie.

## § 12

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

## § 13

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

## § 14

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

## § 15

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

## § 16

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

## § 17

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

## § 18

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

## § 19

Organami spółki są:  
- Zgromadzenie Wspólników,  
- Zarząd.

## § 20

Uchwały Wspólników zapadają na Zgromadzeniu Wspólników odbytym w siedzibie Spółki lub innym miejscu na terenie Kraju ustalonym przez Zarząd Spółki.  
Na Zgromadzeniu Wspólników na jeden udział przypada w głosowaniu jeden głos.

## § 21

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



## § 22

Zarząd Spółki prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę.

## § 23

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

## § 24

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

12 kwietnia 2016 r.

### 3.3 Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Notą Informacyjną

**Uchwała nr 1/12/2023  
Zarządu spółki Developres Sp. z o.o.  
z siedzibą w Rzeszowie  
z dnia 8 grudnia 2023 roku  
w sprawie emisji obligacji serii J**

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 11.470 (jedenaście tysięcy czterysta siedemdziesiąt) obligacji na okaziciela serii J o jednostkowej wartości nominalnej równej 1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych) i łącznej wartości nominalnej do 11.470.000,00 PLN (jedenaście milionów czterysta siedemdziesiąt złotych 00/100) obligacji („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 5.000.000 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 5.000.000 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 stopą zmienną: zmiennie WIBOR 3M lub inną, która ją zastąpi, powiększoną o marżę 5,40% w skali roku; odsetki płatne co 3 miesiące, z zastrzeżeniem, że do momentu ustanowienia Hipoteki na pierwszym miejscu na zasadach określonych w Warunkach Emisji Obligacji, obowiązywać będzie marża podwyższona o 0,60 p.p.;
    - d) podlegać wykupowi w dniu 22 grudnia 2026r.;
  6. Próg emisji, w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, zostaje określony w wysokości 5.000 (pięć tysięcy) sztuk Obligacji.
  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 przeznaczone przez Emitenta w pierwszej kolejności na refinansowanie Obligacji serii F. W sytuacji gdy po dokonaniu wykupu Obligacji serii F pozostaną wolne środki pozyskane w emisji Obligacji, zostaną one przeznaczone na finansowanie prowadzonych projektów deweloperskich.
  9. Emitent przewiduje wprowadzenie instytucji Zgromadzenia Obligatariuszy.

10. W chwili rozpoczęcia emisji, wierzytelności z tytułu Obligacji będą niezabezpieczone. Po Dniu Emisji zostaną zabezpieczone i będą obejmować docelowo:
- i hipotekę umowną łączną nieruchomościach położonych w Rzeszowie w rejonie ulicy Siemieńskiego, którą stanowią działki oznaczone nr ewid. 2741/9, 2741/49, 2741/12, 2741/14, 2741/15, 2741/20, 2741/21, 2741/34, 2741/35, 2741/36, 2741/38, 2741/39, 2741/40, 2741/45, 2741/47, 2885/4, 2741/58, 2741/59, 2741/60, 2741/61, 2741/62, 2741/63, 2741/64, 2741/65, 2741/24, 2741/25, 2741/30, 2741/31, 2741/32, 2741/33, 2741/52, 2741/53, 2741/54, 2741/55, 2741/56, 2741/57, 2884/4 o łącznej powierzchni 37 455 m2, dla których Sąd Rejonowy w Rzeszowie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi następujące księgi wieczyste KW: RZ1Z/00206720/3, RZ1Z/00150804/8, RZ1Z/00206721/0 („Hipoteka”), której wartość sumy hipotecznej będzie wynosiła nie więcej niż 200% wartości nominalnej Obligacji proponowanych do nabycia;
  - ii weksel własny *in blanco* z klauzulą „bez protestu” wystawiony przez Emitenta.
11. Emitent ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 5) kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się obowiązowi zapłaty zobowiązań pieniężnych z Obligacji w tym w szczególności z tytułu Odsetek, Kwoty Wykupu odsetek za opóźnienia w zapłacie jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, łącznie do wysokości 200% wartości nominalnej Obligacji wskazanej w § 1 pkt Uchwały.
12. Wierzytelności z Obligacji będą zabezpieczone, po dniu emisji, hipoteką umowną łączną na Nieruchomości Siemieńskiego do najwyższej kwoty zabezpieczenia nie niższej niż 200% łącznej wartości nominalnej obligacji. Emitent wystawi weksel własny *in blanco* na rzecz Administratora zabezpieczenia oraz złoży na jego rzecz oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) kodeksu postępowania cywilnego.

## § 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 odpłacania 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

Ryszard  
Walas

Elektronicznie  
podpisany przez  
Ryszard Walas  
Data: 2023.12.08  
14:54:15 +01'00'

Rafał  
Ireneusz  
Mardon

Elektronicznie podpisany  
przez Rafał Ireneusz Mardon  
Data: 2023.12.08 15:01:25  
+0100'



Signed by /  
Podpisano przez:  
Radosław Walas  
Developres Sp. z  
o.o.  
Date / Data:  
2023-12-08 15:50

**Uchwała nr 2/12/2023**  
**Zarządu spółki Developres Sp. z o.o.**  
**z siedzibą w Rzeszowie**  
**z dnia 11 grudnia 2023 roku**  
**w sprawie zmiany warunków emisji obligacji serii J**

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 J, które zostały przyjęte Uchwałą nr 1/12/2023 Zarządu spółki Developres Sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie z dnia 8 grudnia 2023 roku („Uchwała nr 1/12/2023”), polegającą na aktualizacji Warunków Emisji, w szczególności:

- (i) pkt 2.1.2 regulującego kwestię składania przez Inwestorów zapisu na Obligacje serii J oraz
- (ii) § 3 Regulaminu Zgromadzenia Obligatariuszy,

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

**§ 2**

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

W imieniu Spółki

Rafał  
Ireneusz  
Mardoń

Elektronicznie  
podpisany przez  
Rafał Ireneusz  
Mardoń  
Data: 2023.12.11  
11:14:05 +01'00'



Signed by /  
Podpisano przez:

Radosław Walas  
Developres Sp. z  
o.o.

Date / Data:  
2023-12-11 11:34



Signed by /  
Podpisano przez:

Ryszard Walas  
Developres Sp. z  
o.o.

Date / Data:  
2023-12-11 12:12

### 3.4 Warunki Emisji Obligacji

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

Rzeszów, 11 grudnia 2023 r.



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

## WARUNKI EMISJI OBLIGACJI KUPONOWYCH SERII J

### 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 Hipoteki” lub „Administrator Zabezpieczenia”** oznacza ZFR Smart sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, pod adresem ul. Grunwaldzka 38, 60-786 Poznań, nr KRS: 0000993132, nr REGON: 523198299, pełniącą funkcję administratora zabezpieczenia w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach oraz funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, który wykonuje prawa i obowiązki we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy wynikające z umowy o powołanie administratora;

**1.1.2. „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;

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

**1.1.4. „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;

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

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

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

**1.1.8. Deklaracja Wekslowa”** oznacza deklarację wekslową Emitenta dotyczącą wypełnienia Weksła Własnego wystawioną przez Emitenta do Dnia Przydziału i skierowaną do Administratora Zabezpieczenia;

**1.1.9. „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;

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

**1.1.11. „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;

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

**1.1.13. „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;



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

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

**1.1.15. „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 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;

**1.1.16. „Dzień Ustalenia Odsetek”** oznacza, z zastrzeżeniem punktu 3.1.13, 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 3.1.13, oznacza dzień przypadający na pięć Dni Roboczych przed Dniem Płatności Odsetek, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa;

**1.1.17. „Dzień Przedterminowego Wykupu”** oznacza odpowiednio Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta lub Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza;

**1.1.18. „Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta”** oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 8.3 Warunków Emisji;

**1.1.19. „Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza”** oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 8.2 Warunków Emisji;

**1.1.20. „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;

**1.1.21. „Dzień Weryfikacji”** oznacza ostatni dzień kwartału kalendarzowego;

**1.1.22. „Dzień Wykupu”** oznacza dzień wskazany w pkt. 2.10.2 Warunków Emisji, w którym Obligacje zostaną wykupione przez Emitenta zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji;

**1.1.23. „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);

**1.1.24. „Ewidencja”** oznacza ewidencję, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4 Ustawy o Obrocie, prowadzoną dla Obligacji przez Agenta Emisji;

**1.1.25. „Formularz Zapisu”** oznacza pisemne oświadczenie Inwestora o złożeniu zapisu na Obligacje;

**1.1.26. „Grupa”, „Grupa Emitenta”** oznacza Emitenta oraz podmioty zależne od Emitenta w rozumieniu Krajowych Standardów Rachunkowości oraz spółkę Rywał sp. z o.o. sp. k.;

**1.1.27. „Inwestor”** oznacza podmiot, któremu udostępniono Memorandum Informacyjne;

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

**1.1.28. „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;

**1.1.29. „KDPW”** oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;

**1.1.30. „Kodeks Cywilny”** oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny;

**1.1.31. „Komunikat Aktualizujący”** oznacza komunikat aktualizujący, o którym mowa w art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie;

**1.1.32. „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 3.1.9; dla uniknięcia wątpliwości, ustalenie Korekty nie oznacza rozpoczęcia opracowywania nowego wskaźnika referencyjnego w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniającego dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014;

**1.1.33. „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;

**1.1.34. „Kwota Odsetek”** oznacza kwotę odsetek płatną przez Emitenta z tytułu Obligacji obliczaną i wypłacaną za pośrednictwem Agenta Płatniczego zgodnie z postanowieniami niniejszych Warunków Emisji;

**1.1.35. „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;

**1.1.36. „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;

**1.1.37. „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;

**1.1.38. „NS”, „Firma Inwestycyjna”** oznacza spółkę pod firmą Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Prostej 67, 00-838 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018651, posiadająca numer NIP 6760108427, REGON 350647408, o kapitale zakładowym 3 494 747,00 zł (wpłacony w całości);



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

**1.1.39. Nieruchomość Siemieńskiego**” oznacza nieruchomość położoną w Rzeszowie w rejonie ulicy Siemieńskiego, którą stanowią działki oznaczone nr ewid. 2741/9, 2741/49, 2741/12, 2741/14, 2741/15, 2741/20, 2741/21, 2741/34, 2741/35, 2741/36, 2741/38, 2741/39, 2741/40, 2741/45, 2741/47, 2885/4, 2741/58, 2741/59, 2741/60, 2741/61, 2741/62, 2741/63, 2741/64, 2741/65, 2741/24, 2741/25, 2741/30, 2741/31, 2741/32, 2741/33, 2741/52, 2741/53, 2741/54, 2741/55, 2741/56, 2741/57, 2884/4 o łącznej powierzchni 37 455 m<sup>2</sup>, dla których Sąd Rejonowy w Rzeszowie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi następujące księgi wieczyste KW: RZ1Z/00206720/3, RZ1Z/00150804/8, RZ1Z/00206721/0;

**1.1.40. „Obligacje”** oznacza instrumenty finansowe emitowane przez Emitenta zgodne z niniejszymi Warunkami Emisji, będące obligacjami w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, opisane w pkt. 2. Warunków Emisji;

**1.1.41. „Obligacje serii F”** oznacza obligacje w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, wyemitowane przez Emitenta na podstawie Uchwały 1/12/2020 Zarządu Emitenta z dnia 4 grudnia 2020 r. w przedmiocie emisji obligacji serii F Emitenta

**1.1.42. „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;

**1.1.43. „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 mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 5 000 000 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 5 000 000 euro;

**1.1.44. „Odsetki” lub „Oprocentowanie”** oznacza świadczenie, o którym mowa w pkt. 3 Warunków Emisji;

**1.1.45. „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;

**1.1.46. „Ogłoszenie Końca Publikacji”** oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR;

**1.1.47. „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;

**1.1.48. „Oświadczenie Zgodności”** oznacza oświadczenie Zarządu Emitenta publikowane na Stronie Internetowej Emitenta dotyczące informacji o których mowa w pkt 11.3 Warunków Emisji, według stanu na ostatni dzień w danym kwartale kalendarzowym;

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

**1.1.49. „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;

**1.1.50. „Pozostałe Obligacje”** oznacza obligacje, w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, które zostaną wyemitowane przez Emitenta w przyszłości (z wyłączeniem Obligacji objętych niniejszymi Warunkami Emisji), z których wierzytelności będą mogły zostać docelowo zabezpieczone hipoteką umowną łączną ustanowioną na tej samej nieruchomości, która jest przedmiotem Hipoteki mającej zabezpieczać wierzytelności z Obligacji i z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia - celem uniknięcia wszelkich wątpliwości łączna wartość nominalna Obligacji i Pozostałych Obligacji posiadających zabezpieczenie hipoteczne na tej samej nieruchomości, nie może przekroczyć wartości 70% wartości praw stanowiących przedmiot hipoteki zgodnie z wyceną uprawnionego biegłego (tj. operat szacunkowy) rozumianej jako stosunek wartości nominalnej istniejących Obligacji i Pozostałych Obligacji do wartości wynikającej z najbardziej aktualnego operatu szacunkowego udostępnionego przez Emitenta na swojej stronie internetowej lub jako załącznik do Memorandum, w zależności od tego, który jest bardziej aktualny.

**1.1.51. „Prawo Bankowe”** oznacza ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe;

**1.1.52. „Prawo restrukturyzacyjne”** oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne;

**1.1.53. „Prawo upadłościowe”** oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe;

**1.1.54. „Przedterminowy Wykup”** oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt. 8 Warunków Emisji;

**1.1.55. „Rachunek Obligacji”** oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;

**1.1.56. „Rachunek Papierów Wartościowych”** oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane Obligacje;

**1.1.57. „Rachunek Zbiorczy”** oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane Obligacje;

**1.1.58. „Regulacje Catalyst”** oznaczają obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez GPW określające zasady działania alternatywnego systemu obrotu Catalyst;

**1.1.59. „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;

**1.1.60. „Rozporządzenie 2017/1129”** oznacza Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE [Dz. Urz. UE L 168 z 30 czerwca 2017 r., str. 12];

**1.1.61. „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;



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

**1.1.62. „Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe Emitenta”** oznaczają sporządzone zgodnie z przepisami obowiązującymi Emitenta skonsolidowane sprawozdania Emitenta;

**1.1.63. „Sprawozdania Finansowe Emitenta”** oznaczają sporządzone zgodnie z przepisami obowiązującymi Emitenta roczne, półroczne oraz kwartalne jednostkowe i Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe Emitenta;

**1.1.64. „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;

**1.1.65. „Strona internetowa Emitenta”** oznacza stronę internetową pod adresem <https://developres.pl/> lub każdą inną stronę internetową, która ją zastąpi w przypadku zaprzestania funkcjonowania;

**1.1.66. „Subskrybent”** oznacza Inwestora, który złożył zapis na Obligacje;

**1.1.67. „Ustawa o Obligacjach”** oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;

**1.1.68. „Ustawa o Obrocie”** oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;

**1.1.69. „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;

**1.1.70. „Wartość Nominalna”** oznacza wartość nominalną jednej Obligacji wskazaną w pkt. 2.4 Warunków Emisji;

**1.1.71. „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;

**1.1.72. „Weksel Własny”** oznacza weksel własny in blanco wystawiony przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczenia, który Administrator Zabezpieczenia może uzupełnić zgodnie z postanowieniami Deklaracji Wekslowej;

**1.1.73. „WIBOR”** oznacza stawkę referencyjną WIBOR (administrowaną przez Administratora Wskaźników Referencyjnych), dla depozytów 3-miesięcznych wyrażonych w PLN, wyrażoną w procentach w skali roku;

**1.1.74. „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;

**1.1.75. „Wskaźnik Alternatywny”** oznacza wskaźnik referencyjny ustalony zgodnie z pkt 3.1.6–3.1.14, 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.

**1.1.76. „Wskaźnik Dźwigni Finansowej”** oznacza wskaźnik Dług Netto/Kapitał Własny obliczany na podstawie Skonsolidowanych Sprawozdań Finansowych Emitenta;

**1.1.77. „Wskaźnik LTV”** oznacza wartość zadłużenia z tytułu wszystkich wyemitowanych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji do wartości wynikającej z najbardziej aktualnego operatu szacunkowego udostępnionego przez Emitenta na swojej stronie internetowej lub jako załącznik do Memorandum, w zależności od tego który jest bardziej aktualny, sporządzonego dla Nieruchomości Siemieńskiego lub innej nieruchomości, która będzie stanowić przedmiot zabezpieczenia;

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

**1.1.78. „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;

**1.1.79. „Zarząd”** oznacza zarząd Emitenta;

**1.1.80. „Zgromadzenie Obligatariuszy”** oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji na podstawie art. 46 Ustawy o Obligacjach;

**1.1.81. „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** Obligacje serii J na okaziciela.

**2.1.1** 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.

**2.1.2** Inwestor może złożyć zapis na Obligacje tylko na warunkach określonych w Memorandum Informacyjnym, w formie pisemnej lub w postaci elektronicznej. Obligacje zostaną zapisane w Ewidencji w Dniu Emisji.

**2.1.3** Obligacje są dłużnymi papierem wartościowym emitowanym w serii, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem posiadacza Obligacji i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń szczegółowo określonych w niniejszych Warunkach Emisji w sposób i terminach tam określonych.



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

- 2.1.4 Emitent jest jedynym podmiotem, od którego Obligatariusze mogą dochodzić spełnienia wierzytelności wynikających z Obligacji, z zastrzeżeniem przypadków połączenia lub przekształcenia Emitenta, w których – na zasadzie sukcesji uniwersalnej lub kontynuacji – podmiotem odpowiedzialnym za wykonanie zobowiązań wynikających z Obligacji będzie następca prawny lub podmiot po przekształceniu.
- 2.2 Wskazanie podmiotu pełniącego funkcję Agenta Emisji, w tym prowadzącego Ewidencję:
- Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, przy 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).

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

## 2.6 Wielkość emisji

### 2.6.1 Maksymalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia.

Emitent proponuje do nabycia 11.470 (słownie: jedenaście tysięcy czterysta siedemdziesiąt) sztuk Obligacji.

### 2.6.2 Maksymalna wartość nominalna Obligacji proponowanych do nabycia.

Łączna maksymalna wartość nominalna Obligacji proponowanych do nabycia wynosi 11.470.000;00 PLN (słownie: jedenaście milionów czterysta siedemdziesiąt tysięcy 00/100) złotych.

## 2.7 Podstawa prawna i tryb emisji Obligacji

2.7.1 Obligacje emitowane są zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji na podstawie Ustawy o Obligacjach oraz Uchwały nr 1/12/2023 Zarządu Emitenta z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie emisji Obligacji w sprawie emisji Obligacji i ustanowienia zabezpieczeń zmienioną Uchwałą nr 2/12/2023 z dnia 11 grudnia 2023 r.

2.7.2 Obligacje emitowane są w trybie:

- 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 5 000 000 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 5 000 000 euro, poprzez kierowanie Memorandum Informacyjnego do Inwestorów, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu;

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

## 2.8 Dzień Przydziału Obligacji, zapisanie Obligacji w Ewidencji oraz Dzień Emisji Obligacji

2.8.1 Dniem Przydziału jest dzień 22 grudnia 2023 r.

2.8.2 Dniem Emisji Obligacji jest dzień zapisania Obligacji w Ewidencji, przypadający nie później niż 29 grudnia 2023 r.

## 2.9 Próg Emisji

Emitent określił próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach w wysokości 5.000 (pięć tysięcy) sztuk Obligacji.

## 2.10 Dzień Wykupu oraz podmioty uprawnione do Kwoty Wykupu

2.10.1 Okres do wykupu Obligacji wynosi 36 miesięcy liczone od Daty Przydziału Obligacji.

2.10.2 Dniem Wykupu jest dzień 22 grudnia 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.

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

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 5,40 p.p. (pięć i 40/100 punktów procentowych) w skali roku zastrzeżeniem ppkt 3.1.3 poniżej.

3.1.3 Jeżeli w Dniu Ustalenia Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego Hipoteka, o której mowa w pkt 5.5.1.1 Warunków Emisji Obligacji, nie będzie prawomocnie ujawniona na pierwszym miejscu we właściwej księdze wieczystej, Oprocentowanie w najbliższym Okresie Odsetkowym (tj. rozpoczynającym się bezpośrednio po Dniu Ustalenia Odsetek, o którym mowa powyżej), będzie wyższe o dodatkowe 0,60 p.p. (60/100 punktu procentowego) i będzie wynosiła 6,00 p.p. (sześć punktów procentowych).

3.1.4 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).

3.1.5 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.

3.1.6 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.

3.1.7 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;



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

- (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.
- 3.1.8 Agent Płatniczy 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).
- 3.1.9 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;

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

- (d) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o których mowa w punktach od 3.1.6 (b) do 3.1.6 (f) powyżej:
- (i) Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę;
  - (ii) Podmiot Wyznaczający wskazał aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;
- (e) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o których mowa w punktach od 3.1.6 (b) do 3.1.6 (f) powyżej Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty lub gdy Wskaźnik Alternatywny został wyznaczony zgodnie z metodą, o której mowa w pkt 3.1.6 (a) lub pkt 3.1.6 (h) powyżej:
- (i) Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;
  - (ii) Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;
  - (iii) mediana różnic jest ustalana:
    - A. za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym Dniem Ustalenia Odsetek, w którym zastosowano Wskaźnik Alternatywny (gdy WIBOR nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny;
    - B. biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR jak i Wskaźnik Alternatywny.
- 3.1.10 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.
- 3.1.11 Emitent opublikuje w sposób określony w pkt 11.1 Warunków Emisji informację o wyznaczonym Wskaźniku Alternatywnym oraz ustalonej Korekcie albo informację, że Korekta nie ma zastosowania.
- 3.1.12 Z zastrzeżeniem pkt 3.1.13, 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.

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

- 3.1.13 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 Płatniczy 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:

- (i) dla Okresu Odsetkowego rozpoczynającego się w Dniu Roboczym:

wartość indeksu jednopodstawowego Stopy Bazowej (administrowanego przez Administratora Wskaźników Referencyjnych) z Dnia Ustalenia Odsetek dla poprzedniego Okresu Odsetkowego, a w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego z dnia przypadającego na pięć Dni Roboczych przed Dniem Emisji, a:

- (ii) dla Okresu Odsetkowego rozpoczynającego się w dniu niebędącym Dniem Roboczym:

wartość indeksu jednopodstawowego Stopy Bazowej (administrowanego przez Administratora Wskaźników Referencyjnych) z Dnia Roboczego poprzedzającego Dzień Ustalenia Odsetek dla poprzedniego Okresu Odsetkowego,

**D** oznacza liczbę dni pomiędzy Dniem Ustalenia Odsetek dla poprzedniego Okresu Odsetkowego (włącznie) a Dniem Ustalenia Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia), a w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego liczbę dni pomiędzy dniem przypadającym na pięć Dni Roboczych przed Dniem Emisji (włącznie), a Dniem Ustalenia Odsetek dla pierwszego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia),

Wartość **SB** podlega zaokrągleniu do 6 (szóstego) miejsca po przecinku.

- 3.1.14 W przypadku, gdy zgodnie z pkt 3.1.6 Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR, postanowienia pkt 3.1.5 - 3.1.10 odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego z uwzględnieniem ewentualnej Korekty.
- 3.1.15 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.
- 3.1.16 Agent Płatniczy będzie dokonywał ustalenia Stopy Procentowej zgodnie z postanowieniami pkt 3.1.15 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 Płatniczego w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji.



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

- 3.1.17 Stopa Bazowa ustalona przez Agenta Płatniczego dla danego Okresu Odsetkowego (z wyjątkiem konieczności usunięcia technicznych omyłek kalkulacyjnych Agenta Płatniczego) 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).
- 3.1.18 W przypadku gdy ustalona Stopa Bazowa będzie mniejsza niż zero, dla potrzeb obliczenia Kwoty Odsetek przyjmuje się, że Stopa Bazowa wynosi zero.
- 3.1.19 Agent Płatniczy nie będzie ponosił odpowiedzialności za żadne szkody, koszty ani straty poniesione przez jakiekolwiek osoby, wynikające z wykonania lub niewykonywania czynności Agenta Płatniczego, w szczególności z powodu niewłaściwego określenia lub nieokreślenia Wskaźnika Alternatywnego, Korekty lub Stopy Bazowej, chyba że są one bezpośrednio spowodowane jego rażącym niedbalstwem (nie dotyczy odpowiedzialności za czynności związane z wyborem, określeniem lub stosowaniem Wskaźnika Alternatywnego lub Korekty) lub winą umyślną (w każdym przypadku).
- 3.1.20 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.
- 3.1.21 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 jakiekolwiek inne dodatkowe płatności.
- 3.3.2 Kwotę Odsetek oblicza się z dokładnością do jednego grosza (przy czym pół grosza będzie zaokrąglone w górę).

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

### 3.4 Miejsce i sposób wypłaty oprocentowania

3.4.1 Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i Depozytariusza zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami Depozytariusza, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności poprzez przelew środków pieniężnych na Rachunek Papierów Wartościowych wskazany w Formularzu Zapisu lub inny rachunek wskazany przez Obligatariusza. W związku z powyższym miejscem spełnienia świadczenia z Obligacji jest siedziba Depozytariusza, na który spełniane jest powyższe świadczenie, w szczególności siedziba Depozytariusza.

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.

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.	22 grudnia 2023 r.	22 marca 2024 r.
2.	22 marca 2024 r.	22 czerwca 2024 r.
3.	22 czerwca 2024 r.	22 września 2024 r.
4.	22 września 2024 r.	22 grudnia 2024 r.
5.	22 grudnia 2024 r.	22 marca 2025 r.
6.	22 marca 2025 r.	22 czerwca 2025 r.
7.	22 czerwca 2025 r.	22 września 2025 r.
8.	22 września 2025 r.	22 grudnia 2025 r.
9.	22 grudnia 2025 r.	22 marca 2026 r.
10.	22 marca 2026 r.	22 czerwca 2026 r.

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

Numer Okresu Odsetkowego	Początek Okresu Odsetkowego (włączając ten dzień)	Koniec Okresu Odsetkowego / Dzień Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia)
11.	22 czerwca 2026 r.	22 września 2026 r.
12.	22 września 2026r.	22 grudnia 2026r.

3.6.2 W przypadku Przedterminowego Wykupu, odsetki od Obligacji będących przedmiotem Przedterminowego Wykupu wypłacane są w Dniu Przedterminowego Wykupu.

#### 4. ŚWIADCZENIA Z OBLIGACJI

- 4.1 Obligatariuszom przysługuje prawo do następujących świadczeń: świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu;
- 4.1.1 świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek;
- 4.1.2 świadczenia pieniężnego dodatkowego (premii) za Przedterminowy Wykup Obligacji, w przypadkach i na warunkach określonych w pkt. 8.3.1 Warunków Emisji.
- 4.2 W przypadku opóźnienia w płatnościach świadczeń z Obligacji Obligatariuszom przysługiwać będą odsetki ustawowe na zasadach ogólnych.
- 4.3 Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego ze strony Emitenta.
- 4.4 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem odpowiednich potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli takie wynikają z mocy przepisów wydanych w Rzeczypospolitej Polskiej w odniesieniu do Obligacji.
- 4.5 Emitent nie będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy zwrotu kwot wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakiegokolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.
- 4.6 W sprawach związanych z Obligacjami, Agent Emisji, Depozytariusz, Firma Inwestycyjna działają wyłącznie w zakresie wynikającym z umów zawartych z Emitentem i nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta świadczeń wynikających z Obligacji ani za skuteczność dochodzenia roszczeń Obligatariuszy wobec Emitenta lub osoby trzeciej udzielającej któregokolwiek z zabezpieczeń przewidzianych w Warunkach Emisji oraz ryzyka inwestycji w Obligacje.



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

## 5. ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z OBLIGACJI

- 5.1 W chwili rozpoczęcia emisji wierzytelności z Obligacji będą niezabezpieczone.
- 5.2 Obligacje zostaną częściowo zabezpieczone przed Dniem Przydziału, przy czym rejestracja Obligacji w KDPW może nastąpić przed ustanowieniem wszystkich zabezpieczeń określonych w niniejszych Warunkach Emisji. Obligacje będą dodatkowo zabezpieczone po Dniu Przydziału. Graniczne terminy ustanowienia zabezpieczeń Obligacji zostały wskazane w pkt. 5.5 Warunków Emisji.
- 5.3 Stosownie do art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach Emitent zawarł umowę z Administratorem Hipoteki, na mocy której Administrator Hipoteki będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu lecz na rachunek Obligatariuszy.
- 5.4 Emitent stosownie do art. 29 Ustawy o Obligacjach zawarł umowę z Administratorem Zabezpieczenia, na mocy której Administrator Zabezpieczenia będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu zabezpieczeń we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy. Administrator Zabezpieczenia będzie działać w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy w zakresie wszelkich zabezpieczeń, ustanowionych zarówno przed Dniem Emisji Obligacji, a także po Dniu Emisji Obligacji, opisanych w niniejszych Warunkach Emisji.
- 5.5 Roszczenia Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikające z Obligacji i związane z emisją Obligacji będą zabezpieczone poprzez:

### 5.5.1 Hipotekę umowną łączną:

- 5.5.1.1 Emitent zobowiązuje się do złożenia najpóźniej do Dnia Przydziału do właściwego sądu wieczystoksięgowego kompletny i prawnie skuteczny wniosek o wpis hipoteki umownej łącznej na drugim miejscu hipotecznym na Nieruchomości Siemieńskiego z roszczeniem o przeniesienie Hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne powstałe po wykreśleniu hipoteki poprzedzającej zgodnie z warunkami wskazanymi w pkt 5.5.1.2 poniżej („Hipoteka”) do najwyższej kwoty zabezpieczenia nie niższej niż 200% wartości nominalnej obligacji, które będą emitowane w ramach emisji Obligacji, tj. do maksymalnej kwoty 22.940.000,00 zł. Przez ustanowienie Hipoteki rozumie się prawomocny wpis Hipoteki do właściwych ksiąg wieczystych.

Emitent zobowiązuje się ponadto, iż w terminie 18 miesięcy od Dnia Emisji Hipoteka ustanowiona na drugim miejscu hipotecznym na Nieruchomości Siemieńskiego zostanie przeniesiona na pierwsze miejsce hipoteczne.

Emitent zobowiązuje również się ponadto, że złoży nie później jednak niż w terminie 10 dni od dnia wykupu Obligacji serii F, wniosek o wykreślenie hipoteki umownej na kwotę 16.500.000,00 złotych ustanowionej w celu zabezpieczenia istniejących i przyszłych roszczeń, zgodnie z warunkami emisji Obligacji serii F, na rzecz obligatariuszy będących posiadaczami wyżej wskazanych instrumentów finansowych jako zabezpieczenie w szczególności wykupu Obligacji serii F.

### 5.5.1.2 Obciążenia istniejące na przedmiocie Hipoteki

Na dzień zatwierdzenia Warunków Emisji w dziale IV księgi wieczystej KW nr RZ1Z/00206720/3, RZ1Z/00150804/8, RZ1Z/00206721/0, stanowiącej część Nieruchomości Siemieńskiego, ujawniona jest hipoteka umowna łączna na kwotę 16 500 000,00 złotych jako zabezpieczenie wszelkich istniejących

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

i przyszłych roszczeń, w szczególności o zapłatę należności z tytułu wykupu 11.000 sztuk Obligacji serii F zgodnie z warunkami emisji Obligacji serii F z dnia 4 grudnia 2020 r. oraz odsetek od obligacji i wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji serii F, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z wyżej wymienionych instrumentów finansowych.

#### 5.5.1.3 Termin ustanowienia zabezpieczenia - Hipoteki

Hipoteka zostanie ustanowiona, tj. zostanie dokonany wpis (choćby nieprawomocny) na drugim miejscu hipotecznym w księdze wieczystej Nieruchomości w terminie 10 (dziesięciu) miesięcy od Dnia Emisji.

#### 5.5.1.4 Opis sposobu zaspokojenia z Przedmiotu Hipoteki

W przypadku braku spełnienia, zgodnie z Warunkami Emisji, zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator Hipoteki, w uzgodnieniu z Obligatariuszami, przystąpi do zaspokojenia wierzytelności przysługujących Obligatariuszom. Administrator Hipoteki może podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy na podstawie zawiadomienia uzyskanego od Obligatariusza w tym przedmiocie, chyba, że Administrator Hipoteki wcześniej uzyska taką informację we własnym zakresie.

W związku z powyższym, Administrator Hipoteki zawiadomi Emitenta o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji i wyznaczy mu termin 14 (czternastu) Dni Roboczych na podjęcie stosownych czynności. Niepodjęcie czynności przez Emitenta lub podjęcie czynności niesatysfakcjonujących, będzie upoważniać Administratora Hipoteki do rozpoczęcia procedury zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z ustanowionej na przedmiocie zabezpieczenia Obligacji Hipoteki.

Następnie Obligatariusze będą zobowiązani zgłosić się do Administratora Hipoteki celem przedłożenia Administratorowi Zabezpieczenia dokumentu poświadczającego zapis Obligacji na rzecz danego Obligatariusza w Ewidencji bądź przedstawienia świadectwa depozytowego w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie celem wykazania przysługujących im praw z Obligacji.

Zaspokojenie roszczeń z przedmiotu zabezpieczenia z tytułu wierzytelności wynikających z Obligacji, będzie dokonywane zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji oraz odpowiednimi przepisami prawa powszechnie obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej, w tym przepisami Kodeksu postępowania cywilnego.

Administrator Hipoteki działając w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy zainicjuje przed właściwym sądem postępowanie cywilne celem uzyskania tytułu wykonawczego będącego podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania cywilnego (postępowanie egzekucyjne) i będzie zmierzać do zajęcia nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, licytacji przedmiotu zabezpieczenia oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji przedmiotu zabezpieczenia między Obligatariuszy.



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

#### 5.5.1.5 Wycena Przedmiotu Hipoteki

Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał przedmiot Hipoteki wycenie uprawnionego biegłego.

Podmiot dokonujący wyceny posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny przedmiotu zabezpieczenia, oraz zachowuje bezstronność i niezależność.

Wycena Nieruchomości Siemieńskiego została oszacowana na kwotę 19.309.878 zł (słownie: dziewiętnaście milionów trzysta dziewięć tysięcy osiemset siedemdziesiąt osiem złotych) przez rzeczoznawcę Panią Jolantę Smulską, uprawnienia nr 6575, który spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, w tym posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność.

#### 5.5.1.6 Zmiana treści Hipoteki.

Treść Hipoteki ustanowionej na Nieruchomości Siemieńskiego będzie mogła zostać w przyszłości zmieniona przez Emitenta – na co Inwestor oraz każdorazowy Obligatariusz oraz Administrator Hipoteki działający w imieniu własnym lecz na rzecz każdorazowych Obligatariuszy wyraża z góry zgodę – w ten sposób, iż bez zmniejszenia zakresu zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji, Hipoteka będzie zabezpieczać również wierzytelności z tytułu wyemitowanych Pozostałych Obligacji z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia, tj. Hipoteka ustanowiona pierwotnie na 2 (drugim) miejscu hipotecznym z roszczeniem o przeniesienie na opróżnione miejsce hipoteczne powstałe po wykreśleniu hipotek poprzedzających, w wysokości nie mniejszej niż 200% wartości nominalnej dotychczas wyemitowanych Obligacji.

#### 5.5.1.7 Zmiana przedmiotu Hipoteki (Nieruchomości).

Emitent będzie uprawniony wielokrotnie do Dnia Wykupu do zmiany przedmiotu Hipoteki (Nieruchomości) w formie wskazanej poniżej pod warunkiem, że zostaną spełnione każdorazowo kumulatywnie następujące przesłanki:

- a) Emitent uzyska uprzednią (na warunkach zaproponowanych przez Emitenta, których celem będzie spełnienie wskaźników opisanych w ppkt. b) i c) poniżej), pisemną, pod rygorem nieważności zgodę NS oraz Administratora Hipoteki na zmianę przedmiotu zabezpieczenia, w formie wskazanej poniżej, oraz
- b) stosunek sumy Hipoteki na Nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie Obligacji i Pozostałych Obligacji po zmianie przedmiotu Hipoteki (Nieruchomości) do kwoty wierzytelności z tytułu wartości nominalnej wszystkich istniejących Obligacji i Pozostałych Obligacji nie spadnie poniżej poziomu 200%, oraz
- c) stosunek wartości nominalnej istniejących Obligacji i Pozostałych Obligacji do sumy wartości Nieruchomości stanowiącej (stanowiących) przedmiot Hipoteki (Nieruchomości) po zmianie przedmiotu zabezpieczenia - zgodnie z wyceną uprawnionego biegłego (tj. operat szacunkowy) – nie będzie każdorazowo wyższy niż 70%.

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

Poprzez zmianę przedmiotu zabezpieczenia, o której mowa powyżej rozumie się:

- 1) zwolnienie całości lub części nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego stanowiącej przedmiot Hipoteki (Nieruchomości) spod obciążenia Hipoteką wraz z ustanowieniem hipoteki na innej (innych) nieruchomości (nieruchomościach) Grupy Emitenta lub
- 2) zwolnienie całości lub części nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego stanowiącej (stanowiących) przedmiot Hipoteki (Nieruchomości) spod obciążenia Hipoteką, lub
- 3) dołączenie innych, dodatkowych, odrębnych nieruchomości do aktualnego przedmiotu Hipoteki.

Wniosek o zwolnienie całości lub części nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego stanowiącej (stanowiących) przedmiot Hipoteki (Nieruchomości) spod obciążenia Hipoteką może zostać złożony nie wcześniej niż w terminie 6 (sześć) miesięcy po uprawomocnieniu się wpisu w księdze wieczystej (księgach wieczystych) dotyczącego zmiany zabezpieczenia.

#### 5.5.1.8 Dozwolone obciążenia na przedmiocie Hipoteki (Nieruchomości).

Emitent może ustanawiać na przedmiocie Hipoteki lub jego części prawa obligacyjne lub ograniczone prawa rzeczowe za wyjątkiem hipotek, na rzecz właścicieli, wieczystych użytkowników innych nieruchomości lub najemców, dzierżawców, użytkowników innych nieruchomości lub budowli wzniesionych na innych nieruchomościach lub podmiotów których statutowym zadaniem jest działalność w szczególności w zakresie dostaw energii cieplnej, energetycznym, gazowym, wodnokanalizacyjnym, telekomunikacyjnym, lub jednostek administracji rządowej lub samorządowej - w szczególności w zakresie dostawy tych mediów, budowy infrastruktury technicznej, w tym dróg i innych ciągów komunikacyjnych, korzystania czy też konserwowania dróg innych ciągów komunikacyjnych lub urządzeń uzbrojenia terenu usytuowanych na przedmiocie Hipoteki.

#### 5.5.2 Weksel własny in blanco

Wszelkie wierzytelności Obligatariuszy względem Emitenta wynikające z Obligacji będą zabezpieczone poprzez wystawienie przez Emitenta Weksła Własnego *in blanco* z klauzulą „bez protestu” wraz z Deklaracją Wekslową sporządzoną z podpisami notarialnie poświadczonymi, przy czym:

- 5.5.2.1 Weksel Własny wystawiony będzie na rzecz Administratora Zabezpieczenia, a w związku z wystawieniem przez Emitenta Weksła Własnego zawrze on z Administratorem Zabezpieczenia Deklarację Wekslową;
- 5.5.2.2 Zostanie wystawiony Weksel Własny wraz z Deklaracją Wekslową w terminie do Dnia Przydziału.
- 5.5.2.3 Deklaracja Wekslowa upoważnia do uzupełnienia Weksła Własnego w przypadku niewykonania w terminie przez Emitenta jego zobowiązania do zapłaty jakiegokolwiek kwoty należnej Obligatariuszom z tytułu wykupu Obligacji oraz do zapłaty kosztów i wydatków poniesionych w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienia w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta. Deklaracja Wekslowa przewiduje między innymi, że:

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

a) maksymalna kwota na jaką może zostać wypełniony Weksel Własny łącznie nie może przekroczyć kwoty odpowiadającej 200% wartości nominalnej Obligacji aktualnej na dzień zawarcia Deklaracji Wekslowej.

b) Weksel Własny zostanie zwrócony Emitentowi w terminie 14 (czternastu) dni od dnia, w którym nastąpi całkowita spłata wszelkich wierzytelności wynikających z Obligacji oraz zostanie to potwierdzone przez Emitenta Administratorowi Zabezpieczenia;

5.5.2.4 Zaspokojenie z Weksla Własnego oraz Deklaracji Wekslowej będzie polegało na jego wypełnieniu przez Administratora Zabezpieczenia zgodnie z Deklaracją Wekslową, przedstawieniu jego Emitentowi do zapłaty oraz dalszym dochodzeniu roszczeń w przypadku braku zapłaty, w tym w drodze postępowania egzekucyjnego w ramach postępowania cywilnego;

5.5.2.5 Ponadto, w dniu wystawienia Weksla Własnego, Emitent złoży na rzecz Administratora Zabezpieczenia oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) kodeksu postępowania cywilnego o treści zasadniczo zgodnej ze wzorem stanowiącym załącznik do Warunków Emisji, do kwoty odpowiadającej 200% Obligacji na dzień zawarcia Deklaracji Wekslowej co do obowiązku zapłaty przez Emitenta Administratorowi Zabezpieczenia wszelkich kwot wynikających z odpowiedzialności osobistej Emitenta związanej z emisją Obligacji, odpowiedzialności z tytułu Hipoteki i odpowiedzialności z tytułu Weksla Własnego oraz obowiązku zwrotu wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora Zabezpieczenia w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązania pieniężnego z każdego z tych tytułów, przy czym Administrator Zabezpieczenia będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2033 r. („Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji”)

## 6. CEL EMISJI

Środki pozyskane z emisji Obligacji, po odliczeniu kosztów emisji, zostaną przeznaczone przez Emitenta w pierwszej kolejności na refinansowanie Obligacji serii F. W sytuacji gdy po dokonaniu wykupu Obligacji serii F pozostaną wolne środki pozyskane w emisji Obligacji, zostaną one przeznaczone na finansowanie prowadzonych projektów deweloperskich.

## 7. WARUNKI PRZYDZIAŁU OBLIGACJI

Przydział Obligacji zostanie dokonany pod warunkiem zaistnienia wszystkich z niżej wymienionych zdarzeń:

- a) opłacenia zapisu przez Inwestora,
- b) złożeniu przez Emitenta wniosku o ustanowienie hipoteki umownej łącznej na należących do Emitenta Nieruchomości Siemieńskiego na drugim miejscu hipotecznym z roszczeniem o przeniesienie Hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne powstałe po wykreśleniu hipoteki poprzedzającej i ujawnieniu stosownej wzmianki w Elektronicznej Księdze Wieczystej,
- c) złożenia Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta,
- d) wystawienie przez Emitenta weksla własnego in blanco z klauzulą „bez protestu” i wręczenie go Administratorowi Zabezpieczenia oraz zawarcie przez Emitenta z Administratorem Zabezpieczenia Deklaracji Wekslowej zgodnie z zasadami określonymi w Warunkach Emisji,
- e) osiągnięcie progu emisji, o którym mowa w pkt 2.9 Warunków Emisji,
- f) złożenia przez Emitenta wniosku o wprowadzenie Obligacji serii J do ASO Catalyst.



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

## 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 żądać wykupu posiadanych Obligacji a Emitent zobowiązany będzie, na takie żądanie Obligatariusza, natychmiast wykupić Obligacje wskazane w żądaniu.

b) Zawiadomienie z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinno zostać przesłane przez Obligatariusza Emitentowi oraz Depozytariuszowi w formie pisemnej lub elektronicznej. Forma pisemna zastrzeżona w Warunkach Emisji lub w przepisie prawa, w tym pod rygorem nieważności, może być swobodnie zastępowana formą elektroniczną, o której mowa art. 78(1) Kodeks Cywilny (tj. z kwalifikowanym podpisem elektronicznym) i odwrotnie.

8.2.2 Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia nie krótszego niż 3 (trzy) dni.

#### 8.2.3 Inne przypadki Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza:

8.2.3.1 jeżeli jakiekolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta lub jakiegokolwiek podmiotu zależnego Emitenta zostanie w sposób prawnie skuteczny postawione w stan wymagalności przed umownie uzgodnionym dniem wymagalności z powodu wystąpienia przypadku naruszenia warunków takiego Zadłużenia Finansowego i takie Zadłużenie Finansowe nie zostanie zapłacone niezwłocznie bądź w terminie 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;

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

- 8.2.3.2 jeżeli w terminie 10 (dziesięciu) miesięcy od Dnia Przydziału Hipoteka nie zostanie ustanowiona na należącej do Emitenta Nieruchomości Siemieńskiego na 2 (drugim) miejscu hipotecznym z roszczeniem o przeniesienie Hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne powstałe po wykreśleniu hipoteki poprzedzającej;
- 8.2.3.3 jeżeli w terminie 18 (osiemnastu) miesięcy od Dnia Emisji Hipoteka nie zostanie ustanowiona na należących do Emitenta Nieruchomości Siemieńskiego na 1 miejscu hipotecznym;
- 8.2.3.4 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 (jeden) miesiąc od dnia ich pozyskania w całości przeznaczone na wykup wszystkich Obligacji;
- 8.2.3.5 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);
- 8.2.3.6 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;
- 8.2.3.7 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;
- 8.2.3.8 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;
- 8.2.3.9 jeżeli Emitent nie wykona w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od upływu terminu na spełnienie, zobowiązań z jakichkolwiek innych dłużnych instrumentów finansowych wyemitowanych przez Emitenta.
- Naruszenie, o którym mowa w niniejszym pkt. jest skuteczne i upoważnia do złożenia przez Obligatariusza żądania wykupu Obligacji do czasu uregulowania przez Emitenta zobowiązań, o których mowa powyżej. Celem uniknięcia ewentualnych wątpliwości uznaje się, że żądania wykupu Obligacji złożone Emitentowi przed uregulowaniem zobowiązań, o którym mowa w zdaniu poprzednim, są ważne i winny zostać spełnione przez Emitenta;
- 8.2.3.10 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;



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

- 8.2.3.11 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;
- 8.2.3.12 jeżeli dowolny wierzyciel złoży wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta oraz wniosek taki nie zostanie zwrócony, odrzucony lub oddalony w ciągu 150 (stu pięćdziesięciu) dni od dnia uzyskania przez Emitenta informacji o takim wniosku;
- 8.2.3.13 jeżeli Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu Prawa Upadłościowego;
- 8.2.3.14 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;
- 8.2.3.15 jeżeli wydane zostanie prawomocne orzeczenie w sprawie ustanowienia zarządu przymusowego lub rozwiązania Emitenta;
- 8.2.3.16 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;
- 8.2.3.17 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;
- 8.2.3.18 jeżeli Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta nie ureguje terminowo, zgodnie z harmonogramem, jakichkolwiek zobowiązań z tytułu istotnego Zadłużenia Finansowego, z uwzględnieniem odpowiedniego okresu na usunięcie takiego naruszenia w przypadku naruszenia takiego harmonogramu. Za istotne Zadłużenie Finansowe uważa się na potrzeby niniejszego punktu zadłużenie, którego kwota przekracza jednostkowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) 1.000.000 zł (słownie: jeden milion) złotych;
- 8.2.3.19 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;
- 8.2.3.20 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;
- 8.2.3.21 jeżeli Emitent udzieli lub zobowiąże się do udzielenia poręczeń zabezpieczających zobowiązania podmiotów nienależących do Grupy;
- 8.2.3.22 jeżeli Emitent udzieli zabezpieczenia lub zobowiąże się do zabezpieczenia wykonania zobowiązania w inny sposób niż poprzez udzielenie poręczenia, ustanowienie hipoteki

Strona 25 z 45

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

na jakiegokolwiek nieruchomości będącej jego własnością lub na przysługującym mu prawie użytkowania wieczystego, dla jakiegokolwiek podmiotu innego niż podmiot należący do Grupy;

- 8.2.3.23 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,
- 8.2.3.24 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;
- 8.2.3.25 jeżeli Wskaźnik Dźwigni Finansowej obliczany na podstawie Skonsolidowanych Sprawozdań Finansowych Emitenta przekroczy wartość 1,1;
- 8.2.3.26 jeżeli Emitent zaprzestanie prowadzenia lub zmieni znacząco przedmiot prowadzonej przez Grupę działalności polegającej na budowie i sprzedaży lokali mieszkalnych oraz wynajmie powierzchni usługowo-biurowej;
- 8.2.3.27 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);
- 8.2.3.28 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);
- 8.2.3.29 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;
- 8.2.3.30 jeżeli Emitent nie przekaże Obligatariuszom informacji oraz dokumentów w terminie i warunkach wskazanych w pkt 11 Warunków Emisji.
- Naruszenie, o którym mowa w niniejszym pkt. jest skuteczne i upoważnia do złożenia przez Obligatariusza żądania wykupu Obligacji do czasu przekazania Obligatariuszom informacji oraz dokumentów w terminie i warunkach wskazanych w pkt. 11 Warunków Emisji. Celem uniknięcia ewentualnych wątpliwości uznaje się, że żądania wykupu Obligacji złożone Emitentowi przed przekazaniem Obligatariuszom informacji oraz dokumentów w terminie i warunkach wskazanych w pkt. 11 Warunków Emisji, są ważne i winny zostać spełnione przez Emitenta;
- 8.2.3.31 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;



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

- 8.2.3.32 jeżeli wartość Wskaźnika LTV ustalona zgodnie z zasadami opisanymi w niniejszych Warunkach Emisji osiągnie poziom wyższy niż 70% na moment weryfikacji tego wskaźnika, a Emitent nie doprowadzi do obniżenia wartości Wskaźnika LTV do poziomu nie niższego niż 70% do końca Okresu Odsetkowego następującego po publikacji wartości Wskaźnika LTV zgodnie z pkt. 11 Warunków Emisji.
- 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.
- 8.2.5.2 Emitent zobowiązany będzie dokonać Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie 30 (trzydziestu) 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 lub elektronicznej na adres Depozytariusza i Emitenta.
- 8.2.5.4 Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza.
- 8.2.6 Jeżeli zdarzenie opisane w pkt 8.2.3 Warunków Emisji zostało wyeliminowane lub przestało występować przed datą zgłoszenia żądania Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza, wtedy wystąpienie takiego zdarzenia nie będzie uważane za zdarzenie stanowiące podstawę żądania Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza.
- 8.3 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta
- 8.3.1 Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, do wykupu wszystkich lub części Obligacji przed Dniem Wykupu w dniu wypłaty odsetek, za zapłatą dodatkowego świadczenia pieniężnego (premii) liczonej od wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:
- 8.3.1.1 1,00% (100/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w 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, 10 oraz 11 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.

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

- 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 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;

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

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 i innych przepisów prawa. 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 J do ASO Catalyst pod warunkiem, że łączna wartość nominalna wyemitowanych Obligacji serii J wyniesie nie mniej niż 5 000 000,00 zł (słownie: pięć milionów złotych). Zamiarem Emitenta jest zarejestrowanie Obligacji w KDPW a następnie złożenie wniosku o wprowadzenie serii Obligacji do Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na rynek ASO Catalyst.

## **11 OBOWIĄZKI INFORMACYJNE**

- 11.1 Stosownie do obowiązujących przepisów Emitent, w każdym roku kalendarzowym od Dnia Emisji do Dnia Wykupu, będzie publikował Sprawozdania Finansowe na Stronie Internetowej Emitenta oraz w przyszłości zgodnie z obowiązującymi Emitenta postanowieniami Regulaminu ASO dotyczącymi przekazywania raportów okresowych w terminach tam określonych. W terminach właściwych dla publikacji Sprawozdań Finansowych dotyczących Emitenta, będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta również wszelkie inne informacje i dokumenty, które Emitent obowiązany jest przekazywać Obligatariuszom lub do publicznej wiadomości zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego lub w przyszłości regulacjami ASO Catalyst – w terminach tam wskazanych.
- 11.2 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 (piętnastu) Dni Roboczych od zakończenia danego kwartału, poprzez zamieszczenie ich na Stronie internetowej Emitenta.
- 11.3 Emitent, w każdym roku kalendarzowym od Dnia Emisji do Dnia Wykupu w terminie 30 (trzydziestu) dni od zakończenia danego kwartału, będzie publikował Oświadczenie Zgodności dotyczące spełniania (i) zobowiązań zawartych w pkt. 8. Warunków Emisji oraz braku wystąpienia zdarzeń wymienionych w pkt. 8.2.3 Warunków Emisji, (ii) wartość Wskaźnika Dźwigni Finansowej, (iii) zestawienia podpisanych umów na generalne wykonawstwo, (iv) 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, (v) informację o transakcji lub transakcjach o których mowa w pkt 8.2.3.30 oraz 8.2.3.31 w Warunkach Emisji, (vi) wartości Wskaźnika LTV według stanu na ostatni dzień w danym kwartale, poprzez zamieszczenie ich na Stronie internetowej Emitenta.



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

11.4 Emitent, w każdym roku kalendarzowym od Dnia Emisji do Dnia Wykupu będzie zobowiązany, wraz z publikacją rocznych Sprawozdań Finansowych, zamieścić na swojej Stronie Internetowej oraz dostarczyć: operat szacunkowy lub jego aktualizację dotyczącą (i) przedmiotu Hipoteki oraz (ii) 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 stanowiącej przedmiot Hipoteki oraz Nieruchomości SkyRes dla potrzeb wyliczenia Wskaźnika LTV oraz Wskaźnika Dźwigni Finansowej.

11.5 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 PRZEDAWNNIENIE 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**

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

- 14.1 Emitent nie składa żadnych oświadczeń odnoszących się do indywidualnych kwestii podatkowych związanych z płatnościami lub otrzymywaniem środków finansowych związanych z Obligacjami. Jest wskazane, aby każdy Inwestor rozważający objęcie lub nabycie Obligacji lub Obligatariusz zasięgnął porady profesjonalnego konsultanta.
- 14.2 Ogólne zasady opodatkowania przychodów z Obligacji:
- 14.2.1 Przychody z Obligacji podlegają opodatkowaniu („Podatek Kapitałowy”);
- 14.2.2 Obligatariusze będący osobami fizycznymi, posiadający status rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek pomniejszone o należny Podatek Kapitałowy w wysokości 19%;
- 14.2.3 Obligatariusze będący osobami fizycznymi, nieposiadający statusu rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek pomniejszone o zryczałtowany podatek w wysokości 19%, o ile nie dostarczą Depozytariuszowi ważnego na dany Dzień Płatności Odsetek certyfikatu rezydencji podatkowej;
- 14.2.4 Obligatariusze niebędący osobami fizycznymi, posiadający status rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek niepomniejszone o należny Podatek Kapitałowy (Kwota Odsetek brutto) i są zobowiązani samodzielnie rozliczyć przychody wynikające z Kwot Odsetek;
- 14.2.5 Obligatariusze niebędący osobami fizycznymi, nieposiadający statusu rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek pomniejszone o zryczałtowany podatek w wysokości 20%, o ile nie dostarczą Depozytariuszowi ważnego na dany Dzień Płatności Odsetek certyfikatu rezydencji podatkowej;
- 14.2.6 Zwraca się uwagę, że z tytułu przychodów od Kwot Odsetek Obligatariusze nie będą otrzymywać informacji podatkowych od Emitenta ani Depozytariuszy.

## 15 ZMIANA TREŚCI WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI

- 15.1 Do Dnia Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji poprzez udostępnienie Inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Inwestorom, którzy złożyli Formularz Zapisu przysługiwać będzie prawo do 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 Hipoteki, Administratora Zabezpieczenia lub prowadzącego Ewidencję z tym zastrzeżeniem, iż zmiana w zakresie Administratora Hipoteki lub Administratora Zabezpieczenia jest skuteczna z chwilą dokonania stosownej aktualizacji wszystkich ustanowionych zabezpieczeń na moment powołania nowego Administratora Hipoteki lub Administratora Zabezpieczenia w tym przedmiocie, w tym w szczególności: (i) przeniesienia z dotychczasowego Administratora Hipoteki na nowo powołanego Administratora Hipoteki uprawnień z tytułu ustanowienia Hipoteki (ii) wystawienia na rzecz nowego Administratora Zabezpieczenia weksel własny in blanco podpisanie z tym podmiotem Deklaracji Wekslowej (iii) złożenia na rzecz nowo powołanego Administratora Zabezpieczenia przez Emitenta Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta;

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

15.2.2 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.

15.2 Każda inna zmiana Warunków Emisji po Dniu Emisji wymaga zawarcia jednobrzmiących porozumień zawartych przez Emitenta z każdym z Obligatariuszy lub uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zgody Emitenta.

## 16 PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA

16.2 Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo ze względu na siedzibę Emitenta.

## 17 ZAŁĄCZNIKI

17.2 Załączniki do niniejszych Warunków Emisji wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami stanowią ich integralną część.

17.3 Załącznikami do Warunków Emisji są:

Załącznik nr 1: Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy

Załącznik nr 2: Wzór oświadczenia o poddaniu się egzekucji

Załącznik nr 3: Wzór Deklaracji Wekslowej in blanco.

Rzeszów, dnia 11 grudnia 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:  
2023-12-11 15:47

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Imię Nazwisko: Rafał Mardoń

Stanowisko: Członek Zarządu

Rafał  
Ireneusz  
Mardoń

Elektronicznie  
podpisany przez  
Rafał Ireneusz  
Mardoń  
Data: 2023.12.11  
15:38:06 +01'00'

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)



**ZAŁĄCZNIK NR 1****REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY****Postanowienia Ogólne****§ 1**

1. Niniejszy Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy („**Regulamin**”) znajduje zastosowanie do Obligacji serii J wyemitowanych przez Developres spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Rzeszowie na podstawie uchwały Zarządu nr 1/12\_2023 z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie emisji obligacji zmienionej uchwałą nr 2/12/2023 z dnia 11 grudnia 2023 r.
2. Wyrażenia pisane w Regulaminie wielką literą, a wprost w nim niezdefiniowane, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.
3. W przypadku, rozbieżności pomiędzy Regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy a Ustawą o Obligacjach lub Warunkami Emisji decydują postanowienia odpowiednio Ustawy o Obligacjach i Warunków Emisji.

**§ 2**

Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji lub z Obligacji objętych tym samym kodem w rozumieniu art. 55 ust. 2 Ustawy o Obrocie („**Obligacje**”).

**Zwoływanie Zgromadzenia Obligatariuszy****§ 3**

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje Emitent:
  - a) na żądanie Obligatariusza lub Obligatariuszy reprezentujących przynajmniej 1/10 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 („**Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji**”); albo
  - b) z własnej inicjatywy, w tym w szczególności w związku z zaistnieniem przesłanek wskazanych w pkt 9.3 Warunków Emisji.
2. Żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy składa się Emitentowi na piśmie lub w postaci elektronicznej wraz z uzasadnieniem.
3. Jeżeli w terminie 14 (czternaście) dni od dnia przedstawienia Emitentowi żądania, o którym mowa w ust. 2 powyżej, Zgromadzenie Obligatariuszy nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy właściwy dla Emitenta może, po wezwaniu Emitenta do złożenia wyjaśnień na okoliczność niezwołania zgromadzenia, upoważnić do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy występujących z tym żądaniem. Sąd wyznaczy spośród Obligatariuszy występujących z żądaniem osobę uprawnioną do otwarcia Zgromadzenia Obligatariuszy.

**§ 4**

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się przez ogłoszenie dokonane co najmniej na 21 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.

Strona 33 z 45

2. W ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy zamieszcza się co najmniej informacje wymagane przepisami Ustawy o Obligacjach, w szczególności datę, godzinę, miejsce oraz porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, a także informację o miejscu złożenia Świadcstwa Depozytowego.
3. Ogłoszenie o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy Emitent publikuje na Stronie Internetowej Emitenta oraz – w przypadku Obligacji wprowadzonych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu – w drodze raportu bieżącego. W przypadku zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na podstawie upoważnienia sądu, o którym mowa w § 1 ust. 4 powyżej, ogłoszenie może zostać opublikowane w dzienniku ogólnopolskim.

#### Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy

##### § 5

Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w siedzibie Emitenta lub w Warszawie lub w innym miejscu na terytorium Rzeczypospolitej Pospolitej wskazanym w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy.

##### § 6

1. Obligacje dają prawo uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli zostanie złożone u Emitenta Świadcstwo Depozytowe. Świadcstwo Depozytowe powinno zostać złożone co najmniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy i nie mogą zostać odebrane przed jego zakończeniem.
2. Do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy nie uprawniają obligacje posiadane przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44) Ustawy o Rachunkowości.
3. Listę Obligatariuszy uprawnionych do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy („Lista Uprawnionych”) Emitent udostępnia w swojej siedzibie przez co najmniej 3 Dni Robocze przed rozpoczęciem tego zgromadzenia. Lista Uprawnionych powinna zawierać:
  - a) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) oraz siedzibę Obligatariusza;
  - b) liczbę Obligacji posiadanych przez Obligatariusza oraz liczbę przysługujących mu głosów.
4. Obligatariusz ma prawo przeglądać Listę Uprawnionych oraz żądać odpisu Listy Uprawnionych za zwrotem kosztów jego sporządzenia lub przesłania listy nieodpłatnie pocztą elektroniczną na wskazany przez niego adres.
5. Obligatariusz ma prawo żądać odpisu dokumentów dotyczących spraw objętych porządkiem obrad Zgromadzenia Obligatariuszy. Emitent wydaje takiemu Obligatariuszowi odpisy odpowiednich dokumentów najpóźniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.

##### § 7

1. Obligatariusz może uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Udzielenie i odwołanie pełnomocnictwa wymagają formy pisemnej lub formy elektronicznej (w rozumieniu art. 78<sup>1</sup> Kodeksu Cywilnego) pod rygorem nieważności. Oświadczenie woli o udzieleniu lub odwołaniu pełnomocnictwa do wykonywania prawa głosu na rzecz Podmiotu Prowadzącego Rachunek spełnia wymagania formy pisemnej także wtedy, gdy zostanie wyrażone w postaci elektronicznej, o której mowa w art. 13 ust. 1 Ustawy o Obrocie.



3. Pełnomocnikiem Obligatariusza nie może być członek organów Emitenta, pracownik Emitenta, członek organów podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem ani pracownik takiego podmiotu.

#### § 8

1. Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy może odbywać się przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, o ile Emitent tak postanowi w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy. W przypadku niezamieszczenia przez Emitenta w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy informacji o możliwości uczestniczenia w tym Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, udział w tym Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej jest niedopuszczalny.
2. Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej obejmuje w szczególności:
  - a) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym wszystkich osób uczestniczących w Zgromadzeniu Obligatariuszy, w ramach której mogą one wypowiadać się w toku obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, przebywając w innym miejscu niż miejsce obrad Zgromadzenia Obligatariuszy;
  - b) wykonywanie osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu przed lub w toku Zgromadzenia Obligatariuszy.

Szczegółowe zasady udziału w Zgromadzeniu Obligatariuszy za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wskazanie platformy, za pośrednictwem której Obligatariusze mogą wziąć udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy, winny być określone w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy.

**Przebieg Zgromadzenia Obligatariuszy****§ 9**

1. Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera członek zarządu Emitenta lub wyznaczony przez niego przedstawiciel. Niestawiennictwo członka zarządu Emitenta nie powstrzymuje przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. W przypadku, gdy członek zarządu Emitenta nie stawia się na Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz nie wyznaczy przedstawiciela do otwarcia Zgromadzenia Obligatariuszy zgodnie z ust. 1 powyżej, Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera Obligatariusz uczestniczący w Zgromadzeniu Obligatariuszy, który posiada Obligacje o największej Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej.
3. W przypadku, o którym mowa w § 3 ust. 4, Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera Obligatariusz wyznaczony przez sąd.
4. Po otwarciu Zgromadzenia Obligatariuszy spośród uczestników tego zgromadzenia wybiera się przewodniczącego zgromadzenia.
5. Przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy prowadzi obrady tego zgromadzenia, przy czym bez zgody Obligatariuszy udzielonej w formie uchwały nie ma prawa zmieniać kolejności spraw objętych porządkiem obrad.

**§ 10**

1. Niezwłocznie po wyborze przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy sporządza się listę obecności Obligatariuszy. Listę podpisuje przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. Lista obecności zostaje wyłożona do wglądu podczas obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.
3. Na wniosek Obligatariusza lub Obligatariuszy posiadających przynajmniej 1/10 nominalnej wartości Obligacji reprezentowanych na zgromadzeniu lista obecności powinna zostać sprawdzona przez wybraną w tym celu komisję, złożoną co najmniej z trzech osób. Wnioskodawcy mają prawo wyboru jednego członka komisji. W wyniku sprawdzenia przeprowadzonego przez komisję lista obecności może zostać uzupełniona lub sprostowana w trakcie obrad zgromadzenia.

**§ 11**

1. Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli jest reprezentowana na nim co najmniej połowa Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji.
2. Członek zarządu Emitenta jest obowiązany złożyć na Zgromadzeniu Obligatariuszy oświadczenie o Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji.

**§ 12**

Zgromadzenie Obligatariuszy może obradować z przerwami. Zarządzenie przerwy wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na zgromadzeniu. Łączna długość przerw nie może przekroczyć 30 dni.

### **Podejmowanie Uchwał**

#### **§ 13**

1. Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad.
2. Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
3. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć w szczególności zmiany Warunków Emisji w zakresie postanowień dotyczących:
  - a) wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty oprocentowania;
  - b) terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń;
  - c) wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji;
  - d) zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy;zwanych dalej „**postanowieniami kwalifikowanymi Warunków Emisji**”.
4. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć także:
  - a) zmiany postanowień Warunków Emisji niestanowiących postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji;
  - b) określenia trybu oraz kolejności dochodzenia roszczeń z tytułu Obligacji lub Poręczenia;
  - c) innych spraw zastrzeżonych w Warunkach Emisji do kompetencji Zgromadzenia Obligatariuszy.
5. Do dnia wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji zapadają większością 3/4 głosów. Od dnia wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji wymagają zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
6. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie obniżenia wartości nominalnej Obligacji wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
7. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawach innych niż wymienione w ust. 5 i 6 zapadają bezwzględną większością głosów.

#### **§ 14**

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 Stronie Internetowej Emitenta w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy. Brak publikacji oświadczenia oznacza brak zgody Emitenta na zmianę Warunków Emisji. W przypadku Obligacji wprowadzonych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, Emitent publikuje informację o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji również w drodze raportu bieżącego.

## § 15

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.

**Protokół Zgromadzenia**

## § 16

1. Z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy sporządza się protokół, który zawiera w szczególności:
  - a) stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy;
  - b) stwierdzenie zdolności Zgromadzenia Obligatariuszy do podejmowania uchwał;
  - c) wskazanie rozpatrywanych przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwał wraz z przytoczeniem ich treści, przy czym przy każdej z uchwał należy podać:
    - i. łączną liczbę głosów ważnych,
    - ii. procentowy udział wartości Obligacji, z których oddano ważne głosy, w Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji,
    - iii. liczbę głosów „za”, „przeciw” i „wstrzymujących się” oraz sformułowanie decyzji zgromadzenia;
  - d) zgłoszone sprzeciwy.
2. Protokół podpisują przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy i osoba sporządzająca protokół. Do protokołu dołącza się listę obecności z podpisami uczestników zgromadzenia oraz listę Obligatariuszy głosujących przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.
3. Protokół, w którym będą zamieszczone uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, sporządza notariusz.
4. W terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy, Emitent publikuje na Stronie Internetowej Emitenta protokół z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy i udostępnia go co najmniej do dnia upływu terminu na zaskarżenie uchwał.

## § 17

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. Obligatariusze oraz Administrator Zabezpieczenia mają prawo żądać wydania odpisów uchwał poświadczonych przez Zarząd Emitenta za zwrotem kosztów ich sporządzenia.



**Koszty Zgromadzenia**

## § 18

Koszty zwołania i przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy pokrywa w całości Emitent.

Rzeszów, dnia 11 grudnia 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:  
2023-12-11 15:47

*(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)*

Imię Nazwisko: Rafał Mardoń

Stanowisko: Członek Zarządu

Rafał  
Ireneusz  
Mardoń

Elektronicznie  
podpisany przez Rafał  
Ireneusz Mardoń  
Data: 2023.12.11  
15:38:44 +01'00'

*(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)*

**ZAŁĄCZNIK NR 2****WZÓR****OŚWIADCZENIA O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI EMITENTA**

Repertorium A nr [...] /2023

**AKT NOTARIALNY**

Dnia ..... roku przed notariuszem [...] prowadzącym Kancelarię Notarialną w [...] przy ul. [...] stawiał/a się: [...] legitymujący/a się dowodem osobistym numer [...]

Działający/a w imieniu i na rzecz spółki 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).

Jako członek Zarządu uprawniony do reprezentacji Spółki, stosownie do okazanego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego.

Tożsamość Stawiającego/ej notariusz ustalił na podstawie okazanego i powołanego wyżej dowodu osobistego, przy czym Stawiający/a oświadczył/a, że dane ujawnione w powołanym dowodzie osobistym są aktualne.

Stawiający/a oświadczył/a, że reprezentowana przez niego/nią Spółka do dnia dzisiejszego nie utraciła osobowości prawnej, nie została postawiona w stan upadłości ani likwidacji, wpisy w Krajowym Rejestrze Sądowym nie uległy zmianie w stosunku do wpisów widniejących w ww. informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z powołanego rejestru przedsiębiorców i pozostają aktualne oraz nie istnieją żadne ograniczenia lub wyłączenia w jego/jej umocowaniu do reprezentowania wymienionej Spółki.

Stawiający oświadcza, że pozostaje umocowany/a do reprezentowania Spółki, a podstawa jego/jej umocowania nie wygasła ani nie została odwołana.

Strona 40 z 45

**OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI NA PODSTAWIE ART. 777 § 1 PKT 5) KODEKSU POSTĘPOWANIA CYWILNEGO****§1**

Stawiający/a działający/a w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że:

- 1) Zarząd Spółki, w dniu ..... roku podjął uchwałę nr ..... w sprawie emisji Obligacji serii ....., na okaziciela (dalej także jako „Obligacje”), o wartości nominalnej jednej obligacji 1.000 zł (słownie złotych tysiąc 00/100), których warunki przydziału zostały określone przez Emitenta w Propozycji Nabycia z dnia ..... roku,
- 2) Z tytułu emisji Obligacji, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji z dnia ..... (dalej także jako „Warunki Emisji”) powstanie po stronie obligatariuszy Obligacji serii ..... (dalej także jako „Obligatariusze”) wierzytelność pieniężna w szczególności z tytułu Odsetek, Kwoty Wykupu, odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji,
- 3) W dniu ..... roku Emitent zawarł z Administratorem Zabezpieczenia (dalej także jako: „Administrator Zabezpieczenia”) – spółką pod firmą ZFR Smart sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, pod adresem ul. Grunwaldzka 38, 60-786 Poznań, nr KRS: 0000993132, nr REGON: 523198299, umowę o pełnienie funkcji administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o Obligacjach.
- 4) Zgodnie z Warunkami Emisji, Emitent, w celu zabezpieczenia roszczeń z tytułu Obligacji, zobowiązał się ustanowić na rzecz Administratora Zabezpieczenia, działającego we własnym imieniu lecz na rachunek Obligatariuszy, tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego, na mocy którego podda się obowiązkowi zapłaty zobowiązań pieniężnych z Obligacji, obejmujących wszelkie kwoty wynikające z odpowiedzialności osobistej Emitenta związanej z emisją Obligacji, odpowiedzialności z tytułu Hipoteki i odpowiedzialności z tytułu Weksla Własnego oraz obowiązku zwrotu wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora Zabezpieczenia w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązania pieniężnego z każdego z tych tytułów, w tym w szczególności z tytułu Odsetek, Kwoty Wykupu, odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, łącznie do wysokości stanowiącej 200% maksymalnej wartości nominalnej emisji Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczenia będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia ..... roku,

## §2

1. [...] działający w imieniu i na rzecz Emitenta oświadcza, że reprezentowana przez niego/nią Spółka zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wierzyciela, jako Administratora Zabezpieczenia, to jest Spółki pod firmą ZFR Smart sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, pod adresem ul. Grunwaldzka 38, 60-786 Poznań, nr KRS: 0000993132, nr REGON: 523198299 wszelkich wierzytelności wynikających z Obligacji, w tym w szczególności z tytułu Odsetek, Kwoty Wykupu, odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji należnych na rzecz Obligatariuszy, i w zakresie tego zobowiązania poddaje Spółkę pod firmą Developres Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Rzeszowie egzekucji wprost z niniejszego aktu notarialnego, stosownie do treści art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego do maksymalnej kwoty ..... (słownie: ..... złotych 00/100) złotych.
2. [...] działający/a w imieniu i na rzecz Emitenta oświadcza, że zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku zapłaty jest upływ terminów zapłaty całości bądź części zobowiązań pieniężnych z Obligacji, w tym w szczególności z tytułu Odsetek, Kwoty Wykupu, odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji.
3. Nie wykluczając innych środków dowodowych, wystarczającym dowodem zaistnienia zdarzenia w postaci opóźnienia w zapłacie przez Emitenta całości bądź części zobowiązań pieniężnych z Obligacji, będzie wedle wyboru Administratora Zabezpieczenia:
  - a. oświadczenie Administratora Zabezpieczenia, stwierdzające, że wystąpiło opóźnienie zapłaty przez Emitenta całości bądź części zobowiązań pieniężnych z Obligacji, w tym w szczególności z tytułu Odsetek, Kwoty Wykupu, odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji w formie pisemnej z podpisem poświadczonym notarialnie lub
  - b. wysłanie przez Administratora Zabezpieczenia w formie przesyłki poleconej za zwrotnym potwierdzeniem odbioru wezwania do zapłaty całości bądź części zobowiązań pieniężnych z Obligacji, w tym w szczególności z tytułu Odsetek, Kwoty Wykupu, odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji wraz z oznaczeniem kwoty przeterminowanej płatności.

## §3

1. Wierzyciel może wystąpić z wnioskiem o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności, jednokrotnie lub wielokrotnie, aż do wyczerpania powołanej wyżej kwoty .....00 (słownie: ..... złotych 00/100) złotych, ale nie później niż w terminie do dnia 31 grudnia 2033 roku.

## §4

Notariusz poinformował stawających o treści i skutkach art. 777 § 1 pkt. 5 Kodeksu postępowania cywilnego.

## §5

Koszty tego Aktu w całości ponosi Spółka.



§6

Wypisy tego aktu wydawane będą zarówno Spółce, jak i Administratorowi Zabezpieczenia w dowolnej ilości.

§7

Koszty wynoszą:.....

**Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.**

Strona 43 z 45

## ZAŁĄCZNIK NR 3

Deklaracja Wekslowa *In blanco*(„Deklaracja”)

Działając w imieniu spółki 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); („Emitent”) w związku z emisją przez Emitenta maksymalnie do 11.470 (słownie: jedenaście tysięcy czterysta siedemdziesiąt) obligacji na okaziciela serii J, o wartości nominalnej 1 000,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej 11.470.000,00 zł (słownie: jedenaście milionów czterysta siedemdziesiąt tysięcy złotych 00/100) („Obligacje”), dokonywanej na podstawie:

- 1) art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach;
- 2) 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 5 000 000 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 5 000 000 euro, poprzez kierowanie Memorandum Informacyjnego do Inwestorów, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu;
- 3) na podstawie uchwały nr [•] Zarządu Emitenta z dnia [•] grudnia 2023 r. w sprawie emisji Obligacji.

dla których prawa i obowiązki Emitenta jako emitenta oraz obligatariuszy zostały określone w dokumencie Warunki Emisji Obligacji serii J („WEO”) niniejszym składamy do dyspozycji spółki ZFR Smart sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, pod adresem ul. Grunwaldzka 38, 60-786 Poznań, nr KRS: 0000993132, nr REGON: 523198299 („Administrator Zabezpieczenia”) działającego jako administrator zabezpieczenia na podstawie art. 29 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach na rzecz obligatariuszy posiadających Obligacje, weksel własny *in blanco* wystawiony przez Emitenta („Weksel”) na zabezpieczenie wszelkich istniejących i przyszłych wierzytelności z Obligacji w tym z tytułu wykupu Obligacji, odsetek wynikających z Obligacji, odsetek za opóźnienia oraz kosztów (w tym kosztów egzekucji) i wydatków związanych z dochodzeniem zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji oraz innych ubocznych świadczeń pieniężnych („Zabezpieczenie Wierzytelności”).

Jednocześnie upoważniamy Administratora Zabezpieczenia do uzupełnienia Weksla na poniższych warunkach na sumę odpowiadającą kwocie wymagalnych Zabezpieczonych Wierzytelności (zgodnie z informacjami przekazanymi przez Obligatariuszy lub posiadanymi przez Agenta Płatniczego, tj. Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie), jednakże do wysokości nie większej niż 200% wartości łącznej maksymalnej wartości nominalnej Obligacji, które mogą zostać wyemitowane, tj. kwoty \_\_\_\_\_ zł (słownie: \_\_\_\_\_):

1. Administrator Zabezpieczenia ma prawo do uzupełniania Weksla w razie braku spłaty przez Emitenta w terminie Zabezpieczonych Wierzytelności lub ich części zgodnie z zasadami określonymi w WEO lub przepisie prawa,
2. Administrator Zabezpieczenia ma prawo opatrzyć Weksel datą i miejscem płatności wedle własnego uznania,
3. Weksel jest opatrzony klauzulą „bez protestu” i „nie na zlecenie”,
4. O uzupełnieniu Weksla Administrator Zabezpieczenia powiadomi Emitenta listem poleconym, który powinien zostać wysłany na adres Emitenta ujawniony w Krajowym Rejestrze Sądowym w dacie wysłania (a w przypadku braku ujawnienia takiego adresu w Krajowym Rejestrze Sądowym, na adres wskazany w niniejszej Deklaracji), na co najmniej 7 dni przed terminem płatności Weksla,
5. W sytuacji gdy Weksel jest uszkodzony lub niewłaściwie wypełniony (zwany dalej: „uszkodzonym wekslem”), Emitent na żądanie Administratora Zabezpieczenia zobowiązuje się wystawić i wręczyć Administratorowi Zabezpieczenia zastępczy weksel własny *in blanco* bez zbędnej zwłoki (dalej zwany: „zastępczym wekslem”). Emitent wyda Administratorowi Zabezpieczenia zastępczy weksel jednocześnie ze zwrotem uszkodzonego weksla przez Administratora Zabezpieczenia. Protokół wydania podpisany przez strony niniejszej Deklaracji będzie przygotowany dacie wręczenia Administratorowi Zabezpieczenia zastępczego weksla, jak również w dacie zwrotu Emitentowi uszkodzonego weksla. Od momentu wręczenia Administratorowi Zabezpieczenia zastępczego weksla wszystkie zobowiązania zawarte w niniejszej Deklaracji będą miały zastosowanie do zastępczego weksla.

\_\_\_\_\_, dnia \_\_\_\_\_

W imieniu i na rzecz Emitenta

\_\_\_\_\_

W imieniu i na rzecz Administratora Zabezpieczenia potwierdzam przyjęcie Deklaracji wraz z Wekslem

\_\_\_\_\_

Strona 45 z 45

### 3.5 Uchwała w sprawie dokonania warunkowego przydziału Obligacji

**Uchwała nr 3/12/2023**  
**Zarządu spółki pod firmą DevelopRes**  
**spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Rzeszowie**  
**z dnia 22 grudnia 2023 r.**  
**w sprawie przydziału obligacji serii J**

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

1. uchwały nr 1/12/2023 Zarządu Emitenta z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie emisji Obligacji zmienioną uchwałą nr 2/12/2023 z dnia 11 grudnia 2023 r. („**Uchwała Emisyjna**”),
2. art. 33 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („**Ustawa o obligacjach**”),

oraz zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji serii J spółki pod firmą DevelopRes sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie („**Warunki Emisji**”) sporządzonymi przez Emitenta w dniu 11 grudnia 2023 r. w związku z ofertą publiczną 11.470 (jedenaście tysięcy czterysta siedemdziesiąt) obligacji na okaziciela serii J Emitenta o jednostkowej wartości nominalnej 1.000,00 (słownie: tysiąc 00/100) złotych każda, emitowanych na podstawie art. 33 pkt 1) Ustawy o obligacjach, w trybie oferty publicznej prowadzonej na podstawie art. 37b ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, tj. w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 5 000 000 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 5 000 000 euro, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu i Uchwały Emisyjnej („**Obligacje**”), podejmuje uchwałę o następującej treści:

#### § 1

1. Zarząd Emitenta stwierdza dojście emisji Obligacji do skutku.
2. Wykaz inwestorów i liczba przydzielonych na ich rzecz Obligacji stanowi załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.
3. Zarząd Emitenta stwierdza, na podstawie wartości zapisów dokonanych przez inwestorów, że został osiągnięty próg emisji określony w pkt 2.9 Warunków Emisji.
4. Zarząd Emitenta, po dokonaniu redukcji zapisów, postanawia przydzielić łącznie 11.470 (słownie: jedenaście tysięcy czterysta siedemdziesiąt) sztuk Obligacji o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc 00/100) każda, o łącznej wartości nominalnej 11.470.000,00 zł (słownie: jedenaście milionów czterysta siedemdziesiąt tysięcy 00/100 złotych).
5. Do dnia zarejestrowania Obligacji w KDPW ewidencję, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi będzie prowadzić Noble Securities S.A.



## § 2

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

W imieniu Emitenta



Signed by /  
Podpisano przez:  
Ryszard Walas  
Developres Sp. z  
o.o.  
Date / Data:  
2023-12-22 15:21

**Ryszard Walas**  
Prezes Zarządu  
(podpisano  
kwalifikowanym  
podpisem  
elektronicznym)

**Rafał  
Ireneusz  
Mardoń**

Elektronicznie  
podpisany przez  
Rafał Ireneusz  
Mardoń  
Data: 2023.12.22  
15:25:22 +01'00'

**Rafał Mardoń**  
Członek Zarządu  
(podpisano  
kwalifikowanym  
podpisem  
elektronicznym)



Signed by /  
Podpisano przez:  
Radosław Walas  
Developres Sp. z  
o.o.  
Date / Data:  
2023-12-22 15:19

**Radosław Walas**  
Członek Zarządu  
(podpisano  
kwalifikowanym  
podpisem  
elektronicznym)

### 3.6 Wycena przedmiotu zabezpieczenia

#### Wycena i finansowanie nieruchomości Jolanta Smulska

\*\*\*\*\*

#### OPERAT SZACUNKOWY

##### OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO ORAZ PRAWA WŁASNOŚCI DO NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH

POŁOŻONYCH PRZY ULICY SIEMIŃSKIEGO NA DZIAŁKACH  
NR EWID. 2741/9, 2741/49, 2741/12, 2741/14, 2741/15, 2741/20, 2741/21, 2741/34,  
2741/35, 2741/36, 2741/38, 2741/39, 2741/40, 2741/45, 2741/47, 2885/4, 2741/58,  
2741/59, 2741/60, 2741/61, 2741/62, 2741/63, 2741/64, 2741/65, 2741/24, 2741/25,  
2741/30, 2741/31, 2741/32, 2741/33, 2741/52, 2741/53, 2741/54, 2741/55, 2741/56,  
2741/57, 2884/4 W RZESZOWIE, OBR. 216 STAROMIEŚCIE



#### Cel wyceny:

Określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego oraz prawa własności do nieruchomości gruntowych niezabudowanych w celu zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.

Data, na którą określono wartość: 29.05.2024 r

Autor operatu: Jolanta Smulska nr upr. 6575

Rzeszów, 29.05.2024 r.

ul. Siemieńskiego dz. nr ewid. 2741/9, 2741/49, 2741/12, 2741/14, 2741/15, 2741/20, 2741/21, 2741/34, 2741/35, 2741/36, 2741/38, 2741/39, 2741/40, 2741/45, 2741/47, 2885/4, 2741/58, 2741/59, 2741/60, 2741/61, 2741/62, 2741/63, 2741/64, 2741/65, 2741/24, 2741/25, 2741/30, 2741/31, 2741/32, 2741/33, 2741/52, 2741/53, 2741/54, 2741/55, 2741/56, 2741/57, 2884/4, Rzeszów obr. 216 Staromieście

str. 2

L.p.	Numer działki	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Numer KW
1	2884/4	456	RZ1Z/00206721/0
2	2741/62	699	RZ1Z/00206720/3
3	2741/63	1745	RZ1Z/00206720/3
4	2741/9	1379	RZ1Z/00206720/3
5	2741/49	1022	RZ1Z/00206720/3
6	2741/12	1070	RZ1Z/00206720/3
7	2741/14	3779	RZ1Z/00206720/3
8	2741/15	358	RZ1Z/00206720/3
9	2741/34	68	RZ1Z/00206720/3
10	2741/35	285	RZ1Z/00206720/3
11	2741/36	55	RZ1Z/00206720/3
12	2741/60	1861	RZ1Z/00206720/3
13	2741/61	231	RZ1Z/00206720/3
14	2741/38	286	RZ1Z/00206720/3
15	2741/39	1628	RZ1Z/00206720/3
16	2741/20	275	RZ1Z/00206720/3
17	2741/21	2189	RZ1Z/00206720/3
18	2741/40	177	RZ1Z/00206720/3
19	2741/58	105	RZ1Z/00206720/3
20	2741/59	1261	RZ1Z/00206720/3
21	2741/64	206	RZ1Z/00206720/3
22	2741/65	1161	RZ1Z/00206720/3
23	2741/45	159	RZ1Z/00206720/3
24	2741/47	50	RZ1Z/00206720/3
25	2885/4	271	RZ1Z/00206720/3
26	2741/24	841	RZ1Z/00150804/8
27	2741/25	333	RZ1Z/00150804/8
28	2741/52	552	RZ1Z/00150804/8
29	2741/53	1624	RZ1Z/00150804/8
30	2741/54	424	RZ1Z/00150804/8
31	2741/55	1175	RZ1Z/00150804/8
32	2741/56	8589	RZ1Z/00150804/8
33	2741/57	1063	RZ1Z/00150804/8
34	2741/30	278	RZ1Z/00150804/8
35	2741/31	506	RZ1Z/00150804/8
36	2741/32	249	RZ1Z/00150804/8
37	2741/33	1045	RZ1Z/00150804/8

<b>Łączna wartość rynkowa przedmiotowych nieruchomości:</b>	<b>19 181 475 zł</b>
	<b>Słownie: dziewiętnaście milionów sto osiemdziesiąt jeden tysięcy czterysta siedemdziesiąt pięć złotych</b>

Wycena i finansowanie nieruchomości Jolanta Smulska Rzeszów

ul. Siemieńskiego dz. nr ewid. 2741/9, 2741/49, 2741/12, 2741/14, 2741/15, 2741/20, 2741/21, 2741/34, 2741/35, 2741/36, 2741/38, 2741/39, 2741/40, 2741/45, 2741/47, 2885/4, 2741/58, 2741/59, 2741/60, 2741/61, 2741/62, 2741/83, 2741/84, 2741/85, 2741/24, 2741/25, 2741/30, 2741/31, 2741/32, 2741/33, 2741/52, 2741/53, 2741/54, 2741/55, 2741/56, 2741/57, 2884/4, Rzeszów obr. 216 Staromieście

str. 3

## **SPIS TREŚCI:**

### **1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**

- 1.1. Przedmiot wyceny
- 1.2. Zakres wyceny

### **2. CEL WYCENY**

### **3. PODSTAWA FORMALNA ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI**

- 3.1. Podstawa formalna
- 3.2. Podstawa prawna opracowania operatu szacunkowego
- 3.3. Źródła danych o nieruchomości i rynku

### **4. DATY ISTOTNE DLA USTALENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

### **5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI**

- 5.1. Stan prawny
- 5.2. Opis nieruchomości

### **6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI**

### **7. ANALIZA RYNKU**

- 7.1. Rodzaj rynku
- 7.2. Obszar rozpatrywanego rynku
- 7.3. Okres badania cen
- 7.4. Charakterystyka rynku

### **8. SPOSÓB WYCENY**

- 8.1. Rodzaj określanej wartości
- 8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania – metoda porównywania parami

### **9. OKREŚLENIE SZACUNKOWEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ - Wartość gruntu niezabudowanego (dz. nr ewid. 2884/4)**

### **10. OKREŚLENIE SZACUNKOWEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ - Wartość gruntu niezabudowanego oraz wartość prawa użytkowania wieczystego**

### **11. OCENA WYNIKU WYCENY**

### **12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE**

### **13. ZAŁĄCZNIKI**



ul. Siemieńskiego dz. nr ewid. 2741/9, 2741/49, 2741/12, 2741/14, 2741/15, 2741/20, 2741/21, 2741/34, 2741/35, 2741/36, 2741/38, 2741/39, 2741/40, 2741/45, 2741/47, 2885/4, 2741/58, 2741/59, 2741/60, 2741/61, 2741/62, 2741/63, 2741/64, 2741/65, 2741/24, 2741/25, 2741/30, 2741/31, 2741/32, 2741/33, 2741/52, 2741/53, 2741/54, 2741/55, 2741/56, 2741/57, 2884/4, Rzeszów obr. 216 Staromieście

str. 4

## 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

### 1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych niezabudowanych, działek nr ewid. 2741/9, 2741/49, 2741/12, 2741/14, 2741/15, 2741/20, 2741/21, 2741/34, 2741/35, 2741/36, 2741/38, 2741/39, 2741/40, 2741/45, 2741/47, 2885/4, 2741/58, 2741/59, 2741/60, 2741/61, 2741/62, 2741/63, 2741/64, 2741/65, 2741/24, 2741/25, 2741/30, 2741/31, 2741/32, 2741/33, 2741/52, 2741/53, 2741/54, 2741/55, 2741/56, 2741/57, oraz prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej – działki nr ewid. 2884/4, o łącznej powierzchni 3,7455 ha, położonych przy ulicy Siemieńskiego w Rzeszowie, obr. 216 Staromieście.

Dla przedmiotowych nieruchomości gruntowych Sąd Rejonowy w Rzeszowie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr:

- dz. nr ewid. 2884/4 – RZ1Z/00206721/0,
- dz. nr ewid. 2741/62, 2741/63, 2741/9, 2741/49, 2741/12, 2741/14, 2741/15, 2741/34, 2741/35, 2741/36, 2741/60, 2741/61, 2741/38, 2741/39, 2741/20, 2741/21, 2741/40, 2741/58, 2741/59, 2741/64, 2741/65, 2741/45, 2741/47, 2885/4 - RZ1Z/00206720/3,
- dz. nr ewid. 2741/24, 2741/25, 2741/52, 2741/53, 2741/54, 2741/55, 2741/56, 2741/57, 2741/30, 2741/31, 2741/32, 2741/33 - RZ1Z/00150804/8.

### 1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowych niezabudowanych oraz prawo użytkowania wieczystego działek nr ewid. 2741/9, 2741/49, 2741/12, 2741/14, 2741/15, 2741/20, 2741/21, 2741/34, 2741/35, 2741/36, 2741/38, 2741/39, 2741/40, 2741/45, 2741/47, 2885/4, 2741/58, 2741/59, 2741/60, 2741/61, 2741/62, 2741/63, 2741/64, 2741/65, 2741/24, 2741/25, 2741/30, 2741/31, 2741/32, 2741/33, 2741/52, 2741/53, 2741/54, 2741/55, 2741/56, 2741/57, 2884/4, położonych przy ulicy Siemieńskiego w Rzeszowie, obr. 216 Staromieście.

## 2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych niezabudowanych w celu zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.

## 3. PODSTAWA FORMALNA ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

### 3.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną stanowi zlecenie pomiędzy Zleceniodawcą – Developres Sp.z o.o. z siedzibą w Rzeszowie a autorem operatu.

### 3.2. Podstawa prawna opracowania operatu szacunkowego

- Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23.04.1964 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 1145),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 334 z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości - tekst jednolity (Dz. U. 2023 poz. 1832),
- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych,
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 23 października 2019 roku zmieniającego rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Wycena i finansowanie nieruchomości Jolanta Smulska Rzeszów

ul. Siemieńskiego dz. nr ewid. 2741/9, 2741/49, 2741/12, 2741/14, 2741/15, 2741/20, 2741/21, 2741/34, 2741/35, 2741/36, 2741/38, 2741/39, 2741/40, 2741/45, 2741/47, 2885/4, 2741/58, 2741/59, 2741/60, 2741/61, 2741/62, 2741/83, 2741/84, 2741/85, 2741/24, 2741/25, 2741/30, 2741/31, 2741/32, 2741/33, 2741/52, 2741/53, 2741/54, 2741/55, 2741/56, 2741/57, 2884/4, Rzeszów obr. 216 Staromieście

str. 5

### 3.3. Źródła danych o nieruchomości i rynku

- Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 24.05.2024 r.,
- Badanie zapisów w Księgach Wieczystych nr RZ1Z/00206721/0, RZ1Z/00206720/3, RZ1Z/00150804/8 prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie VII Wydział Ksiąg Wieczystych, przeprowadzone dnia 29.05.2024 r.,
- Wypis i wyrys z rejestru gruntów,
- Badanie przeznaczenia nieruchomości w opracowaniach planistycznych, przeprowadzone dnia 29.05.2024 r.,
- Informacje o cenach transakcyjnych na lokalnym rynku nieruchomości,
- Informacje z Internetu i prasy specjalistycznej.

### 4. DATY ISTOTNE DLA USTALENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- |   |                 |
|---|-----------------|
| - data sporządzenia operatu szacunkowego:                         | 29 maja 2024 r. |
| - data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:             | 29 maja 2024 r. |
| - data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | 29 maja 2024 r. |
| - data dokonania oględzin nieruchomości:                          | 24 maja 2024 r. |

### 5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

#### 5.1. Stan prawny

**TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR RZ1Z/00206721/0, STAN Z DNIA 2024-05-29**  
**przewodzonej przez SĄD REJONOWY W RZESZOWIE, VII WYDZIAŁ KSIĄG**  
**WIECZYSTYCH - RZ1Z**  
**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

#### DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

##### Działki ewidencyjne

Lp. 1.

Numer działki 2884/4

Identyfikator działki 186301\_1.0216.2884/4

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa) 216, STAROMIEŚCIE

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)

Lp. 1. 1 PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW

Sposób korzystania BP - ZURBANIZOWANE TERENY NIEZABUDOWANE LUB  
W TRAKCIE ZABUDOWYPrzyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) RZ1Z / 00011992 /  
6, 0,0456 HA

Obszar całej nieruchomości 0,0456 HA

#### DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Lp. 1.

Numer prawa 1

Rodzaj prawa UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III  
INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJTreść prawa SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU  
I PRZECHODU ISTNIEJĄCYM SZLAKIEM DROGOWYM POCZĄWSZY OD ULICY  
LUCJANA SIEMIENSKIEGO PRZEZ POŁOŻONE W RZESZOWIE, OBRĘB 216  
STAROMIEŚCIE DZIAŁKI: 2741/46, 2741/41 I 2741/44 OBJ. KW. NR RZ1Z/00015035/8,  
ISTNIEJĄCĄ DROGĄ SZEROKOŚCI 5 M SZCZEGÓŁOWO OZNACZONĄ LINIĄ

---

Wycena i finansowanie nieruchomości Jolanta Smulska Rzeszów



ul. Siemieńskiego dz. nr ewid. 2741/9, 2741/49, 2741/12, 2741/14, 2741/15, 2741/20, 2741/21, 2741/34, 2741/35, 2741/36, 2741/38, 2741/39, 2741/40, 2741/45, 2741/47, 2885/4, 2741/58, 2741/59, 2741/60, 2741/61, 2741/62, 2741/63, 2741/64, 2741/65, 2741/24, 2741/25, 2741/30, 2741/31, 2741/32, 2741/33, 2741/52, 2741/53, 2741/54, 2741/55, 2741/56, 2741/57, 2884/4, Rzeszów obr. 216 Staromieście

str. 6

PRZERYWANĄ W KOLORZE BRĄZOWYM NA KOPII Z MAPY EWIDENCYJNEJ WYDANEJ PRZEZ GRODZKI OŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ W RZESZOWIE Z DNIA 17.11.2016 R., STANOWIĄCEJ ZAŁĄCZNIK DO NINIEJSZEGO AKTU NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI I UŻYTKOWNIKÓW POŁOŻONEJ W OBRĘBIE 216 STAROMIEŚCIE DZIAŁKI 2884/4

Księga powiązana (nieruchomość obciążona) Lp. 1. Numer księgi wieczystej RZ1Z / 00015035 / 8

Kolejny numer wpisu 204

## DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Lp. 1.

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) Lp. 1. 1 1/1 —

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON) DEVELOPRES SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, RZESZÓW, 180108657

## DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

## DZIAŁ IV – HIPOTEKA

Lp. 1.

Numer hipoteki (roszczenia) 2

Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA

Suma (słownie), waluta 22940000,00 (DWADZIEŚCIA DWA MILIONY DZIEWIĘCSET CZTERDZIEŚCI TYSIĘCY) ZŁ

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny) Lp. 1. 1 JAKO ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ OBLIGATARIUSZY Z TYTUŁU

MAKSYMALNIE 11.470 (JEDENASTU TYSIĘCY CZTERYSTU SIEDZIEDZIESIĘCIU) OBLIGACJI NA OKAZIATELA SERII J O WARTOŚCI NOMINALNEJ 1.000,00 ZŁ (JEDEN TYSIĄC ZŁOTYCH) KAŻDA OBLIGACJA ORAZ O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ NIE PRZEKRACZAJĄCEJ 11.470.000,00 ZŁ (JEDENAŚCIE MILIONÓW CZTERYSTA SIEDZIEDZIESIĄT TYSIĘCY ZŁOTYCH), OPROCENTOWANYCH ZGODNIE Z POSTANOWIENIAMI WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI, EMITOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ, KTÓRE PODLEGAĆ BĘDĄ WYKUPOWI W OKRESIE 36 MIESIĘCY LICZONYCH OD DATY PRZYDZIAŁU OBLIGACJI, ZAŚ ICH WYKUP NASTĄPI W DNIU 22 GRUDNIA 2026 R. (DZIEŃ WYKUPU) ZGODNIE Z POSTANOWIENIAMI WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI, ZABEZPIECZAJĄCĄ W SZCZEGÓLNOŚCI WIERZYTELNOŚCI O ZAPŁATĘ WARTOŚCI NOMINALNEJ ORAZ ODSETEK OD OBLIGACJI, ODSETKI ZA ZWŁOKĘ ORAZ KOSZTY ZWIĄZANE Z ZASPOKOJENIEM ROSZCZEŃ OBLIGATARIUSZY, UCHWAŁA ZARZĄDU SPÓŁKI NR 1/12/2023 Z DNIA 8.12.2023 ROKU ZMIENIONA UCHWAŁĄ NR 2/12/2023 Z DNIA 11.12.2023 ROKU

Pierwszeństwo Lp. 1. ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE NINIEJSZEJ HIPOTEKI NA MIEJSCE OPRÓŻNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ WPISANĄ POD NR 1, Z CHWILĄ GDY STANIE SIĘ ONO WOLNE

Księga współobciążona Lp. 1. Nr księgi wieczystej RZ1Z / 00150804 / 8

Nr hipoteki 13

Lp. 2. Nr księgi wieczystej RZ1Z / 00206720 / 3

Nr hipoteki 3

Wierzyciel hipoteczny / Administrator hipoteki

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS, administrator hipoteki) Lp. 1. ZFR SMART SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, POZNAŃ, 523198299, 0000993132,

Wycena i finansowanie nieruchomości Jolanta Śmulska Rzeszów

ul. Siemieńskiego dz. nr ewid. 2741/9, 2741/49, 2741/12, 2741/14, 2741/15, 2741/20, 2741/21, 2741/34, 2741/35, 2741/36, 2741/38, 2741/39, 2741/40, 2741/45, 2741/47, 2885/4, 2741/58, 2741/59, 2741/60, 2741/61, 2741/62, 2741/63, 2741/64, 2741/65, 2741/24, 2741/25, 2741/30, 2741/31, 2741/32, 2741/33, 2741/52, 2741/53, 2741/54, 2741/55, 2741/56, 2741/57, 2884/4, Rzeszów obr. 216 Staromieście

str. 7

## ADMINISTRATOR HIPOTEKI

**TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR RZ1Z/00206720/3, STAN Z DNIA 2024-05-29**  
**prowadzonej przez SĄD REJONOWY W RZESZOWIE, VII WYDZIAŁ KSIĄG**  
**WIECZYSTYCH - RZ1Z**  
**GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE**

## DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

### Działki ewidencyjne

Lp. 1.

Numer działki 2741/9

Obręb ewidencyjny (numer) 216

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)

Lp. 1. 1 PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW

Sposób korzystania BA - TERENY PRZEMYSŁOWE, TERENY PRZEMYSŁOWE

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)

RZ1Z / 00015035 / 8, 0,1379 HA

Numer księgi dawnej Lp. 1. WHL. 1791 GM. STAROMIEŚCIE

Lp. 2.

Numer działki 2741/49

Identyfikator działki 186301\_1.0216.2741/49

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa) 216, STAROMIEŚCIE

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)

Lp. 1. 1 PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW

Sposób korzystania BA - TERENY PRZEMYSŁOWE

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)

RZ1Z / 00015035 / 8, 0,1022 HA

Lp. 3.

Numer działki 2741/12

Obręb ewidencyjny (numer) 216

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)

Lp. 1. 1 PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW

Sposób korzystania BA - TERENY PRZEMYSŁOWE, TERENY PRZEMYSŁOWE

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)

RZ1Z / 00015035 / 8, 0,1070 HA

Numer księgi dawnej Lp. 1. WHL. 1791 GM. STAROMIEŚCIE

Lp. 4.

Numer działki 2741/14

Obręb ewidencyjny (numer) 216

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)

Lp. 1. 1 PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW

Sposób korzystania BA - TERENY PRZEMYSŁOWE, BP, TERENY PRZEMYSŁOWE, ZURBANIZOWANE TERENY NIEZABUDOWANE

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)

RZ1Z / 00015035 / 8, 0,3779 HA

Numer księgi dawnej Lp. 1. WHL. 1791 GM. STAROMIEŚCIE

Lp. 5.

Numer działki 2741/15

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa) 216, STAROMIEŚCIE

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)

Lp. 1. 1 PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW

Sposób korzystania BA - TERENY PRZEMYSŁOWE

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)

RZ1Z / 00015035 / 8, 0,0358 HA

Lp. 6.

Wycena i finansowanie nieruchomości Jolanta Smulska Rzeszów



ul. Siemieńskiego dz. nr ewid. 2741/9, 2741/49, 2741/12, 2741/14, 2741/15, 2741/20, 2741/21, 2741/34, 2741/35, 2741/36, 2741/38, 2741/39, 2741/40, 2741/45, 2741/47, 2885/4, 2741/58, 2741/59, 2741/60, 2741/61, 2741/62, 2741/83, 2741/84, 2741/85, 2741/24, 2741/25, 2741/30, 2741/31, 2741/32, 2741/33, 2741/52, 2741/53, 2741/54, 2741/55, 2741/56, 2741/57, 2884/4, Rzeszów obr. 216 Staromieście

str. 8

Numer działki 2741/20

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa) 216, STAROMIEŚCIE

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)

Lp. 1. 1 PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW

Sposób korzystania BA - TERENY PRZEMYSŁOWE

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)

RZ1Z / 00015035 / 8, 0,0275 HA

Lp. 7.

Numer działki 2741/21

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa) 216, STAROMIEŚCIE

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)

Lp. 1. 1 PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW

Sposób korzystania BA - TERENY PRZEMYSŁOWE

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)

RZ1Z / 00015035 / 8, 0,2189 HA

Lp. 8.

Numer działki 2741/34

Identyfikator działki 186301\_1.0216.2741/34

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa) 216, STAROMIEŚCIE

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)

Lp. 1. 1 PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW

Sposób korzystania BA - TERENY PRZEMYSŁOWE

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)

RZ1Z / 00015035 / 8, 0,0068 HA

Lp. 9.

Numer działki 2741/35

Identyfikator działki 186301\_1.0216.2741/35

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa) 216, STAROMIEŚCIE

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)

Lp. 1. 1 PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW

Sposób korzystania BA - TERENY PRZEMYSŁOWE

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)

RZ1Z / 00015035 / 8, 0,0285 HA

Lp. 10.

Numer działki 2741/36

Identyfikator działki 186301\_1.0216.2741/36

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa) 216, STAROMIEŚCIE

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)

Lp. 1. 1 PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW

Sposób korzystania BA - TERENY PRZEMYSŁOWE

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)

RZ1Z / 00015035 / 8, 0,0055 HA

Lp. 11.

Numer działki 2741/38

Identyfikator działki 186301\_1.0216.2741/38

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa) 216, STAROMIEŚCIE

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)

Lp. 1. 1 PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW

Sposób korzystania BA - TERENY PRZEMYSŁOWE

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)

RZ1Z / 00015035 / 8, 0,0286 HA

Lp. 12.

Numer działki 2741/39

Identyfikator działki 186301\_1.0216.2741/39

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa) 216, STAROMIEŚCIE

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)

Wycena i finansowanie nieruchomości Jolanta Śmulska Rzeszów

ul. Siemieńskiego dz. nr ewid. 2741/9, 2741/49, 2741/12, 2741/14, 2741/15, 2741/20, 2741/21, 2741/34, 2741/35, 2741/36, 2741/38, 2741/39, 2741/40, 2741/45, 2741/47, 2885/4, 2741/58, 2741/59, 2741/60, 2741/61, 2741/62, 2741/63, 2741/64, 2741/65, 2741/24, 2741/25, 2741/30, 2741/31, 2741/32, 2741/33, 2741/52, 2741/53, 2741/54, 2741/55, 2741/56, 2741/57, 2884/4, Rzeszów obr. 216 Staromieście

str. 9

Lp. 1. 1 PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW

Sposób korzystania BA - TERENY PRZEMYSŁOWE

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)

RZ1Z / 00015035 / 8, 0,1628 HA

Lp. 13.

Numer działki 2741/40

Identyfikator działki 186301\_1.0216.2741/40

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa) 216, STAROMIEŚCIE

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)

Lp. 1. 1 PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW

Sposób korzystania BA - TERENY PRZEMYSŁOWE

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)

RZ1Z / 00015035 / 8, 0,0177 HA

Lp. 14.

Numer działki 2741/45

Identyfikator działki 186301\_1.0216.2741/45

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa) 216, STAROMIEŚCIE

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)

Lp. 1. 1 PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW

Sposób korzystania BP - ZURBANIZOWANE TERENY NIEZABUDOWANE LUB W TRAKCIE ZABUDOWY

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)

RZ1Z / 00015035 / 8, 0,0159 HA

Lp. 15.

Numer działki 2741/47

Identyfikator działki 186301\_1.0216.2741/47

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa) 216, STAROMIEŚCIE

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)

Lp. 1. 1 PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW

Sposób korzystania BP - ZURBANIZOWANE TERENY NIEZABUDOWANE LUB W TRAKCIE ZABUDOWY

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)

RZ1Z / 00015035 / 8, 0,0050 HA

Lp. 16.

Numer działki 2885/4

Identyfikator działki 186301\_1.0216.2885/4

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa) 216, STAROMIEŚCIE

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)

Lp. 1. 1 PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW

Sposób korzystania BP - ZURBANIZOWANE TERENY NIEZABUDOWANE LUB W TRAKCIE ZABUDOWY

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)

RZ1Z / 00015035 / 8, 0,0271 HA

Lp. 17.

Numer działki 2741/58

Identyfikator działki 186301\_1.0216.2741/58

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa) 216, STAROMIEŚCIE

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)

Lp. 1. 1 PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW

Sposób korzystania BA - TERENY PRZEMYSŁOWE

Lp. 18.

Numer działki 2741/59

Identyfikator działki 186301\_1.0216.2741/59

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa) 216, STAROMIEŚCIE

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)

Lp. 1. 1 PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW

Wycena i finansowanie nieruchomości Jolanta Smulska Rzeszów

ul. Siemieńskiego dz. nr ewid. 2741/9, 2741/49, 2741/12, 2741/14, 2741/15, 2741/20, 2741/21, 2741/34, 2741/35, 2741/36, 2741/38, 2741/39, 2741/40, 2741/45, 2741/47, 2885/4, 2741/58, 2741/59, 2741/60, 2741/61, 2741/62, 2741/83, 2741/84, 2741/85, 2741/24, 2741/25, 2741/30, 2741/31, 2741/32, 2741/33, 2741/52, 2741/53, 2741/54, 2741/55, 2741/56, 2741/57, 2884/4, Rzeszów obr. 216 Staromieście

str. 10

Sposób korzystania BA - TERENY PRZEMYSŁOWE

Lp. 19.

Numer działki 2741/60

Identyfikator działki 186301\_1.0216.2741/60

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa) 216, STAROMIEŚCIE

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)

Lp. 1. 1 PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW

Sposób korzystania BA - TERENY PRZEMYSŁOWE

Lp. 20.

Numer działki 2741/61

Identyfikator działki 186301\_1.0216.2741/61

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa) 216, STAROMIEŚCIE

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)

Lp. 1. 1 PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW

Sposób korzystania BA - TERENY PRZEMYSŁOWE

Lp. 21.

Numer działki 2741/62

Identyfikator działki 186301\_1.0216.2741/62

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa) 216, STAROMIEŚCIE

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)

Lp. 1. 1 PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW

Sposób korzystania BA - TERENY PRZEMYSŁOWE

Lp. 22.

Numer działki 2741/63

Identyfikator działki 186301\_1.0216.2741/63

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa) 216, STAROMIEŚCIE

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)

Lp. 1. 1 PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW

Sposób korzystania BA - TERENY PRZEMYSŁOWE

Lp. 23.

Numer działki 2741/64

Identyfikator działki 186301\_1.0216.2741/64

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa) 216, STAROMIEŚCIE

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)

Lp. 1. 1 PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW

Sposób korzystania BA - TERENY PRZEMYSŁOWE

Lp. 24.

Numer działki 2741/65

Identyfikator działki 186301\_1.0216.2741/65

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa) 216, STAROMIEŚCIE

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)

Lp. 1. 1 PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW

Sposób korzystania BA - TERENY PRZEMYSŁOWE

Obszar całej nieruchomości 2,0320 HA

#### **DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**

Lp. 1.

Numer prawa 1

Napis WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO

Rodzaj prawa UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III  
INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ

Treść prawa SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I  
PRZECHODU ISTNIEJĄCYM SZLAKIEM DROGOWYM POCZĄWSZY OD ULICY LUCJANA  
SIEMIENSKIEGO PRZEZ POŁOŻONE W RZESZOWIE, OBRĘB 216 STAROMIEŚCIE

Wycena i finansowanie nieruchomości Jolanta Smulska Rzeszów



ul. Siemieńskiego dz. nr ewid. 2741/9, 2741/49, 2741/12, 2741/14, 2741/15, 2741/20, 2741/21, 2741/34, 2741/35, 2741/36, 2741/38, 2741/39, 2741/40, 2741/45, 2741/47, 2885/4, 2741/58, 2741/59, 2741/60, 2741/61, 2741/62, 2741/63, 2741/64, 2741/65, 2741/24, 2741/25, 2741/30, 2741/31, 2741/32, 2741/33, 2741/52, 2741/53, 2741/54, 2741/55, 2741/56, 2741/57, 2884/4, Rzeszów obr. 216 Staromieście

str. 11

DZIAŁKI: 2741/46, 2741/41 I 2741/44 OBJ. KW. NR RZ1Z/00015035/8, ISTNIEJĄCĄ DROGĄ SZEROKOŚCI 5 M SZCZEGÓŁOWO OZNACZONĄ LINIĄ PRZERYWANĄ W KOLORZE BRĄZOWYM NA KOPII Z MAPY EWIDENCYJNEJ WYDANEJ PRZEZ GRODZKI OŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ W RZESZOWIE Z DNIA 17.11.2016 R., STANOWIĄCEJ ZAŁĄCZNIK DO NINIEJSZEGO AKTU NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI I UŻYTKOWNIKÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE 216 STAROMIEŚCIE DZIAŁEK: 2741/45, 2741/40, 2741/47, 2741/49, 2885/4, 2741/12, 2741/14, 2741/59, 2741/58, 2741/61, 2741/9, 2741/63, 2741/64, 2741/65, 2741/21, 2741/20, 2741/39, 2741/38, 2741/15, 2741/34, 2741/35, 2741/36, 2741/60, 2741/62,

Księga powiązana (nieruchomość obciążona) Lp. 1. Numer księgi wieczyste  
RZ1Z / 00015035 / 8  
Kolejny numer wpisu 202

Prawo użytkowania wieczystego  
Okres użytkowania 2089-12-05  
Sposób korzystania GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

## DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) Lp. 1. 1 1/1 —

Skarb Państwa (Nazwa, siedziba) SKARB PAŃSTWA - PREZYDENT MIASTA RZESZOWA, RZESZÓW

Rola instytucji ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA

WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO

Lp. 1.

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) Lp. 1. 1 1/1 —

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON) DEVELOPRES SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, RZESZÓW, 180108657

## DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

## DZIAŁ IV – HIPOTEKA

Lp. 1.

Numer hipoteki (roszczenia) 3

Napis WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO

Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA

Suma (słownie), waluta 22940000,00 (DWADZIEŚCIA DWA MILIONY DZIEWIĘCSET CZTERDZIEŚCI TYSIĘCY) ZŁ

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)

Lp. 1. 1 JAKO ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ OBLIGATARIUSZY Z TYTUŁU MAKSYMALNIE 11.470 (JEDENASTU TYSIĘCY CZTERYSTU SIEDEMDZIESIĘCIU) OBLIGACJI NA OKAZIATELA SERII J O WARTOŚCI NOMINALNEJ 1.000,00 ZŁ (JEDEN TYSIĄC ZŁOTYCH) KAŻDA OBLIGACJA ORAZ O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ NIE PRZEKRACZAJĄCEJ 11.470.000,00 ZŁ (JEDENAŚCIE MILIONÓW CZTERYSTA SIEDEMDZIESIĄT TYSIĘCY ZŁOTYCH), OPROCENTOWANYCH ZGODNIE Z POSTANOWIENIAMI WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI, EMITOWANYCH PRZEZ

Wycena i finansowanie nieruchomości Jolanta Śmulska Rzeszów



ul. Siemieńskiego dz. nr ewid. 2741/9, 2741/49, 2741/12, 2741/14, 2741/15, 2741/20, 2741/21, 2741/34, 2741/35, 2741/36, 2741/38, 2741/39, 2741/40, 2741/45, 2741/47, 2885/4, 2741/58, 2741/59, 2741/60, 2741/61, 2741/62, 2741/63, 2741/64, 2741/65, 2741/24, 2741/25, 2741/30, 2741/31, 2741/32, 2741/33, 2741/52, 2741/53, 2741/54, 2741/55, 2741/56, 2741/57, 2884/4, Rzeszów obr. 216 Staromieście

str. 12

SPÓŁKĘ, KTÓRE PODLEGAĆ BĘDĄ WYKUPOWI W OKRESIE 36 MIESIĘCY LICZONYCH OD DATY PRZYDZIAŁU OBLIGACJI, ZAŚ ICH WYKUP NASTĄPI W DNIU 22 GRUDNIA 2026 R. (DZIEŃ WYKUPU) ZGODNIE Z POSTANOWIENIAMI WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI, ZABEZPIECZAJĄCĄ W SZCZEGÓLNOŚCI WIERZYTELNOŚCI O ZAPŁATĘ WARTOŚCI NOMINALNEJ ORAZ ODSETEK OD OBLIGACJI, ODSETKI ZA ZWŁOKĘ ORAZ KOSZTY ZWIĄZANE Z ZASPOKOJENIEM ROSZCZEŃ OBLIGATARIUSZY, UCHWAŁA ZARZĄDU SPÓŁKI NR 1/12/2023 Z DNIA 8.12.2023 ROKU ZMIENIONA UCHWAŁĄ NR 2/12/2023 Z DNIA 11.12.2023 ROKU

Pierwszeństwo Lp. 1. ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE NINIEJSZEJ HIPOTEKI NA MIEJSCE OPRÓŻNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ WPISANĄ POD NR 2, Z CHWILĄ GDY STANIE SIĘ ONO WOLNE

Księga współobciążona Lp. 1. Nr księgi wieczystej RZ1Z / 00150804 / 8

Nr hipoteki 13

Lp. 2. Nr księgi wieczystej RZ1Z / 00206721 / 0

Nr hipoteki 2

Wierzyciel hipoteczny / Administrator hipoteki

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS, administrator hipoteki) Lp. 1. ZFR SMART SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, POZNAŃ, 523198299, 0000993132, ADMINISTRATOR HIPOTEKI

**TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR RZ1Z/00150804/8, STAN Z DNIA 2024-05-29**

**prowadzonej przez SĄD REJONOWY W RZESZOWIE, VII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - RZ1Z**

**GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZyste**

#### **DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

Działki ewidencyjne

Lp. 1.

Numer działki 2741/24

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa) 216, RZESZÓW-STAROMIEŚCIE

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)

Lp. 1. 1 PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW

Sposób korzystania BA - TERENY PRZEMYSŁOWE

Lp. 2.

Numer działki 2741/25

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa) 216, RZESZÓW-STAROMIEŚCIE

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)

Lp. 1. 1 PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW

Sposób korzystania BA - TERENY PRZEMYSŁOWE

Lp. 3.

Numer działki 2741/30

Identyfikator działki 186301\_1.0216.2741/30

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa) 216, STAROMIEŚCIE

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)

Lp. 1. 1 PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW

Sposób korzystania BA - TERENY PRZEMYSŁOWE

Lp. 4.

Numer działki 2741/31

Identyfikator działki 186301\_1.0216.2741/31

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa) 216, STAROMIEŚCIE

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)

Lp. 1. 1 PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW

Sposób korzystania BA - TERENY PRZEMYSŁOWE

Wycena i finansowanie nieruchomości Jolanta Smulska Rzeszów

ul. Siemieńskiego dz. nr ewid. 2741/9, 2741/49, 2741/12, 2741/14, 2741/15, 2741/20, 2741/21, 2741/34, 2741/35, 2741/36, 2741/38, 2741/39, 2741/40, 2741/45, 2741/47, 2885/4, 2741/58, 2741/59, 2741/60, 2741/61, 2741/62, 2741/63, 2741/64, 2741/65, 2741/24, 2741/25, 2741/30, 2741/31, 2741/32, 2741/33, 2741/52, 2741/53, 2741/54, 2741/55, 2741/56, 2741/57, 2884/4, Rzeszów obr. 216 Staromieście

str. 13

Lp. 5.  
 Numer działki 2741/32  
 Identyfikator działki 186301\_1.0216.2741/32  
 Obręb ewidencyjny (numer, nazwa) 216, STAROMIEŚCIE  
 Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)  
 Lp. 1. 1 PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW  
 Sposób korzystania BA - TERENY PRZEMYSŁOWE  
 Lp. 6.  
 Numer działki 2741/33  
 Identyfikator działki 186301\_1.0216.2741/33  
 Obręb ewidencyjny (numer, nazwa) 216, STAROMIEŚCIE  
 Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)  
 Lp. 1. 1 PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW  
 Sposób korzystania BA - TERENY PRZEMYSŁOWE  
 Lp. 7.  
 Numer działki 2741/52  
 Identyfikator działki 186301\_1.0216.2741/52  
 Obręb ewidencyjny (numer, nazwa) 216, STAROMIEŚCIE  
 Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)  
 Lp. 1. 1 PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW  
 Sposób korzystania BA - TERENY PRZEMYSŁOWE  
 Lp. 8.  
 Numer działki 2741/53  
 Identyfikator działki 186301\_1.0216.2741/53  
 Obręb ewidencyjny (numer, nazwa) 216, STAROMIEŚCIE  
 Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)  
 Lp. 1. 1 PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW  
 Sposób korzystania BA - TERENY PRZEMYSŁOWE  
 Lp. 9.  
 Numer działki 2741/54  
 Identyfikator działki 186301\_1.0216.2741/54  
 Obręb ewidencyjny (numer, nazwa) 216, STAROMIEŚCIE  
 Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)  
 Lp. 1. 1 PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW  
 Sposób korzystania BA - TERENY PRZEMYSŁOWE  
 Lp. 10.  
 Numer działki 2741/55  
 Identyfikator działki 186301\_1.0216.2741/55  
 Obręb ewidencyjny (numer, nazwa) 216, STAROMIEŚCIE  
 Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)  
 Lp. 1. 1 PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW  
 Sposób korzystania BA - TERENY PRZEMYSŁOWE  
 Lp. 11.  
 Numer działki 2741/56  
 Identyfikator działki 186301\_1.0216.2741/56  
 Obręb ewidencyjny (numer, nazwa) 216, STAROMIEŚCIE  
 Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)  
 Lp. 1. 1 PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW  
 Sposób korzystania BA - TERENY PRZEMYSŁOWE  
 Lp. 12.  
 Numer działki 2741/57  
 Identyfikator działki 186301\_1.0216.2741/57  
 Obręb ewidencyjny (numer, nazwa) 216, STAROMIEŚCIE  
 Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)  
 Lp. 1. 1 PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW  
 Sposób korzystania BA - TERENY PRZEMYSŁOWE

Wycena i finansowanie nieruchomości Jolanta Śmulska Rzeszów



ul. Siemieńskiego dz. nr ewid. 2741/9, 2741/49, 2741/12, 2741/14, 2741/15, 2741/20, 2741/21, 2741/34, 2741/35, 2741/36, 2741/38, 2741/39, 2741/40, 2741/45, 2741/47, 2885/4, 2741/58, 2741/59, 2741/60, 2741/61, 2741/62, 2741/83, 2741/84, 2741/85, 2741/24, 2741/25, 2741/30, 2741/31, 2741/32, 2741/33, 2741/52, 2741/53, 2741/54, 2741/55, 2741/56, 2741/57, 2884/4, Rzeszów obr. 216 Staromieście

str. 14

Obszar całej nieruchomości 1,6679 HA

## DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Lp. 1.

Numer prawa 1

Rodzaj prawa UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ

Treść prawa NIEODPŁATNA NA CZAS NIEOZNACZONY SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA - PRAWO PRZEJAZDU I PRZECHODU, SZLAKIEM DROGOWYM, POCZĄWSZY OD UL. SIEMIENSKIEGO W RZESZOWIE PRZECZ DZIAŁKI 2885/1, 2884/1, 2741/28 DO UL. SIEMIENSKIEGO W RZESZOWIE, O SZEROKOŚCI OD 4,10 M DO 6,10 M SZCZEGÓŁOWO ZAZNACZONĄ KOŁOREM CZERWONYM NA WYRYSIE Z MAPY EWIDENCYJNEJ WYDANYM PRZECZ GRODZKI OŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ W RZESZOWIE Z DNIA 25-05-2012R., NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI I POSIADACZY DZIAŁEK 2884/2, NR 2741/7; 2741/8; 2741/9; 2741/11; 2741/12; 2741/14; 2741/15; 1741/16; 1741/18; 1741/19; 2741/20; 2741/21; 2741/23; 2741/29; 2885/2, NR 2741/17; 2741/22; 2741/24; 2741/25; 2741/26; 2741/27 POŁOŻONYCH W RZESZOWIE-STAROMIEŚCIE, W OBRĘBIE 216

Księga powiązana (nieruchomość obciążona) Lp. 1. Numer księgi wieczystej RZ1Z / 00186664 / 5

Kolejny numer wpisu 6

Lp. 2.

Numer prawa 2

Napis WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO

Rodzaj prawa UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ

Treść prawa SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU ISTNIEJĄCYM SZLAKIEM DROGOWYM POCZĄWSZY OD ULICY LUCJANA SIEMIENSKIEGO PRZECZ POŁOŻONE W RZESZOWIE, OBRĘB 216 STAROMIEŚCIE DZIAŁKI: 2741/46, 2741/41 I 2741/44 OBJ. KW. NR RZ1Z/00015035/8, ISTNIEJĄCĄ DROGĄ SZEROKOŚCI 5 M SZCZEGÓŁOWO OZNACZONĄ LINIĄ PRZERYWANĄ W KOLORZE BRĄZOWYM NA KOPII Z MAPY EWIDENCYJNEJ WYDANEJ PRZECZ GRODZKI OŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ W RZESZOWIE Z DNIA 17.11.2016 R., STANOWIĄCEJ ZAŁĄCZNIK DO NINIEJSZEGO AKTU NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI I UŻYTKOWNIKÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE 216 STAROMIEŚCIE DZIAŁEK: 2741/56, 2741/57, 2741/54, 2741/53, 2741/52, 2741/55, 2741/24, 2741/25, 2741/30, 2741/31, 2741/32, 2741/33

Księga powiązana (nieruchomość obciążona) Lp. 1. Numer księgi wieczystej RZ1Z / 00015035 / 8

Kolejny numer wpisu 203

Prawo użytkowania wieczystego

Okres użytkowania 2089-12-05

Sposób korzystania GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

## DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Lp. 1.

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) Lp. 1. 1 1/1 ---

Skarb Państwa (Nazwa, siedziba) SKARB PAŃSTWA, RZESZÓW

Rola instytucji ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA

Wycena i finansowanie nieruchomości Jolanta Smulska Rzeszów

ul. Siemieńskiego dz. nr ewid. 2741/9, 2741/49, 2741/12, 2741/14, 2741/15, 2741/20, 2741/21, 2741/34, 2741/35, 2741/36, 2741/38, 2741/39, 2741/40, 2741/45, 2741/47, 2885/4, 2741/58, 2741/59, 2741/60, 2741/61, 2741/62, 2741/63, 2741/64, 2741/65, 2741/24, 2741/25, 2741/30, 2741/31, 2741/32, 2741/33, 2741/52, 2741/53, 2741/54, 2741/55, 2741/56, 2741/57, 2884/4, Rzeszów obr. 216 Staromieście

str. 15

#### Użytkownicy wieczystości

Lp. 1.

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) Lp. 1. 4 1/1 —

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON) DEVELOPRES SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, RZESZÓW, 180108657

### DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

### DZIAŁ IV – HIPOTEKA

Lp. 1.

Numer hipoteki (roszczenia) 13

Napis WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO

Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA

Suma (słownie), waluta 22940000,00 (DWADZIEŚCIA DWA MILIONY DZIEWIĘCSET CZTERDZIEŚCI TYSIĘCY) ZŁ

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)

Lp. 1. 1 JAKO ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ OBLIGATARIUSZY Z TYTUŁU MAKSYMALNIE 11.470 (JEDENASTU TYSIĘCY CZTERYSTU SIEDEMDZIESIĘCIU) OBLIGACJI NA OKAZIATEL SERII J O WARTOŚCI NOMINALNEJ 1.000,00 ZŁ (JEDEN TYSIĄC ZŁOTYCH) KAŻDA OBLIGACJA ORAZ O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ NIE PRZEKRACZAJĄCEJ 11.470.000,00 ZŁ (JEDENAŚCIE MILIONÓW CZTERYSTA SIEDEMDZIESIĄT TYSIĘCY ZŁOTYCH), OPROCENTOWANYCH ZGODNIE Z POSTANOWIENIAMI WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI, EMITOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ, KTÓRE PODLEGAĆ BĘDĄ WYKUPOWI W OKRESIE 36 MIESIĘCY LICZONYCH OD DATY PRZYDZIAŁU OBLIGACJI, ZAŚ ICH WYKUP NASTĄPI W DNIU 22 GRUDNIA 2026 R. (DZIEŃ WYKUPU) ZGODNIE Z POSTANOWIENIAMI WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI, ZABEZPIECZAJĄCĄ W SZCZEGÓLNOŚCI WIERZYTELNOŚCI O ZAPŁATĘ WARTOŚCI NOMINALNEJ ORAZ ODSETEK OD OBLIGACJI, ODSETKI ZA ZWŁOKĘ ORAZ KOSZTY ZWIĄZANE Z ZASPOKOJENIEM ROSZCZEŃ OBLIGATARIUSZY, UCHWAŁA ZARZĄDU SPÓŁKI NR 1/12/2023 Z DNIA 8.12.2023 ROKU ZMIENIONA UCHWAŁĄ NR 2/12/2023 Z DNIA 11.12.2023 ROKU

Pierwszeństwo Lp. 1. ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE NINIEJSZEJ HIPOTEKI NA MIEJSCE OPRÓŻNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ WPISANĄ POD NR 12, Z CHWILĄ GDY STANIE SIĘ ONO WOLNE

Księga współobciążona Lp. 1. Nr księgi wieczystej RZ1Z / 00206721 / 0

Nr hipoteki 2

Lp. 2. Nr księgi wieczystej RZ1Z / 00206720 / 3

Nr hipoteki 3

Wierzyciel hipoteczny / Administrator hipoteki

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS, administrator hipoteki) Lp. 1. ZFR SMART SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, POZNAŃ, 523198299, 0000993132, ADMINISTRATOR HIPOTEKI



ul. Siemieńskiego dz. nr ewid. 2741/9, 2741/49, 2741/12, 2741/14, 2741/15, 2741/20, 2741/21, 2741/34, 2741/35, 2741/36, 2741/38, 2741/39, 2741/40, 2741/45, 2741/47, 2885/4, 2741/58, 2741/59, 2741/60, 2741/61, 2741/62, 2741/63, 2741/64, 2741/65, 2741/24, 2741/25, 2741/30, 2741/31, 2741/32, 2741/33, 2741/52, 2741/53, 2741/54, 2741/55, 2741/56, 2741/57, 2884/4, Rzeszów obr. 216 Staromieście

str. 16

## 5.2. Opis nieruchomości

### 1. Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest przy ulicy Siemieńskiego w Rzeszowie, obr. 216 Śródmieście, w północnej części miasta. W bezpośrednim sąsiedztwie obecne są głównie zabudowy mieszkaniowe wielorodzinne oraz usługowe. Na północ od działek przepływa rzeka Wisłok. W odległości 1,5 km znajdują się stacja Shell, Szkoła Podstawowa nr 29, II Oddział Urzędu Skarbowego, tereny rekreacyjne, sklepy spożywcze i drobne usługi. Dostępność komunikacyjna przeciętna. – przystanek komunikacji miejskiej oddalony jest o ok. 200 m. Odległość od ścisłego centrum wynosi ok. 3 km.



Źródło: geoportal, googlemaps.pl

### 2. Dostęp do drogi publicznej

Dojazd do przedmiotowej nieruchomości odbywa się z drogi publicznej – ul. Siemieńskiego.

### 3. Opis nieruchomości

Przedmiotowe nieruchomości gruntowe tworzą działki nr ewid. 2741/9, 2741/49, 2741/12, 2741/14, 2741/15, 2741/20, 2741/21, 2741/34, 2741/35, 2741/36, 2741/38, 2741/39, 2741/40, 2741/45, 2741/47, 2885/4, 2741/58, 2741/59, 2741/60, 2741/61, 2741/62, 2741/63, 2741/64, 2741/65, 2741/24, 2741/25, 2741/30, 2741/31, 2741/32, 2741/33, 2741/52, 2741/53, 2741/54, 2741/55, 2741/56, 2741/57, 2884/4 o łącznej powierzchni 3,7455 ha. Kształt działek w miarę regularny. Topografia terenu korzystna – teren płaski. Na dzień wyceny nieruchomości niezagospodarowane – częściowo ogrodzone, brak utwardzonych nawierzchni gruntowych. Działki w pełni uzbrojone.

Zgodnie z załączonym wypisem i wrysem z rejestru gruntów, działki oznaczone są symbolem Ba – tereny przemysłowe  
Bp - zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy

Wycena i finansowanie nieruchomości Jolanta Smulska Rzeszów

ul. Siemieńskiego dz. nr ewid. 2741/9, 2741/49, 2741/12, 2741/14, 2741/15, 2741/20, 2741/21, 2741/34, 2741/35, 2741/36, 2741/38, 2741/39, 2741/40, 2741/45, 2741/47, 2885/4, 2741/58, 2741/59, 2741/60, 2741/61, 2741/62, 2741/83, 2741/84, 2741/85, 2741/24, 2741/25, 2741/30, 2741/31, 2741/32, 2741/33, 2741/52, 2741/53, 2741/54, 2741/55, 2741/56, 2741/57, 2884/4, Rzeszów obr. 216 Staromieście

str. 17

## 6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Na dzień wyceny nieruchomość położona jest w obszarze nieposiadającym MPZP.

Zgodnie z art. 154 ust. 2 oraz 3 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o Gospodarce Nieruchomościami (Dz. U. Nr 261 z 2004 r., poz. 2603 z późn. zmianami):

1. W przypadku braku planu miejscowego, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
2. W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa uchwalonego Uchwałą nr XXX/595/2020 z dnia 27 marca 2020 roku przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze oznaczonym – *przemysł, usługi produkcyjne, usługi komunalne*.

## 7. ANALIZA RYNKU

### 7.1. Rodzaj rynku

Na potrzeby wyceny zbadano rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych na cele usługowe.

### 7.2. Obszar rozpatrywanego rynku

Obszar rozpatrywanego rynku obejmował miasto Rzeszów.

### 7.3. Okres badania cen

Zbadano ceny transakcyjne od maja 2022 r. do dnia wyceny. W okresie badania cen transakcyjnych w segmencie domów jednorodzinnych odnotowano nieznaczne wahania cen transakcyjnych, nie wykazujące stałych tendencji, co potwierdza wywiad przeprowadzony w biurach obrotu nieruchomościami. Biorąc pod uwagę okres badania cen transakcyjnych w niniejszej wycenie zrezygnowano z korekty cen transakcyjnych ze względu na upływ czasu.

### 7.4. Charakterystyka rynku

Rzeszów jest miastem powiatowym i wojewódzkim w południowo-wschodniej Polsce, stolicą województwa podkarpackiego i siedzibą władz powiatu rzeszowskiego. Powierzchnia miasta od stycznia 2022 roku i przyłączeniu m.in. Matysówki, Miłocina i Pogwizdowa wzrosła do 128,5 km<sup>2</sup>. Nieopodal przebiega autostrada A4 łącząca Polskę w kierunkach Wschód- Zachód, która łączy się z drogą szybkiego ruchu S19. Rzeszów posiada międzynarodowy port lotniczy oraz Podkarpacki Park Naukowo-Technologiczny ukierunkowany na przemysł nowych technologii. Na terenie miasta działa również Specjalna Strefa Ekonomiczna Rzeszów-Dworzysko jak również dwie pozostałe SSE. W mieście znajdują się duże państwowe uczelnie, tj. Uniwersytet Rzeszowski (12 wydziałów) i Politechnika Rzeszowska oraz kilka prywatnych m.in.: Wyższa Szkoła Informatyki i Zarządzania, będąca jedną z największych niepublicznych uczelni w kraju. Zgodnie z ewidencją ludności prowadzoną przez Wydział Spraw Obywatelskich Urzędu Miasta Rzeszowa – liczba ludności na koniec 2023 roku wynosiła 197 536 osób.

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w listopadzie 2023 r. – 7 864,77 zł

Wszystkie te czynniki mają wpływ na prężnie rozwijający się rynek mieszkaniowy. Powstają nowe osiedla na terenach peryferyjnych miasta jak również nowoczesne

Wycena i finansowanie nieruchomości Jolanta Smulska Rzeszów



ul. Siemieńskiego dz. nr ewid. 2741/9, 2741/49, 2741/12, 2741/14, 2741/15, 2741/20, 2741/21, 2741/34, 2741/35, 2741/36, 2741/38, 2741/39, 2741/40, 2741/45, 2741/47, 2885/4, 2741/58, 2741/59, 2741/60, 2741/61, 2741/62, 2741/83, 2741/84, 2741/85, 2741/24, 2741/25, 2741/30, 2741/31, 2741/32, 2741/33, 2741/52, 2741/53, 2741/54, 2741/55, 2741/56, 2741/57, 2884/4, Rzeszów obr. 216 Staromieście

str. 18

kilkudziesięciopiętrowe apartamentowce zlokalizowane bliżej centrum miasta. Struktura demograficzna miasta (przeważająca część ludności w wieku produkcyjnym) stale wpływa na zwiększający się popyt mieszkaniowy. Zwiększenie ilości nowych mieszkań powoduje również zwiększenie ilości zawieranych transakcji na rynku wtórnym. Jednakże w związku z sytuacją w kraju i na świecie, w wyniku obecnej sytuacji geopolitycznej, wzrostem stóp procentowych, tarcz rządowych na paliwo i produkty żywnościowe, podwyżek paliw i energii, konfliktu zbrojnego za granicą, sytuacji uchodźców, nie jesteśmy w stanie ocenić jej wpływu na zachowanie się rynku nieruchomości. Ogólnosiłowe spowolnienie gospodarcze, w tym sytuacja na rynku nieruchomości zależą będą od tego, jak długo utrzymywać się będzie obecna sytuacja.

Do porównań przyjęto 8 transakcji kupna sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych posiadających przeznaczenie pod usługi komercyjne.

Wyższe ceny uzyskują działki zlokalizowane w centralnej i pośredniej strefie miasta z dogodnym dojazdem. Największym zainteresowaniem cieszą się nieruchomości w pełni lub częściowo uzbrojone, bez utrudnień w zagospodarowaniu lub korzystaniu z nieruchomości, z dobrymi możliwościami inwestycyjnymi.

Nie stwierdzono wpływu powierzchni działki na wartość nieruchomości.

#### ZESTAWIENIE TRANSAKCJI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ WYCENY

Trend zmian poziomu cen, wynikający z upływu czasu:

od 03-03-2023 do 29-05-2024 : 0,8 %/mies.

L.p.	Lokalizacja	Data/ rep.	Pow. działki	Cena transakcji	Cena zaktualizowana
1	Rzeszów, obr. 209	11-01-2024 rep. 660/2024	21 m <sup>2</sup>	14 000 zł 666,67 zł/m <sup>2</sup>	14 518 zł 691,34 zł/m <sup>2</sup>
2	Rzeszów, obr. 216	03-03-2023 rep. 2295/2023	6500 m <sup>2</sup>	3 835 000 zł 590,00 zł/m <sup>2</sup>	4 299 035 zł 661,39 zł/m <sup>2</sup>
3	Rzeszów, obr. 223	28-08-2023 rep. 6849/2023	1451 m <sup>2</sup>	730 000 zł 503,10 zł/m <sup>2</sup>	783 293 zł 539,83 zł/m <sup>2</sup>
4	Rzeszów, obr. 211	29-02-2024 rep. 957/2024	351 m <sup>2</sup>	211 099 zł 601,42 zł/m <sup>2</sup>	216 163 zł 615,85 zł/m <sup>2</sup>
5	Rzeszów, obr. 211	29-02-2024 rep. 965/2024	1478 m <sup>2</sup>	888 901 zł 601,42 zł/m <sup>2</sup>	910 226 zł 615,85 zł/m <sup>2</sup>
6	Rzeszów, obr. 209	31-08-2023 rep. 1546/2023	1956 m <sup>2</sup>	940 320 zł 480,74 zł/m <sup>2</sup>	1 008 963 zł 515,83 zł/m <sup>2</sup>
7	Rzeszów, obr. 216	28-06-2023 rep. 6277/2023	4793 m <sup>2</sup>	1 600 000 zł 333,82 zł/m <sup>2</sup>	1 743 981 zł 363,86 zł/m <sup>2</sup>
8	Rzeszów, obr. 219	10-08-2023 rep. 6287/2023	364 m <sup>2</sup>	120 000 zł 329,67 zł/m <sup>2</sup>	129 358 zł 355,38 zł/m <sup>2</sup>

Dla analizowanego rynku przyjęto:

$$C_{\max} = 691,34 \text{ zł/m}^2 - \text{nr 1}$$

$$C_{\min} = 355,38 \text{ zł/m}^2 - \text{nr 8}$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 335,96 \text{ zł/m}^2$$

ul. Siemieńskiego dz. nr ewid. 2741/9, 2741/49, 2741/12, 2741/14, 2741/15, 2741/20, 2741/21, 2741/34, 2741/35, 2741/36, 2741/38, 2741/39, 2741/40, 2741/45, 2741/47, 2885/4, 2741/58, 2741/59, 2741/60, 2741/61, 2741/62, 2741/83, 2741/84, 2741/85, 2741/24, 2741/25, 2741/30, 2741/31, 2741/32, 2741/33, 2741/52, 2741/53, 2741/54, 2741/55, 2741/56, 2741/57, 2884/4, Rzeszów obr. 216 Staromieście

str. 19

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy
1.	Położenie (strefa)	40,0 %
2.	Sąsiedztwo	10,0 %
3.	Uzbrojenie	20,0 %
4.	Możliwości inwestycyjne	30,0 %
SUMA:		100,0 %

#### Charakterystyka rynku w ramach cech rynkowych

L.p.	Ocena*	Opis
1.	Położenie (strefa)	
	dobra	śródmiejska-tereny otaczające strefę centralną
	przeciętna	pośrednia-pomiędzy strefą śródmiejską a ostatnią zwartą zabudową
	gorsza	peryferyjna-poza strefą pośrednią oddalona znacznie od centrum miasta (wsi, dzielnicy), punktów handlowych, szkół, komunikacji miejskiej, utrudniony dostęp.
2.	Sąsiedztwo	
	dobre	tereny zurbanizowane
	gorsze	tereny słabo zurbanizowane
3.	Uzbrojenie	
	dobra	pełne uzbrojenie
	gorsza	możliwość uzbrojenia
4.	Możliwości inwestycyjne	
	dobra	Nie występują żadne utrudnienia w zagospodarowaniu lub korzystaniu z nieruchomości
	przeciętna	Występują pewne ograniczenia lub utrudnienia w korzystaniu z nieruchomości – niepełny dostęp do infrastruktury, w bezpośrednim sąsiedztwie przebiega infrastruktura mająca wpływ na możliwości korzystania z nieruchomości, służebności

\* - pierwsza ocena najlepsza, ostatnia najgorsza

#### Charakterystyka nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej w aspekcie cech rynkowych

L.p.	Cecha rynkowa	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
1.	Położenie (strefa)	gorsza	dobra
2.	Sąsiedztwo	gorsze	dobre
3.	Uzbrojenie	gorsza	dobra
4.	Możliwości inwestycyjne	przeciętna	dobra

## 8. SPOSÓB WYCENY

### 8.1. Rodzaj określonej wartości

Określony cel wyceny oraz rodzaj nieruchomości wymaga oszacowania wartości rynkowej lokalu. Przy określaniu wartości brano pod uwagę całokształt okoliczności występujących w trakcie eksponowania nieruchomości na rynku, wykonania odpowiedniego marketingu i negocjowania cen sprzedaży.

Wycena i finansowanie nieruchomości Jolanta Smulska Rzeszów



ul. Siemieńskiego dz. nr ewid. 2741/9, 2741/49, 2741/12, 2741/14, 2741/15, 2741/20, 2741/21, 2741/34, 2741/35, 2741/36, 2741/38, 2741/39, 2741/40, 2741/45, 2741/47, 2885/4, 2741/58, 2741/59, 2741/60, 2741/61, 2741/62, 2741/83, 2741/84, 2741/85, 2741/24, 2741/25, 2741/30, 2741/31, 2741/32, 2741/33, 2741/52, 2741/53, 2741/54, 2741/55, 2741/56, 2741/57, 2884/4, Rzeszów obr. 216 Staromieście

str. 20

Wybór określonego podejścia, metody i techniki uzależniono od wielu czynników, w szczególności:

- celu wyceny,
- rodzaju i położenia nieruchomości,
- funkcji wyznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stanu zagospodarowania,
- dostępności danych o cenach nieruchomości podobnych (ilości i rodzaju możliwych do wykorzystania danych zebranych na rynku nieruchomości).

Mając na uwadze obowiązujące przepisy prawa oraz zachowanie się rynku lokalnego nieruchomości do oszacowania wartości nieruchomości wybrano: podejście porównawcze.

Według Art. 151.1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami: Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się sytuacji przymusowej.

Zgodnie z Art. 153. 1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami: Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Zgodnie z Art. 154. 1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

## 8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego:

§4.1. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom tych cen.

2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

3. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na

Wycena i finansowanie nieruchomości Jolanta Smulska Rzeszów

ul. Siemierskiego dz. nr ewid. 2741/9, 2741/49, 2741/12, 2741/14, 2741/15, 2741/20, 2741/21, 2741/34, 2741/35, 2741/36, 2741/38, 2741/39, 2741/40, 2741/45, 2741/47, 2885/4, 2741/58, 2741/59, 2741/60, 2741/61, 2741/62, 2741/63, 2741/64, 2741/65, 2741/24, 2741/25, 2741/30, 2741/31, 2741/32, 2741/33, 2741/52, 2741/53, 2741/54, 2741/55, 2741/56, 2741/57, 2884/4, Rzeszów obr. 216 Staromieście

str. 21

ryнку nieruchomości.

4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.

5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.

7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych

8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.

9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.

10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

## 9. OKREŚLENIE SZACUNKOWEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ - Wartość gruntu niezabudowanego (dz. nr ewid. 2884/4)

Poniżej przedstawione zostały wyliczenia dla działki nr ewid. 2884/4, która stanowi własność Zleceniodawcy

Ze zbioru uzyskanych danych o transakcjach, do porównań jako nieruchomości porównawcze, wykorzystano trzy transakcje nieruchomościami najbardziej podobnymi do nieruchomości wycenianej. Przyjęte do porównań nieruchomości oznaczone jako 2, 5 i 6.

L.p.	Lokalizacja	Data/ rep.	Pow. działki	Cena transakcji	Cena zaktualizowana
2	Rzeszów, obr. 216	03-03-2023 rep. 2295/2023	6500 m <sup>2</sup>	3 835 000 zł 590,00 zł/m <sup>2</sup>	4 299 035 zł 661,39 zł/m <sup>2</sup>
5	Rzeszów, obr. 211	29-02-2024 rep. 965/2024	1478 m <sup>2</sup>	888 901 zł 601,42 zł/m <sup>2</sup>	910 226 zł 615,85 zł/m <sup>2</sup>
6	Rzeszów, obr. 209	31-08-2023 rep. 1546/2023	1956 m <sup>2</sup>	940 320 zł 480,74 zł/m <sup>2</sup>	1 008 963 zł 515,83 zł/m <sup>2</sup>

### Zestawienie par porównawczych

Para nr 1 (porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 2)

Lokalizacja: Rzeszów, obręb - 216; pow. 6500 m<sup>2</sup>

ul. Siemieńskiego dz. nr ewid. 2741/9, 2741/49, 2741/12, 2741/14, 2741/15, 2741/20, 2741/21, 2741/34, 2741/35, 2741/36, 2741/38, 2741/39, 2741/40, 2741/45, 2741/47, 2885/4, 2741/58, 2741/59, 2741/60, 2741/61, 2741/62, 2741/83, 2741/84, 2741/85, 2741/24, 2741/25, 2741/30, 2741/31, 2741/32, 2741/33, 2741/52, 2741/53, 2741/54, 2741/55, 2741/56, 2741/57, 2884/4, Rzeszów obr. 216 Staromieście

str. 22

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 2	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Położenie (strefa)	przeciętna	przeciętna	134,38 zł	0,00 zł
2.	Sąsiedztwo	dobre	dobre	33,60 zł	0,00 zł
3.	Uzbrojenie	dobra	dobra	67,19 zł	0,00 zł
4.	Możliwości inwestycyjne	dobra	dobra	100,79 zł	0,00 zł
				<b>SUMA:</b>	<b>0,00 zł</b>

**Wartość z porównania z nieruchomością nr 2:**

$$W_1 = 661,39 \text{ zł/m}^2 + 0,00 \text{ zł/m}^2 = 661,39 \text{ zł/m}^2$$

Para nr 2 (porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 5)

**Lokalizacja:** Rzeszów, obręb - 211; **pow.** 1478 m<sup>2</sup>

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 5	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Położenie (strefa)	przeciętna	gorsza	134,38 zł	67,19 zł
2.	Sąsiedztwo	dobre	gorsze	33,60 zł	33,60 zł
3.	Uzbrojenie	dobra	gorsza	67,19 zł	67,19 zł
4.	Możliwości inwestycyjne	dobra	przeciętna	100,79 zł	100,79 zł
				<b>SUMA:</b>	<b>268,77 zł</b>

**Wartość z porównania z nieruchomością nr 5:**

$$W_2 = 615,85 \text{ zł/m}^2 + 268,77 \text{ zł/m}^2 = 884,62 \text{ zł/m}^2$$

Para nr 3 (porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 6)

**Lokalizacja:** Rzeszów, obręb - 209; **pow.** 1956 m<sup>2</sup>

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 6	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Położenie (strefa)	przeciętna	dobra	134,38 zł	-67,19 zł
2.	Sąsiedztwo	dobre	dobre	33,60 zł	0,00 zł
3.	Uzbrojenie	dobra	gorsza	67,19 zł	67,19 zł
4.	Możliwości inwestycyjne	dobra	dobra	100,79 zł	0,00 zł
				<b>SUMA:</b>	<b>0,00 zł</b>

**Wartość z porównania z nieruchomością nr 6:**

$$W_3 = 515,83 \text{ zł/m}^2 + 0,00 \text{ zł/m}^2 = 515,83 \text{ zł/m}^2$$

#### OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI:

**Średnia wartość rynkowa 1m<sup>2</sup> nieruchomości:**

$$(661,39 \text{ zł} + 884,62 \text{ zł} + 515,83 \text{ zł}) / 3 = 687,28 \text{ zł}$$

**Wartość rynkowa nieruchomości:** 456 m<sup>2</sup> \* 687,28 zł/m<sup>2</sup> = 313 400 zł

Wycena i finansowanie nieruchomości Jolanta Smulska Rzeszów



ul. Siemieńskiego dz. nr ewid. 2741/9, 2741/49, 2741/12, 2741/14, 2741/15, 2741/20, 2741/21, 2741/34, 2741/35, 2741/36, 2741/38, 2741/39, 2741/40, 2741/45, 2741/47, 2885/4, 2741/58, 2741/59, 2741/60, 2741/61, 2741/62, 2741/63, 2741/64, 2741/65, 2741/24, 2741/25, 2741/30, 2741/31, 2741/32, 2741/33, 2741/52, 2741/53, 2741/54, 2741/55, 2741/56, 2741/57, 2884/4, Rzeszów obr. 216 Staromieście

str. 23

### **WARTOŚĆ RYNKOWA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI: 313 400 zł**

**Słownie:** trzysta trzynaście tysięcy czterysta złotych

### **10. OKREŚLENIE SZACUNKOWEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ - Wartość gruntu niezabudowanego oraz wartość prawa użytkowania wieczystego**

Ze zbioru uzyskanych danych o transakcjach, do porównań jako nieruchomości porównawcze, wykorzystano trzy transakcje nieruchomościami najbardziej podobnymi do nieruchomości wycenianej. Przyjęte do porównań nieruchomości oznaczone jako 2, 5 i 6.

L.p.	Lokalizacja	Data/ rep.	Pow. działki	Cena transakcji	Cena zaktualizowana
2	Rzeszów, obr. 216	03-03-2023 rep. 2295/2023	6500 m <sup>2</sup>	3 835 000 zł 590,00 zł/m <sup>2</sup>	4 299 035 zł 661,39 zł/m <sup>2</sup>
5	Rzeszów, obr. 211	29-02-2024 rep. 965/2024	1478 m <sup>2</sup>	888 901 zł 601,42 zł/m <sup>2</sup>	910 226 zł 615,85 zł/m <sup>2</sup>
6	Rzeszów, obr. 209	31-08-2023 rep. 1546/2023	1956 m <sup>2</sup>	940 320 zł 480,74 zł/m <sup>2</sup>	1 008 963 zł 515,83 zł/m <sup>2</sup>

#### **Zestawienie par porównawczych**

Para nr 1 (porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 2)

Lokalizacja: Rzeszów, obręb - 216; pow. 6500 m<sup>2</sup>

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 2	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Położenie (strefa)	przeciętna	przeciętna	134,38 zł	0,00 zł
2.	Sąsiedztwo	dobre	dobre	33,60 zł	0,00 zł
3.	Uzbrojenie	dobra	dobra	67,19 zł	0,00 zł
4.	Możliwości inwestycyjne	dobra	dobra	100,79 zł	0,00 zł
				<b>SUMA:</b>	<b>0,00 zł</b>

Wartość z porównania z nieruchomością nr 2:

$$W_1 = 661,39 \text{ zł/m}^2 + 0,00 \text{ zł/m}^2 = 661,39 \text{ zł/m}^2$$

Para nr 2 (porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 5)

Lokalizacja: Rzeszów, obręb - 211; pow. 1478 m<sup>2</sup>

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 5	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Położenie (strefa)	przeciętna	gorsza	134,38 zł	67,19 zł
2.	Sąsiedztwo	dobre	gorsze	33,60 zł	33,60 zł
3.	Uzbrojenie	dobra	gorsza	67,19 zł	67,19 zł
4.	Możliwości inwestycyjne	dobra	przeciętna	100,79 zł	100,79 zł
				<b>SUMA:</b>	<b>268,77 zł</b>

Wycena i finansowanie nieruchomości Jolanta Smulska Rzeszów



ul. Siemieńskiego dz. nr ewid. 2741/9, 2741/49, 2741/12, 2741/14, 2741/15, 2741/20, 2741/21, 2741/34, 2741/35, 2741/36, 2741/38, 2741/39, 2741/40, 2741/45, 2741/47, 2885/4, 2741/58, 2741/59, 2741/60, 2741/61, 2741/62, 2741/63, 2741/64, 2741/65, 2741/24, 2741/25, 2741/30, 2741/31, 2741/32, 2741/33, 2741/52, 2741/53, 2741/54, 2741/55, 2741/56, 2741/57, 2884/4, Rzeszów obr. 216 Staromieście

str. 24

**Wartość z porównania z nieruchomością nr 5:**

$$W_2 = 615,85 \text{ zł/m}^2 + 268,77 \text{ zł/m}^2 = 884,62 \text{ zł/m}^2$$

Para nr 3 (porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 6)

**Lokalizacja:** Rzeszów, obręb - 209; **pow.** 1956 m<sup>2</sup>

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 6	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Położenie (strefa)	przeciętna	dobra	134,38 zł	-67,19 zł
2.	Sąsiedztwo	dobre	dobre	33,60 zł	0,00 zł
3.	Uzbrojenie	dobra	gorsza	67,19 zł	67,19 zł
4.	Możliwości inwestycyjne	dobra	dobra	100,79 zł	0,00 zł
				<b>SUMA:</b>	<b>0,00 zł</b>

**Wartość z porównania z nieruchomością nr 6:**

$$W_3 = 515,83 \text{ zł/m}^2 + 0,00 \text{ zł/m}^2 = 515,83 \text{ zł/m}^2$$

**OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI:**

**Średnia wartość rynkowa 1m<sup>2</sup> nieruchomości:**

$$(661,39 \text{ zł} + 884,62 \text{ zł} + 515,83 \text{ zł}) / 3 = 687,28 \text{ zł}$$

**Wartość rynkowa nieruchomości:** 699 m<sup>2</sup> \* 687,28 zł/m<sup>2</sup> = 480 408,72 zł

**WARTOŚĆ RYNKOWA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI: 480 409 zł**

**Słownie:** czterysta osiemdziesiąt tysięcy czterysta dziewięć złotych

**WARTOŚĆ PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO:**

**Średnia stopa kapitalizacji: 10,0 %**

$$W_k = (1 - S_r / R) * t / T + 0,25 * (T - t) / T$$

gdzie:

S<sub>r</sub> - stawka procentowa opłaty rocznej

$$S_r = 0,0 \%$$

t - liczba lat niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego

$$t = 65$$

T - liczba lat, na które ustanowiono użytkowanie wieczyste

$$T = 99$$

R - przeciętna stopa kapitalizacji ustalana na podstawie badania rynku nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, nie mniejsza jednak niż 0,09 i nie większa niż 0,12

$$R = 0,10$$

**Współczynnik korygujący (W<sub>k</sub>):**  $(1 - 0,000 / 0,100) * 65 / 99 + 0,25 * (99 - 65) / 99 = 0,742$

$$W_{p.u.w.} = 480 409 \text{ zł} * 0,742 = 356 463 \text{ zł}$$

Wycena i finansowanie nieruchomości Jolanta Smulska Rzeszów

ul. Siemieńskiego dz. nr ewid. 2741/9, 2741/49, 2741/12, 2741/14, 2741/15, 2741/20, 2741/21, 2741/34, 2741/35, 2741/36, 2741/38, 2741/39, 2741/40, 2741/45, 2741/47, 2885/4, 2741/58, 2741/59, 2741/60, 2741/61, 2741/62, 2741/83, 2741/84, 2741/85, 2741/24, 2741/25, 2741/30, 2741/31, 2741/32, 2741/33, 2741/52, 2741/53, 2741/54, 2741/55, 2741/56, 2741/57, 2884/4, Rzeszów obr. 216 Staromieście

str. 25

**Słownie:** trzysta pięćdziesiąt sześć tysięcy czterysta sześćdziesiąt trzy złote

Poniżej przedstawiono zestawienie dla wszystkich działek, których wartość została obliczona według powyższego wzoru:

L.p.	Numer działki	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Wartość 1 m <sup>2</sup>	Wartość działki	Wartość użytkowania wieczystego
1	2884/4	456	687,28	313 400	-
2	2741/62	699	687,28	480409	356463
3	2741/63	1745	687,28	1199304	889883
4	2741/9	1379	687,28	947759	703237
5	2741/49	1022	687,28	702400	521181
6	2741/12	1070	687,28	735390	545659
7	2741/14	3779	687,28	2597231	1927145
8	2741/15	358	687,28	246046	182566
9	2741/34	68	687,28	46735	34677
10	2741/35	285	687,28	195875	145339
11	2741/36	55	687,28	37800	28048
12	2741/60	1861	687,28	1279028	949039
13	2741/61	231	687,28	158762	117801
14	2741/38	286	687,28	196562	145849
15	2741/39	1628	687,28	1118892	830218
16	2741/20	275	687,28	189002	140239
17	2741/21	2189	687,28	1504456	1116306
18	2741/40	177	687,28	121649	90263
19	2741/58	105	687,28	72164	53546
20	2741/59	1261	687,28	866660	643062
21	2741/64	206	687,28	141580	105052
22	2741/65	1161	687,28	797932	592066
23	2741/45	159	687,28	109278	81084
24	2741/47	50	687,28	34364	25498
25	2885/4	271	687,28	186253	138200
26	2741/24	841	687,28	578002	428878
27	2741/25	333	687,28	228864	169817
28	2741/52	552	687,28	379379	281499
29	2741/53	1624	687,28	1116143	828178
30	2741/54	424	687,28	291407	216224
31	2741/55	1175	687,28	807554	599205
32	2741/56	8589	687,28	5903048	4380062
33	2741/57	1063	687,28	730579	542089
34	2741/30	278	687,28	191064	141769
35	2741/31	506	687,28	347764	258041
36	2741/32	249	687,28	171133	126980
37	2741/33	1045	687,28	718208	532910

Wycena i finansowanie nieruchomości Jolanta Smulska Rzeszów

ul. Siemieńskiego dz. nr ewid. 2741/9, 2741/49, 2741/12, 2741/14, 2741/15, 2741/20, 2741/21, 2741/34, 2741/35, 2741/36, 2741/38, 2741/39, 2741/40, 2741/45, 2741/47, 2885/4, 2741/58, 2741/59, 2741/60, 2741/61, 2741/62, 2741/83, 2741/84, 2741/85, 2741/24, 2741/25, 2741/30, 2741/31, 2741/32, 2741/33, 2741/52, 2741/53, 2741/54, 2741/55, 2741/56, 2741/57, 2884/4, Rzeszów obr. 216 Staromieście

str. 26

Łączna wartość rynkowa przedmiotowych nieruchomości:	19 181 475
	<u>Słownie: dziewiętnaście milionów sto osiemdziesiąt jeden tysięcy czterysta siedemdziesiąt pięć złotych</u>

## 11. OCENA WYNIKU WYCENY

Określona wartość jest możliwa do uzyskania pod warunkiem, że:

- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania i do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku,
- kupujący będzie posiadał stanowczy zamiar zawarcia umowy, nie będzie działał w sytuacji przymusowej,
- strony będą od siebie niezależne, działając w sposób racjonalny nie kierując się szczególnymi motywami, świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości.
- określona wartość jest wartością rynkową przy założeniach i obwarowaniach przyjętych dla niniejszej wyceny.
- określona wartość nie jest wartością dla wymuszonej sprzedaży, której wysokość zależy od czasu potrzebnego do windykacji i przyjętego przez kredytodawcę poziomu ryzyka.

## 12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane dla innych celów jak określone w pkt. 3. Opracowanie ani żaden jego fragment nie może być powielane w jakiegokolwiek formie (w tym odwołania) i w jakikolwiek sposób (włącznie z kopiowaniem, szeroko pojętą digitalizacją, fotokopiowaniem), nie może być rozpowszechniane, podawane do publicznej wiadomości, zamieszczane w Internecie, prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody Rzeczoznawcy Majątkowego i bez uzgodnienia formy i treści takiej publikacji. Taka zgoda jest wymagana również, jeśli autor opracowania nie jest wymieniony z nazwy lub jeśli część tego opracowania będzie połączona z innym opracowaniem. Powyższe zapisy nie obowiązują w przypadku, gdy treść umowy ze Zlecniodawcą stanowi inaczej,
- Operat wykonano w dwóch jednobrzmiących opracowaniach,
- Operat szacunkowy sporządzono zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny,
- Operat szacunkowy wykonano w oparciu o dane transakcyjne sprzed pandemii, na dzień dzisiejszy trudno określić jej wpływ na rynek nieruchomości,
- Rzeczoznawca nie jest odpowiedzialny za wady ukryte wycenianego lokalu,
- W obliczeniach nie uwzględniono istniejących oraz ewentualnych obciążeń prawnych i hipotecznych,
- Niniejszy operat nie może przesądzać o wysokości udzielanego kredytu,
- Ustalona wartość rynkowa jest wartością netto i nie zawiera żadnych opłat i podatków, zwłaszcza podatku VAT związanego z nabyciem nieruchomości (standardy zawodowe),
- „Oświadczam, że spełniam warunki niezależności przy sporządzaniu przedmiotowej wyceny - z właścicielami wycenianej nieruchomości lub jej części oraz osobami posiadającymi prawa do wycenianej nieruchomości, a także osobami z nimi powiązanymi nie łączą mnie żadne powiązania lub zależności, które mogłyby

Wycena i finansowanie nieruchomości Jolanta Smulska Rzeszów

ul. Siemieńskiego dz. nr ewid. 2741/9, 2741/49, 2741/12, 2741/14, 2741/15, 2741/20, 2741/21, 2741/34, 2741/35, 2741/36, 2741/38, 2741/39, 2741/40, 2741/45, 2741/47, 2885/4, 2741/58, 2741/59, 2741/60, 2741/61, 2741/62, 2741/83, 2741/84, 2741/85, 2741/24, 2741/25, 2741/30, 2741/31, 2741/32, 2741/33, 2741/52, 2741/53, 2741/54, 2741/55, 2741/56, 2741/57, 2884/4, Rzeszów obr. 216 Staromieście

str. 27

ograniczać niezależność sporządzonej wyceny.

### 13. ZAŁĄCZNIKI

1. Informacja o obszarach ryzyka
2. Dokumentacja fotograficzna
3. Księga wieczysta
4. Wypis i wyrys z rejestru gruntów
5. Polisa ubezpieczeniowa

### INFORMACJA O OBSZARACH RYZYKA ZWIĄZANEGO Z NIERUCHOMOŚCIĄ

Wycena i finansowanie nieruchomości Jolanta Śmulska Rzeszów



ul. Siemieńskiego dz. nr ewid. 2741/9, 2741/49, 2741/12, 2741/14, 2741/15, 2741/20, 2741/21, 2741/34, 2741/35, 2741/36, 2741/38, 2741/39, 2741/40, 2741/45, 2741/47, 2885/4, 2741/58, 2741/59, 2741/60, 2741/61, 2741/62, 2741/83, 2741/84, 2741/85, 2741/24, 2741/25, 2741/30, 2741/31, 2741/32, 2741/33, 2741/52, 2741/53, 2741/54, 2741/55, 2741/56, 2741/57, 2884/4, Rzeszów obr. 216 Staromieście

str. 28

W związku z określeniem wartości rynkowej nieruchomości gruntowych niezabudowanych – działek nr ewid. 2741/9, 2741/49, 2741/12, 2741/14, 2741/15, 2741/20, 2741/21, 2741/34, 2741/35, 2741/36, 2741/38, 2741/39, 2741/40, 2741/45, 2741/47, 2885/4, 2741/58, 2741/59, 2741/60, 2741/61, 2741/62, 2741/63, 2741/64, 2741/65, 2741/24, 2741/25, 2741/30, 2741/31, 2741/32, 2741/33, 2741/52, 2741/53, 2741/54, 2741/55, 2741/56, 2741/57, 2884/4, położonej przy ulicy Siemieńskiego w Rzeszowie, obr. 216 Staromieście oraz w nawiązaniu do uzgodnionego w dniu 04.01.2010 r. przez Ministra Infrastruktury standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”, rzeczoznawca majątkowy na podstawie posiadanej wiedzy, doświadczenia zawodowego określił obszary ryzyka związanego z szacowaną nieruchomością:

Obszar nr I – „sytuacja na danym rynku nieruchomości” – Obecnie rynek nieruchomości na terenie Rzeszowa charakteryzuje się stosunkowo dużą liczbą zawieranych transakcji. Ceny transakcyjne za tego typu nieruchomości są dość zróżnicowane i uzależnione są przede wszystkim od położenia na terenie miasta, sąsiedztwa powierzchni użytkowej.

Obszar II – „ryzyko związane z daną nieruchomością” – przedmiotowa nieruchomość posiada korzystne położenie na terenie miejscowości oraz z punktu widzenia otoczenia. Powyższe cechy powodują, iż ryzyko związane z inwestowaniem w tę nieruchomość jest umiarkowane i może ona stanowić przedmiot zabezpieczenia wierzytelności. Płynność nieruchomości określono jako średnią, ze względu na powierzchnię nieruchomości. Przewidywany okres ekspozycji na rynku wynosi 12 - 18 miesięcy. Nieruchomość w stopniu dobrym może stanowić przedmiot zabezpieczenia wierzytelności.

Obszar III – „przyszły poziom cenowy” – w związku z sytuacją w kraju i na świecie, w wyniku obecnej sytuacji geopolitycznej, wzrostem cen na paliwo i produkty żywnościowe, konfliktu zbrojnego za granicą, sytuacji uchodźców, nie jesteśmy w stanie ocenić jej wpływu na zachowanie się rynku nieruchomości. Ogólnosiwiatowe spowolnienie gospodarcze, w tym sytuacja na rynku nieruchomości zależą będą od tego, jak długo utrzymywać się będzie obecna sytuacja.

**Jolanta Smulska nr. upr. 6575**

## Dokumentacja fotograficzna



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR RZ1Z/00206721/0, STAN Z DNIA 2024-05-29 11:30

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W RZESZOWIE, VII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - RZ1Z

## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

<a href="#">Dział I-O</a>	<a href="#">Dział I-Sp</a>	<a href="#">Dział II</a>	<a href="#">Dział III</a>	<a href="#">Dział IV</a>
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				
Numer bieżący nieruchomości				Nr podstawy wpisu
1				1, 2
Działki ewidencyjne				
Lp. 1.				Nr podstawy wpisu
---				1, 2
Numer działki		2884/4		
Identyfikator działki		<a href="#">186301</a> <a href="#">1.0216.2884/4</a>		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		216, STAROMIEŚCIE		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW		
Sposób korzystania		BP - ZURBANIZOWANE TERENY NIEZABUDOWANE LUB W TRAKCIE ZABUDOWY		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)		RZ1Z / 00011992 / 6, 0,0456 HA		
Obszar całej nieruchomości				Nr podstawy wpisu
0,0456 HA				1, 2
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu				
1				
<b>WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW</b> , 2015-11-30, PREZYDENT MIASTA RZESZOWA, RZESZÓW; 14 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./RZ1Z/00033719/15/001, 2015-12-09 08:29:42, 2016-03-08-08.06.25.000114, NIE, 2-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)				
2				
<b>MAPA Z PROJEKTEM PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI Z WYKAZEM ZMIAN GRUNTOWYCH</b> , 2015-11-30, PREZYDENT MIASTA RZESZOWA, RZESZÓW; 17 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./RZ1Z/00033719/15/001, 2015-12-09 08:29:42, 2016-03-08-08.06.25.000114, NIE, 2-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)				



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR RZ1Z/00206721/0, STAN Z DNIA 2024-05-29 11:35

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W RZESZOWIE, VII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - RZ1Z

## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)**DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ****Spis praw związanych z własnością**

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1	5
Rodzaj prawa	<b>UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ</b>	
Treść prawa	SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU ISTNIEJĄCYM SZLAKIEM DROGOWYM POCZĄWSZY OD ULICY LUCJANA SIEMIŃSKIEGO PRZEZ POŁOŻONE W RZESZOWIE, OBRĘB 216 STAROMIEŚCIE DZIAŁKI: 2741/46, 2741/41 I 2741/44 OBJ. KW. NR RZ1Z/00015035/8, ISTNIEJĄCĄ DROGĄ SZEROKOŚCI 5 M SZCZEGÓŁOWO OZNACZONĄ LINIĄ PRZERYWANĄ W KOLORZE BRĄZOWYM NA KOPII Z MAPY EWIDENCYJNEJ WYDANEJ PRZESZ GRODZKI OŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ W RZESZOWIE Z DNIA 17.11.2016 R., STANOWIĄCEJ ZAŁĄCZNIK DO NINIEJSZEGO AKTU NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI I UŻYTKOWNIKÓW POŁOŻONEJ W OBRĘBIE 216 STAROMIEŚCIE DZIAŁKI 2884/4	
Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	Lp. 1. Numer księgi wieczystej	RZ1Z / 00015035 / 8
	Kolejny numer wpisu	204

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	
5	<b>UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI, UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI ORAZ OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI</b> , 5209/2016, 2016-11-25, SYLWIA ZRĘBIEC SKRODZIUK, RZESZÓW; 3501-3521, RZ1Z/00015035/8 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./RZ1Z/00033684/16/003, 2016-11-25 22:13:20, 2016-12-19-13.45.52.358570, NIE, 3488-3499, RZ1Z/00015035/8 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR RZ1Z/00206721/0, STAN Z DNIA 2024-05-29 11:36

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W RZESZOWIE, VII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - RZ1Z

## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

<a href="#">Dział I-O</a>	<a href="#">Dział I-Sp</a>	<a href="#">Dział II</a>	<a href="#">Dział III</a>	<a href="#">Dział IV</a>
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				
Właściciele				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 1	1 / 1	---	3, 4
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)	DEVELOPRES SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, RZESZÓW, 180108657			
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu				
3	<b>UMOWA PRZENIESIENIA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU I WŁASNOŚCI BUDYNKÓW ORAZ PRZYRZECZONA UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 2724/2015, 2015-09-14, SYLWIA ZRĘBIEC SKRODZIUK, RZESZÓW; 677-685, RZ1Z/00150804/8 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./RZ1Z/00033719/15/001, 2015-12-09 08:29:42, 2016-03-08-08.06.25.000114, NIE, 2-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)			
4	<b>WARUNKOWA UMOWA SPRZEDAŻY ORAZ PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 2440/2015, 2015-08-20, SYLWIA ZRĘBIEC SKRODZIUK, RZESZÓW; 688-697, RZ1Z/00150804/8 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./RZ1Z/00033719/15/001, 2015-12-09 08:29:42, 2016-03-08-08.06.25.000114, NIE, 2-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)			

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR RZ1Z/00206721/0, STAN Z DNIA 2024-05-29 11:36

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W RZESZOWIE, VII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - RZ1Z

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

<a href="#">Dział I-O</a>	<a href="#">Dział I-Sp</a>	<a href="#">Dział II</a>	<a href="#">Dział III</a>	<a href="#">Dział IV</a>
<b>DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</b>				
<b>BRAK WPISÓW</b>				

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR RZ1Z/00206721/0, STAN Z DNIA 2024-05-29 11:36

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W RZESZOWIE, VII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - RZ1Z

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

<a href="#">Dział I-O</a> <a href="#">Dział I-Sp</a> <a href="#">Dział II</a> <a href="#">Dział III</a> <a href="#">Dział IV</a>		
DZIAŁ IV - HIPOTEKA		
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2	8
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA	
Suma (słownie), waluta	22940000,00 (DWADZIEŚCIA DWA MILIONY DZIEWIĘCSET CZTERDZIEŚCI TYSIĘCY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1	JAKO ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ OBLIGATARIUSZY Z TYTUŁU MAKSYMALNIE 11.470 (JEDENASTU TYSIĘCY CZTERYSTU SIEDEMDZIESIĘCIU) OBLIGACJI NA OKAZIĘCIELA SERII J O WARTOŚCI NOMINALNEJ 1.000,00 ZŁ (JEDEN TYSIĄC ZŁOTYCH) KAŻDA OBLIGACJA ORAZ O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ NIE PRZEKRACZAJĄCEJ 11.470.000,00 ZŁ (JEDENAŚCIE MILIONÓW CZTERYSTA SIEDEMDZIESIĄT TYSIĘCY ZŁOTYCH), OPROCENTOWANYCH ZGODNIE Z POSTANOWIENIAMI WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI, EMITOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ, KTÓRE PODLEGAĆ BĘDĄ WYKUPOWI W OKRESIE 36 MIESIĘCY LICZONYCH OD DATY PRZYDZIAŁU OBLIGACJI, ZAŚ ICH WYKUP NASTĄPI W DNIU 22 GRUDNIA 2026 R. (DZIEŃ WYKUPU) ZGODNIE Z POSTANOWIENIAMI WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI, ZABEZPIECZAJĄCĄ W SZCZEGÓLNOŚCI WIERZYTELNOŚCI O ZAPŁATĘ WARTOŚCI NOMINALNEJ ORAZ ODSETEK OD OBLIGACJI, ODSETKI ZA ZWŁOKĘ ORAZ KOSZTY ZWIĄZANE Z ZASPOKOJENIEM ROSZCZEŃ OBLIGATARIUSZY, UCHWAŁA ZARZĄDU SPÓŁKI NR 1/12/2023 Z DNIA 8.12.2023 ROKU ZMIENIONA UCHWAŁĄ NR 2/12/2023 Z DNIA 11.12.2023 ROKU
Pierwszeństwo	Lp. 1.	ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE NINIEJSZEJ HIPOTEKI NA MIEJSCE OPRÓŻNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ WPISANĄ POD NR 1, Z CHWILĄ GDY STANIE SIĘ ONO WOLNE
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej
		Nr hipoteki
		RZ1Z / 00150804 / 8
		13

	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	RZ1Z / 00206720 / 3
		Nr hipoteki	3
<b>Wierzyciel hipoteczny / Administrator hipoteki</b>			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS, administrator hipoteki)		Lp. 1.	<b>ZFR SMART SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ</b> , POZNAŃ, 523198299, 0000993132, ADMINISTRATOR HIPOTEKI

#### DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
8	<b>OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI</b> , 5724/2023, 2023-12-22, SYLWIA ZRĘBIEC SKRODZIUK, RZESZÓW; 69-76 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./RZ1Z/00048872/23/001, 2023-12-22 13:46:00, 2024-01-26-13.13.19.708721, NIE, 63-67 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR RZ1Z/00206720/3, STAN Z DNIA 2024-05-29 11:37

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W RZESZOWIE, VII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - RZ1Z

## GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE

<a href="#">Dział I-O</a>	<a href="#">Dział I-Sp</a>	<a href="#">Dział II</a>	<a href="#">Dział III</a>	<a href="#">Dział IV</a>
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

**DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

	Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości <b>1</b>	1, 2, 3, 4

**Działki ewidencyjne**

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	<b>2741/9</b>	1, 2, 3, 4
Obręb ewidencyjny (numer)	216	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW
Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE, TERENY PRZEMYSŁOWE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	RZ1Z / 00015035 / 8, 0,1379 HA	
Numer księgi dawnej	Lp. 1. WHL. 1791 GM. STAROMIEŚCIE	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	<b>2741/49</b>	1, 2, 3, 4
Identyfikator działki	<a href="#">186301 1.0216.2741/49</a>	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	216, STAROMIEŚCIE	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW
Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	RZ1Z / 00015035 / 8, 0,1022 HA	
Lp. 3.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	<b>2741/12</b>	1, 2, 3, 4
Obręb ewidencyjny (numer)	216	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW
Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE, TERENY PRZEMYSŁOWE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	RZ1Z / 00015035 / 8, 0,1070 HA	
Numer księgi dawnej	Lp. 1. WHL. 1791 GM. STAROMIEŚCIE	

Lp. 4.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	<b>2741/14</b>	1, 2, 3, 4
Obręb ewidencyjny (numer)	216	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW
Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE, BP, TERENY PRZEMYSŁOWE, ZURBANIZOWANE TERENY NIEZABUDOWANE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	RZ1Z / 00015035 / 8, 0,3779 HA	
Numer księgi dawnej	Lp. 1. WHL. 1791 GM. STAROMIEŚCIE	
Lp. 5.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	<b>2741/15</b>	1, 2, 3, 4
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	216, STAROMIEŚCIE	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW
Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	RZ1Z / 00015035 / 8, 0,0358 HA	
Lp. 6.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	<b>2741/20</b>	1, 2, 3, 4
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	216, STAROMIEŚCIE	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW
Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	RZ1Z / 00015035 / 8, 0,0275 HA	
Lp. 7.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	<b>2741/21</b>	1, 2, 3, 4
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	216, STAROMIEŚCIE	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW
Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	RZ1Z / 00015035 / 8, 0,2189 HA	
Lp. 8.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	<b>2741/34</b>	1, 2, 3, 4
Identyfikator działki	<a href="#">186301_1.0216.2741/34</a>	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	216, STAROMIEŚCIE	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW

miejsowość)			
Sposób korzystania		BA - TERENY PRZEMYSŁOWE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)		RZ1Z / 00015035 / 8, 0,0068 HA	
Lp. 9.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		2741/35	
Identyfikator działki		<a href="#">186301_1.0216.2741/35</a>	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		216, STAROMIEŚCIE	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW	
Sposób korzystania		BA - TERENY PRZEMYSŁOWE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)		RZ1Z / 00015035 / 8, 0,0285 HA	
Lp. 10.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		2741/36	
Identyfikator działki		<a href="#">186301_1.0216.2741/36</a>	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		216, STAROMIEŚCIE	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW	
Sposób korzystania		BA - TERENY PRZEMYSŁOWE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)		RZ1Z / 00015035 / 8, 0,0055 HA	
Lp. 11.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		2741/38	
Identyfikator działki		<a href="#">186301_1.0216.2741/38</a>	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		216, STAROMIEŚCIE	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW	
Sposób korzystania		BA - TERENY PRZEMYSŁOWE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)		RZ1Z / 00015035 / 8, 0,0286 HA	
Lp. 12.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		2741/39	
Identyfikator działki		<a href="#">186301_1.0216.2741/39</a>	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		216, STAROMIEŚCIE	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW	
Sposób korzystania		BA - TERENY PRZEMYSŁOWE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)		RZ1Z / 00015035 / 8, 0,1628 HA	
Lp. 13.	---		Nr podstawy



Numer działki		<b>2741/40</b>	wpisu
Identyfikator działki		<a href="#">186301 1.0216.2741/40</a>	1, 2, 3, 4
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		216, STAROMIEŚCIE	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW	
Sposób korzystania		BA - TERENY PRZEMYSŁOWE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)		RZ1Z / 00015035 / 8, 0,0177 HA	
Lp. 14.		---	Nr podstawy wpisu
Numer działki		<b>2741/45</b>	1, 2, 3, 4
Identyfikator działki		<a href="#">186301 1.0216.2741/45</a>	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		216, STAROMIEŚCIE	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW	
Sposób korzystania		BP - ZURBANIZOWANE TERENY NIEZABUDOWANE LUB W TRAKCIE ZABUDOWY	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)		RZ1Z / 00015035 / 8, 0,0159 HA	
Lp. 15.		---	Nr podstawy wpisu
Numer działki		<b>2741/47</b>	1, 2, 3, 4
Identyfikator działki		<a href="#">186301 1.0216.2741/47</a>	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		216, STAROMIEŚCIE	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW	
Sposób korzystania		BP - ZURBANIZOWANE TERENY NIEZABUDOWANE LUB W TRAKCIE ZABUDOWY	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)		RZ1Z / 00015035 / 8, 0,0050 HA	
Lp. 16.		---	Nr podstawy wpisu
Numer działki		<b>2885/4</b>	1, 2, 3, 4
Identyfikator działki		<a href="#">186301 1.0216.2885/4</a>	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		216, STAROMIEŚCIE	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW	
Sposób korzystania		BP - ZURBANIZOWANE TERENY NIEZABUDOWANE LUB W TRAKCIE ZABUDOWY	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)		RZ1Z / 00015035 / 8, 0,0271 HA	
Lp. 17.		---	Nr podstawy wpisu



Numer działki	<b>2741/58</b>	1, 2, 3,
Identyfikator działki	<a href="#">186301_1.0216.2741/58</a>	4, 10, 11
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	216, STAROMIEŚCIE	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW	
Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE	
Lp. 18.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	<b>2741/59</b>	1, 2, 3,
Identyfikator działki	<a href="#">186301_1.0216.2741/59</a>	4, 10, 11
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	216, STAROMIEŚCIE	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW	
Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE	
Lp. 19.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	<b>2741/60</b>	1, 2, 3,
Identyfikator działki	<a href="#">186301_1.0216.2741/60</a>	4, 10, 11
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	216, STAROMIEŚCIE	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW	
Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE	
Lp. 20.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	<b>2741/61</b>	1, 2, 3,
Identyfikator działki	<a href="#">186301_1.0216.2741/61</a>	4, 10, 11
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	216, STAROMIEŚCIE	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW	
Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE	
Lp. 21.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	<b>2741/62</b>	1, 2, 3,
Identyfikator działki	<a href="#">186301_1.0216.2741/62</a>	4, 10, 11
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	216, STAROMIEŚCIE	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW	
Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE	
Lp. 22.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	<b>2741/63</b>	1, 2, 3,
Identyfikator działki	<a href="#">186301_1.0216.2741/63</a>	4, 10, 11
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	216, STAROMIEŚCIE	

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW	
Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE		
Lp. 23.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	2741/64		1, 2, 3,
Identyfikator działki	186301 1.0216.2741/64		4, 10, 11
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	216, STAROMIEŚCIE		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW	
Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE		
Lp. 24.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	2741/65		1, 2, 3,
Identyfikator działki	186301 1.0216.2741/65		4, 10, 11
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	216, STAROMIEŚCIE		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW	
Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE		
Obszar całej nieruchomości	2,0320 HA		Nr podstawy wpisu
			1, 2, 3, 4

#### DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	<p><b>WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW</b>, 2015-11-30, PREZYDENT MIASTA RZESZOWA, RZESZÓW; 12-13  <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i>  DZ. KW./RZ1Z/00033717/15/001, 2015-12-09 08:27:13, 2016-03-08-08.25.46.000177, NIE, 2-4  <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
2	<p><b>MAPA Z PROJEKTEM PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI Z WYKAZEM ZMIAN GRUNTOWYCH</b>, 2015-11-30, PREZYDENT MIASTA RZESZOWA, RZESZÓW; 17  <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i>  DZ. KW./RZ1Z/00033717/15/001, 2015-12-09 08:27:13, 2016-03-08-08.25.46.000177, NIE, 2-4  <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
3	<p><b>WYRYS Z MAPY EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW</b>, 2015-12-03, PREZYDENT MIASTA RZESZOWA, RZESZÓW; 15-16  <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i>  DZ. KW./RZ1Z/00033717/15/001, 2015-12-09 08:27:13, 2016-03-08-08.25.46.000177, NIE, 2-4</p>

- (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- 4 **WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW**, 2015-12-07, PREZYDENT MIASTA RZESZOWA, RZESZÓW; 10-11  
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)  
DZ. KW./RZ1Z/00033717/15/001, 2015-12-09 08:27:13, 2016-03-08-08.25.46.000177, NIE, 2-4  
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- 10 **WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW**, 2016-11-25, PREZYDENT MIASTA RZESZOWA, RZESZÓW; 3532-3537, RZ1Z/00015035/8  
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)  
DZ. KW./RZ1Z/00033682/16/001, 2016-11-25 22:13:20, 2016-12-16-13.02.25.559125, NIE, 3488-3499, RZ1Z/00015035/8  
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
- 11 **MAPA Z PROJEKTEM PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**, 2016-07-22, PREZYDENT MIASTA RZESZOWA, RZESZÓW; 3530, RZ1Z/00015035/8  
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)  
DZ. KW./RZ1Z/00033682/16/001, 2016-11-25 22:13:20, 2016-12-16-13.02.25.559125, NIE, 3488-3499, RZ1Z/00015035/8  
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

[Powrót](#)



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR RZ1Z/00206720/3, STAN Z DNIA 2024-05-29 11:37

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W RZESZOWIE, VII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - RZ1Z

## GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE

<a href="#">Dział I-O</a>	<a href="#">Dział I-Sp</a>	<a href="#">Dział II</a>	<a href="#">Dział III</a>	<a href="#">Dział IV</a>
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

**DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**

Spis praw związanych z własnością				Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---			
Numer prawa	1			12
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO			
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ			
Treść prawa	SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU ISTNIEJĄCYM SZLAKIEM DROGOWYM POCZĄWSZY OD ULICY LUCJANA SIEMIENSKIEGO PRZEZ POŁOŻONE W RZESZOWIE, OBRĘB 216 STAROMIEŚCIE DZIAŁKI: 2741/46, 2741/41 I 2741/44 OBJ. KW. NR RZ1Z/00015035/8, ISTNIEJĄCĄ DROGĄ SZEROKOŚCI 5 M SZCZEGÓŁOWO OZNACZONĄ LINIĄ PRZERYWANĄ W KOLORZE BRĄZOWYM NA KOPII Z MAPY EWIDENCYJNEJ WYDANEJ PRZES GRODZKI OŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ W RZESZOWIE Z DNIA 17.11.2016 R., STANOWIĄCEJ ZAŁĄCZNIK DO NINIEJSZEGO AKTU NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI I UŻYTKOWNIKÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE 216 STAROMIEŚCIE DZIAŁEK: 2741/45, 2741/40, 2741/47, 2741/49, 2885/4, 2741/12, 2741/14, 2741/59, 2741/58, 2741/61, 2741/9, 2741/63, 2741/64, 2741/65, 2741/21, 2741/20, 2741/39, 2741/38, 2741/15, 2741/34, 2741/35, 2741/36, 2741/60, 2741/62,			
Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	RZ1Z / 00015035 / 8	
		Kolejny numer wpisu	202	

**Prawo użytkowania wieczystego**

		Nr podstawy wpisu
Okres użytkowania	2089-12-05	8, 9
Sposób korzystania	GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE	



**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	
8	<p><b>DECYZJA - PO PRZEPISANIU PODSTAWY NABYCIA Z KW RZ1Z/00015035/8, G-II-7229/168/93, 1993-10-14, WOJEWODA RZESZOWSKI, RZESZÓW</b>  <i>(przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu)</i>  DZ. KW./RZ1Z/00033717/15/001, 2015-12-09 08:27:13, 2016-03-08-08.25.46.000177, NIE, 2-4  <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
9	<p><b>DECYZJA - PO PRZEPISANIU PODSTAWY NABYCIA Z KW RZ1Z/00015035/8, GE-II-74302/88/2004, 2004-08-27, PREZYDENT MIASTA RZESZOWA, RZESZÓW</b>  <i>(przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu)</i>  DZ. KW./RZ1Z/00033717/15/001, 2015-12-09 08:27:13, 2016-03-08-08.25.46.000177, NIE, 2-4  <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
12	<p><b>UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI, UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI ORAZ OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI, 5209/2016, 2016-11-25, SYLWIA ZRĘBIEC SKRODZIUK, RZESZÓW; 3501-3521, RZ1Z/00015035/8</b>  <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i>  DZ. KW./RZ1Z/00033684/16/001, 2016-11-25 22:13:20, 2016-12-19-13.45.52.358570, NIE, 3488-3499, RZ1Z/00015035/8  <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i></p>

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR RZ1Z/00206720/3, STAN Z DNIA 2024-05-29 11:37

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W RZESZOWIE, VII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - RZ1Z

## GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE

Dział I-O

Dział I-Sp

Dział II

Dział III

Dział IV

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.

---

Nr podstawy wpisu

Lista wskazań udziałów w prawie  
(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)

Lp. 1. 1

1 / 1

---

5

Skarb Państwa (Nazwa, siedziba)

SKARB PAŃSTWA - PREZYDENT MIASTA RZESZOWA, RZESZÓW

Rola instytucji

ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA

Użytkownicy wieczystości

Napis

WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO

6, 7, 8, 9

Lp. 1.

---

Nr podstawy wpisu

Lista wskazań udziałów w prawie  
(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)

Lp. 1. 1

1 / 1

---

6, 7

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną  
(Nazwa, siedziba, REGON)

DEVELOPRES SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, RZESZÓW, 180108657

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu

5

UMOWA SPRZEDAŻY - PO PRZEPISANIU PODSTAWY NABYCIA Z KW RZ1Z/00015035/8, 3484/61, 1961-12-21  
(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia)  
DZ. KW./RZ1Z/00033717/15/001, 2015-12-09 08:27:13, 2016-03-08-08.25.46.000177, NIE, 2-4  
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

6

UMOWA PRZENIESIENIA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU I WŁASNOŚCI BUDYNKÓW ORAZ PRZYRZECZONA UMOWA SPRZEDAŻY, 2724/2015, 2015-09-14, SYLWIA ZRĘBIEC SKRODZIUK, RZESZÓW; 677-685, RZ1Z/00150804/8  
(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i

	<p><i>nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i>  DZ. KW./RZ1Z/00033717/15/001, 2015-12-09 08:27:13, 2016-03-08-08.25.46.000177, NIE, 2-4  <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
7	<p><b>WARUNKOWA UMOWA SPRZEDAŻY ORAZ PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY</b>, 2440/2015, 2015-08-20, SYLWIA ZRĘBIEC SKRODZIUK, RZESZÓW; 688-697, RZ1Z/00150804/8  <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i>  DZ. KW./RZ1Z/00033717/15/001, 2015-12-09 08:27:13, 2016-03-08-08.25.46.000177, NIE, 2-4  <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
8	<p><b>DECYZJA - PO PRZEPISANIU PODSTAWY NABYCIA Z KW RZ1Z/00015035/8</b>, G-II-7229/168/93, 1993-10-14, WOJEWODA RZESZOWSKI, RZESZÓW  <i>(przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu)</i>  DZ. KW./RZ1Z/00033717/15/001, 2015-12-09 08:27:13, 2016-03-08-08.25.46.000177, NIE, 2-4  <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
9	<p><b>DECYZJA - PO PRZEPISANIU PODSTAWY NABYCIA Z KW RZ1Z/00015035/8</b>, GE-II-74302/88/2004, 2004-08-27, PREZYDENT MIASTA RZESZOWA, RZESZÓW  <i>(przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu)</i>  DZ. KW./RZ1Z/00033717/15/001, 2015-12-09 08:27:13, 2016-03-08-08.25.46.000177, NIE, 2-4  <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR RZ1Z/00206720/3, STAN Z DNIA 2024-05-29 11:37

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W RZESZOWIE, VII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - RZ1Z

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

<a href="#">Dział I-O</a>	<a href="#">Dział I-Sp</a>	<a href="#">Dział II</a>	<a href="#">Dział III</a>	<a href="#">Dział IV</a>
<b>DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</b>				
<b>BRAK WPISÓW</b>				

[Powrót](#)



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR RZ1Z/00206720/3, STAN Z DNIA 2024-05-29 11:37

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W RZESZOWIE, VII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - RZ1Z

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3			19
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYTEGO			
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA			
Suma (słownie), waluta	22940000,00 (DWADZIEŚCIA DWA MILIONY DZIEWIĘCSET CZTERDZIEŚCI TYSIĘCY) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	JAKO ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ OBLIGATARIUSZY Z TYTUŁU MAKSYMALNIE 11.470 (JEDENASTU TYSIĘCY CZTERYSTU SIEDEMDZIESIĘCIU) OBLIGACJI NA OKAZIATELA SERII J O WARTOŚCI NOMINALNEJ 1.000,00 ZŁ (JEDEN TYSIĄC ZŁOTYCH) KAŻDA OBLIGACJA ORAZ O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ NIE PRZEKRACZAJĄCEJ 11.470.000,00 ZŁ (JEDENAŚCIE MILIONÓW CZTERYSTA SIEDEMDZIESIĄT TYSIĘCY ZŁOTYCH), OPROCENTOWANYCH ZGODNIE Z POSTANOWIENIAMI WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI, EMITOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ, KTÓRE PODLEGAĆ BĘDĄ WYKUPOWI W OKRESIE 36 MIESIĘCY LICZONYCH OD DATY PRZYDZIAŁU OBLIGACJI, ZAŚ ICH WYKUP NASTĄPI W DNIU 22 GRUDNIA 2026 R. (DZIEŃ WYKUPU) ZGODNIE Z POSTANOWIENIAMI WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI, ZABEZPIECZAJĄCĄ W SZCZEGÓLNOŚCI WIERZYTELNOŚCI O ZAPŁATĘ WARTOŚCI NOMINALNEJ ORAZ ODSETEK OD OBLIGACJI, ODSETKI ZA ZWŁOKĘ ORAZ KOSZTY ZWIĄZANE Z ZASPOKOJENIEM ROSZCZEŃ OBLIGATARIUSZY, UCHWAŁA ZARZĄDU SPÓŁKI NR 1/12/2023 Z DNIA 8.12.2023 ROKU ZMIENIONA UCHWAŁĄ NR 2/12/2023 Z DNIA 11.12.2023 ROKU	
Pierwszeństwo	Lp. 1.	1	ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE NINIEJSZEJ HIPOTEKI NA MIEJSCE OPRÓŻNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ WPISANĄ POD NR 2, Z CHWILĄ GDY STANIE SIĘ ONO WOLNE	

Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	RZ1Z / 00150804 / 8
		Nr hipoteki	13
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	RZ1Z / 00206721 / 0
		Nr hipoteki	2
<b>Wierzyciel hipoteczny / Administrator hipoteki</b>			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS, administrator hipoteki)		Lp. 1.	<b>ZFR SMART SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ</b> , POZNAŃ, 523198299, 0000993132, ADMINISTRATOR HIPOTEKI

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
19	<b>OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI</b> , 5724/2023, 2023-12-22, SYLWIA ZRĘBIEC SKRODZIUK, RZESZÓW; 69-76, RZ1Z/00206721/0 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./RZ1Z/00048872/23/001, 2023-12-22 13:46:00, 2024-01-26-13.13.19.708721, NIE, 63-67, RZ1Z/00206721/0 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR RZ1Z/00150804/8, STAN Z DNIA 2024-05-29 11:45

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W RZESZOWIE, VII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - RZ1Z

## GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE

Dział I-O

Dział I-Sp

Dział II

Dział III

Dział IV

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

			Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości			1
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.			Nr podstawy wpisu
---			1, 17, 18
Numer działki			2741/24
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)			216, RZESZÓW-STAROMIEŚCIE
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW	
Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE		
Lp. 2.			Nr podstawy wpisu
---			1, 17, 18
Numer działki			2741/25
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)			216, RZESZÓW-STAROMIEŚCIE
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW	
Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE		
Lp. 3.			Nr podstawy wpisu
---			1, 54, 55, 56
Numer działki			2741/30
Identyfikator działki			186301 1.0216.2741/30
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)			216, STAROMIEŚCIE
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW	
Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE		
Lp. 4.			Nr podstawy wpisu
---			1, 54, 55, 56
Numer działki			2741/31
Identyfikator działki			186301 1.0216.2741/31
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)			216, STAROMIEŚCIE
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW	
Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE		

Lp. 5.	---	Nr podstawy wpisu 1, 54, 55, 56
Numer działki	<b>2741/32</b>	
Identyfikator działki	<a href="#">186301_1.0216.2741/32</a>	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	216, STAROMIEŚCIE	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW
Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE	
Lp. 6.	---	Nr podstawy wpisu 1, 54, 55, 56
Numer działki	<b>2741/33</b>	
Identyfikator działki	<a href="#">186301_1.0216.2741/33</a>	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	216, STAROMIEŚCIE	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW
Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE	
Lp. 7.	---	Nr podstawy wpisu 1, 67, 68
Numer działki	<b>2741/52</b>	
Identyfikator działki	<a href="#">186301_1.0216.2741/52</a>	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	216, STAROMIEŚCIE	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW
Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE	
Lp. 8.	---	Nr podstawy wpisu 1, 67, 68
Numer działki	<b>2741/53</b>	
Identyfikator działki	<a href="#">186301_1.0216.2741/53</a>	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	216, STAROMIEŚCIE	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW
Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE	
Lp. 9.	---	Nr podstawy wpisu 1, 67, 68
Numer działki	<b>2741/54</b>	
Identyfikator działki	<a href="#">186301_1.0216.2741/54</a>	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	216, STAROMIEŚCIE	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW
Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE	
Lp. 10.	---	Nr podstawy wpisu 1, 67, 68
Numer działki	<b>2741/55</b>	



Identyfikator działki		<a href="#">186301_1.0216.2741/55</a>		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		216, STAROMIEŚCIE		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW		
Sposób korzystania		BA - TERENY PRZEMYSŁOWE		
Lp. 11.		---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		2741/56		1, 67, 68
Identyfikator działki		<a href="#">186301_1.0216.2741/56</a>		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		216, STAROMIEŚCIE		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW		
Sposób korzystania		BA - TERENY PRZEMYSŁOWE		
Lp. 12.		---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		2741/57		1, 67, 68
Identyfikator działki		<a href="#">186301_1.0216.2741/57</a>		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		216, STAROMIEŚCIE		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW		
Sposób korzystania		BA - TERENY PRZEMYSŁOWE		
Obszar całej nieruchomości		1,6679 HA		Nr podstawy wpisu
				1

#### DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	<b>MAPA Z PROJEKTEM PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, OPERAT 6030/06</b> , 2006-12-15, PREZYDENT MIASTA RZESZOWA, RZESZÓW; 15 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./RZ1Z/00003430/07/001, 2007-03-06 13:20:53, 2007-05-22-13.47.25.972426, NIE, 4-8 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
17	<b>MAPA Z PROJEKTEM PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI WRAZ Z WYKAZEM ZMIAN GRUNTOWYCH</b> , 2007-07-31, PREZYDENT MIASTA RZESZOWA, RZESZÓW; 244 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./RZ1Z/00024104/07/001, 2007-11-29 13:31:06, 2007-12-10-14.06.37.031644, NIE, 241-242 TOM II (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
18	<b>DECYZJA GE-II-74302/280/2007</b> , 2007-07-31, PREZYDENT MIASTA RZESZOWA, RZESZÓW; 243 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)

	DZ. KW./RZ1Z/00024104/07/001, 2007-11-29 13:31:06, 2007-12-10-14.06.37.031644, NIE, 241-242 TOM II (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
54	<b>DECYZJA, GE-II-6831.230.2012</b> , 2012-07-27, PREZYDENT MIASTA RZESZOWA, RZESZÓW; 698 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./RZ1Z/00025194/15/001, 2015-09-15 13:11:17, 2015-10-07-08.59.40.763109, NIE, 677-685 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
55	<b>MAPA Z PROJEKTEM PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI WRAZ Z WYKAZEM ZMIAN GRUNTOWYCH</b> , 2012-07-24, PREZYDENT MIASTA RZESZOWA, RZESZÓW; 699 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./RZ1Z/00025194/15/001, 2015-09-15 13:11:17, 2015-10-07-08.59.40.763109, NIE, 677-685 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
56	<b>WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW</b> , 2015-07-07, PREZYDENT MIASTA RZESZOWA, RZESZÓW; 702 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./RZ1Z/00025194/15/001, 2015-09-15 13:11:17, 2015-10-07-08.59.40.763109, NIE, 677-685 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
67	<b>WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW</b> , 2016-11-25, PREZYDENT MIASTA RZESZOWA, RZESZÓW; 3532-3537, RZ1Z/00015035/8 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./RZ1Z/00033683/16/001, 2016-11-25 22:13:20, 2016-12-16-13.06.07.514260, NIE, 3488-3499, RZ1Z/00015035/8 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
68	<b>MAPA Z PROJEKTEM PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b> , 2016-07-22, PREZYDENT MIASTA RZESZOWA, RZESZÓW; 3530, RZ1Z/00015035/8 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./RZ1Z/00033683/16/001, 2016-11-25 22:13:20, 2016-12-16-13.06.07.514260, NIE, 3488-3499, RZ1Z/00015035/8 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR RZ1Z/00150804/8, STAN Z DNIA 2024-05-29 11:45

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W RZESZOWIE, VII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - RZ1Z

## GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE

[Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)**DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**

Spis praw związanych z własnością				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1			35
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ			
Treść prawa	NIEODPŁATNA NA CZAS NIEOZNACZONY SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA - PRAWO PRZEJAZDU I PRZECHODU, SZLAKIEM DROGOWYM, POCZĄWSZY OD UL. SIEMIŃSKIEGO W RZESZOWIE PRZEZ DZIAŁKI 2885/1, 2884/1, 2741/28 DO UL. SIEMIŃSKIEGO W RZESZOWIE, O SZEROKOŚCI OD 4,10 M DO 6,10 M SZCZEGÓŁOWO ZAZNACZONĄ KOLOREM CZERWONYM NA WYRYSIE Z MAPY EWIDENCYJNEJ WYDANYM PRZEZ GRODZKI OŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ W RZESZOWIE Z DNIA 25-05-2012R., NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI I POSIADACZY DZIAŁEK 2884/2, NR 2741/7; 2741/8; 2741/9; 2741/11; 2741/12; 2741/14; 2741/15; 1741/16; 1741/18; 1741/19; 2741/20; 2741/21; 2741/23; 2741/29; 2885/2, NR 2741/17; 2741/22; 2741/24; 2741/25; 2741/26; 2741/27 POŁOŻONYCH W RZESZOWIE-STAROMIEŚCIE, W OBRĘBIE 216			
Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	RZ1Z / 00186664 / 5	
		Kolejny numer wpisu	6	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa	2			69
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO			
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ			
Treść prawa	SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU ISTNIEJĄCYM SZLAKIEM DROGOWYM POCZĄWSZY OD ULICY LUCJANA			



SIEMIENSKIEGO PRZEZ POŁOŻONE W RZESZOWIE, OBRĘB 216 STAROMIEŚCIE DZIAŁKI: 2741/46, 2741/41 I 2741/44 OBJ. KW. NR RZ1Z/00015035/8, ISTNIEJĄCĄ DROGĄ SZEROKOŚCI 5 M SZCZEGÓŁOWO OZNACZONĄ LINIĄ PRZERYWANĄ W KOLORZE BRĄZOWYM NA KOPII Z MAPY EWIDENCYJNEJ WYDANEJ PRZESZ GRODZKI OŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ W RZESZOWIE Z DNIA 17.11.2016 R., STANOWIĄCEJ ZAŁĄCZNIK DO NINIEJSZEGO AKTU NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI I UŻYTKOWNIKÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE 216 STAROMIEŚCIE DZIAŁEK: 2741/56, 2741/57, 2741/54, 2741/53, 2741/52, 2741/55, 2741/24, 2741/25, 2741/30, 2741/31, 2741/32, 2741/33			
Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej Kolejny numer wpisu	RZ1Z / 00015035 / 8 203

**Prawo użytkowania wieczystego**

		Nr podstawy wpisu
Okres użytkowania	<b>2089-12-05</b>	4
Sposób korzystania	GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE	

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	
4	<b>DECYZJA</b> , G-II-7229/168/93, 1993-10-14, WOJEWODA RZESZOWSKI, RZESZÓW (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu) DZ. KW./RZ1Z/00003430/07/001, 2007-03-06 13:20:53, 2007-05-22-13.47.25.972426, NIE, 4-8 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
35	<b>UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO ORAZ OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU UŻYTKOWEGO - GARAŻU WIELOSTANOWISKOWEGO I SPRZEDAŻY UDZIAŁU W LOKALU UŻYTKOWYM - GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM ORAZ OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI</b> , 636/2012, 2012-05-31, MONIKA TARADAJKO ZUZMAK, RZESZÓW; 50-61, RZ1Z/00186664/5 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./RZ1Z/00012445/12/001, 2012-05-31 13:45:24, 2012-06-08-10.03.06.364580, NIE, 50-61, RZ1Z/00186664/5 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
69	<b>UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI, UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI ORAZ OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU</b>



**SŁUŻEBNOŚCI**, 5209/2016, 2016-11-25, SYLWIA ZRĘBIEC SKRODZIUK, RZESZÓW;  
3501-3521, RZ1Z/00015035/8

*(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i  
nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie  
dokumentu - numer księgi wieczystej)*

DZ. KW./RZ1Z/00033684/16/002, 2016-11-25 22:13:20, 2016-12-19-13.45.52.358570,  
NIE, 3488-3499, RZ1Z/00015035/8

*(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku  
– numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)*

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR RZ1Z/00150804/8, STAN Z DNIA 2024-05-29 11:45

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W RZESZOWIE, VII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - RZ1Z

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				
Właściciele				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 1	1 / 1	---	3
Skarb Państwa (Nazwa, siedziba)	SKARB PAŃSTWA, RZESZÓW			
Rola instytucji	ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA			
Użytkownicy wieczystości				
Napis				Nr podstawy wpisu
WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO				4
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 4	1 / 1	---	57, 58
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)	DEVELOPRES SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, RZESZÓW, 180108657			
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu				
3	UMOWA SPRZEDAŻY, 3484/61, 1961-12-21 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia) DZ. KW./RZ1Z/00003430/07/001, 2007-03-06 13:20:53, 2007-05-22-13.47.25.972426, NIE, 4-8 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)			
4	DECYZJA, G-II-7229/168/93, 1993-10-14, WOJEWODA RZESZOWSKI, RZESZÓW (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu) DZ. KW./RZ1Z/00003430/07/001, 2007-03-06 13:20:53, 2007-05-22-13.47.25.972426, NIE, 4-8 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)			

- |    |  |
|----|--|
| 57 | <p><b>UMOWA PRZENIESIENIA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU I WŁASNOŚCI BUDYNKÓW ORAZ PRZYRZECZONA UMOWA SPRZEDAŻY</b>, 2724/2015, 2015-09-14, SYLWIA ZRĘBIEC SKRODZIUK, RZESZÓW; 677-685<br/>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)<br/>DZ. KW./RZ1Z/00025194/15/002, 2015-09-15 13:11:17, 2015-10-07-08.59.40.763109, NIE, 677-685<br/>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</p> |
| 58 | <p><b>WARUNKOWA UMOWA SPRZEDAŻY ORAZ PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY</b>, 2440/2015, 2015-08-20, SYLWIA ZRĘBIEC SKRODZIUK, RZESZÓW; 688-697<br/>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)<br/>DZ. KW./RZ1Z/00025194/15/002, 2015-09-15 13:11:17, 2015-10-07-08.59.40.763109, NIE, 677-685<br/>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</p>   |

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR RZ1Z/00150804/8, STAN Z DNIA 2024-05-29 11:45

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W RZESZOWIE, VII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - RZ1Z

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

<a href="#">Dział I-O</a>	<a href="#">Dział I-Sp</a>	<a href="#">Dział II</a>	<a href="#">Dział III</a>	<a href="#">Dział IV</a>
<b>DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</b>				
<b>BRAK WPISÓW</b>				

[Powrót](#)



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR RZ1Z/00150804/8, STAN Z DNIA 2024-05-29 11:45

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W RZESZOWIE, VII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - RZ1Z

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	13			76
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYTEGO			
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA			
Suma (słownie), waluta	22940000,00 (DWADZIEŚCIA DWA MILIONY DZIEWIĘCSET CZTERDZIEŚCI TYSIĘCY) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1	JAKO ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ OBLIGATARIUSZY Z TYTUŁU MAKSYMALNIE 11.470 (JEDENASTU TYSIĘCY CZTERYSTU SIEDEMDZIESIĘCIU) OBLIGACJI NA OKAZIATELA SERII J O WARTOŚCI NOMINALNEJ 1.000,00 ZŁ (JEDEN TYSIĄC ZŁOTYCH) KAŻDA OBLIGACJA ORAZ O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ NIE PRZEKRACZAJĄCEJ 11.470.000,00 ZŁ (JEDENAŚCIE MILIONÓW CZTERYSTA SIEDEMDZIESIĄT TYSIĘCY ZŁOTYCH), OPROCENTOWANYCH ZGODNIE Z POSTANOWIENIAMI WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI, EMITOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ, KTÓRE PODLEGAĆ BĘDĄ WYKUPOWI W OKRESIE 36 MIESIĘCY LICZONYCH OD DATY PRZYDZIAŁU OBLIGACJI, ZAŚ ICH WYKUP NASTĄPI W DNIU 22 GRUDNIA 2026 R. (DZIEŃ WYKUPU) ZGODNIE Z POSTANOWIENIAMI WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI, ZABEZPIECZAJĄCĄ W SZCZEGÓLNOŚCI WIERZYTELNOŚCI O ZAPŁATĘ WARTOŚCI NOMINALNEJ ORAZ ODSETEK OD OBLIGACJI, ODSETKI ZA ZWŁOKĘ ORAZ KOSZTY ZWIĄZANE Z ZASPOKOJENIEM ROSZCZEŃ OBLIGATARIUSZY, UCHWAŁA ZARZĄDU SPÓŁKI NR 1/12/2023 Z DNIA 8.12.2023 ROKU ZMIENIONA UCHWAŁĄ NR 2/12/2023 Z DNIA 11.12.2023 ROKU		
Pierwszeństwo	Lp. 1.	ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE NINIEJSZEJ HIPOTEKI NA MIEJSCE OPRÓŻNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ WPISANĄ POD NR 12, Z CHWILĄ GDY STANIE SIĘ ONO WOLNE		

Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	RZ1Z / 00206721 / 0
		Nr hipoteki	2
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	RZ1Z / 00206720 / 3
		Nr hipoteki	3
<b>Wierzyciel hipoteczny / Administrator hipoteki</b>			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS, administrator hipoteki)		Lp. 1.	<b>ZFR SMART SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ</b> , POZNAŃ, 523198299, 0000993132, ADMINISTRATOR HIPOTEKI

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
76	<b>OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI</b> , 5724/2023, 2023-12-22, SYLWIA ZRĘBIEC SKRODZIUK, RZESZÓW; 69-76, RZ1Z/00206721/0 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./RZ1Z/00048872/23/001, 2023-12-22 13:46:00, 2024-01-26-13.13.19.708721, NIE, 63-67, RZ1Z/00206721/0 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

Powrót

PREZYDENT MIASTA RZESZOWA  
Grodzki Ośrodek Dokumentacji  
Geodezyjnej i Kartograficznej  
w Rzeszowie  
35-002 Rzeszów, ul.Kopernika 15

Województwo : **PODKARPACKIE**  
Powiat : **M.RZESZÓW**  
Jednostka ewidencyjna : **186301\_1 m.Rzeszów**  
Obręb : **0216 RZESZÓW - STAROMIEŚCIE**

Nr kancelaryjny : GE-O.6642. 6017 .2024

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 17.05.2024

Jednostka rejestrowa : **G.27578**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania			Udział	
1	Skarb Państwa	Własność			1/1	
2	DEVELOPRES Spółka z o.o. z siedzibą w Rzeszowie Warszawska 18; 35-205 Rzeszów;	Użytkowanie wieczyste			1/1	

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
2741/9	Rzeszów	tereny przemysłowe	Ba	0,1379	0,1379	RZ1Z/00206720/3
Id działki: 186301_1.0216.2741/9						
2741/12	Rzeszów	tereny przemysłowe	Ba	0,1070	0,1070	RZ1Z/00206720/3
Id działki: 186301_1.0216.2741/12						
2741/14	Rzeszów	tereny przemysłowe	Ba	0,3859	0,3779	RZ1Z/00206720/3
		zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	Bp	0,0120		
Id działki: 186301_1.0216.2741/14						
2741/15	Rzeszów	tereny przemysłowe	Ba	0,0358	0,0358	RZ1Z/00206720/3
Id działki: 186301_1.0216.2741/15						
2741/20	Rzeszów	tereny przemysłowe	Ba	0,0275	0,0275	RZ1Z/00206720/3
Id działki: 186301_1.0216.2741/20						
2741/21	Rzeszów	tereny przemysłowe	Ba	0,2189	0,2189	RZ1Z/00206720/3
Id działki: 186301_1.0216.2741/21						
2741/34	Rzeszów	tereny przemysłowe	Ba	0,0068	0,0068	RZ1Z/00206720/3
Id działki: 186301_1.0216.2741/34						
2741/35	Rzeszów	tereny przemysłowe	Ba	0,0285	0,0285	RZ1Z/00206720/3
Id działki: 186301_1.0216.2741/35						
2741/36	Rzeszów	tereny przemysłowe	Ba	0,0055	0,0055	RZ1Z/00206720/3
Id działki: 186301_1.0216.2741/36						

2741/38	Rzeszów	tereny przemysłowe	Ba	0,0286	0,0286	RZ1Z/00206720/3
Id działki: 186301_1.0216.2741/38						
2741/39	Rzeszów	tereny przemysłowe	Ba	0,1628	0,1628	RZ1Z/00206720/3
Id działki: 186301_1.0216.2741/39						
2741/40	Rzeszów	tereny przemysłowe	Ba	0,0177	0,0177	RZ1Z/00206720/3
Id działki: 186301_1.0216.2741/40						
2741/45	Rzeszów	tereny mieszkaniowe	B	0,0159	0,0159	RZ1Z/00206720/3
Id działki: 186301_1.0216.2741/45						
2741/47	Rzeszów	zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	Bp	0,0050	0,0050	RZ1Z/00206720/3
Id działki: 186301_1.0216.2741/47						
2741/49	Rzeszów	tereny przemysłowe	Ba	0,1022	0,1022	RZ1Z/00206720/3
Id działki: 186301_1.0216.2741/49						
2741/58	Rzeszów	tereny przemysłowe	Ba	0,0105	0,0105	RZ1Z/00206720/3
Id działki: 186301_1.0216.2741/58						
2741/59	Rzeszów	tereny przemysłowe	Ba	0,1261	0,1261	RZ1Z/00206720/3
Id działki: 186301_1.0216.2741/59						
2741/60	Rzeszów	tereny przemysłowe	Ba	0,1861	0,1861	RZ1Z/00206720/3
Id działki: 186301_1.0216.2741/60						
2741/61	Rzeszów	tereny przemysłowe	Ba	0,0231	0,0231	RZ1Z/00206720/3
Id działki: 186301_1.0216.2741/61						
2741/62	Rzeszów	tereny przemysłowe	Ba	0,0699	0,0699	RZ1Z/00206720/3
Id działki: 186301_1.0216.2741/62						
2741/63	Rzeszów	tereny przemysłowe	Ba	0,1745	0,1745	RZ1Z/00206720/3
Id działki: 186301_1.0216.2741/63						
2741/64	Rzeszów	tereny przemysłowe	Ba	0,0206	0,0206	RZ1Z/00206720/3
Id działki: 186301_1.0216.2741/64						
2741/65	Rzeszów	tereny przemysłowe	Ba	0,1161	0,1161	RZ1Z/00206720/3
Id działki: 186301_1.0216.2741/65						
2885/4	Rzeszów	zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	Bp	0,0271	0,0271	RZ1Z/00206720/3
Id działki: 186301_1.0216.2885/4						



---

Razem powierzchnia działek :

2,0320 ha

Słownie : dwa ha. trzysta dwadzieścia m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 17.05.2024

Sporządził : Kinga Wcisło

17.05.2024 .....

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

PREZYDENT MIASTA RZESZOWA  
Grodzki Ośrodek Dokumentacji  
Geodezyjnej i Kartograficznej  
w Rzeszowie  
35-002 Rzeszów, ul.Kopernika 15

Województwo : **PODKARPACKIE**  
Powiat : **M.RZESZÓW**  
Jednostka ewidencyjna : **186301\_1 m.Rzeszów**  
Obręb : **0216 RZESZOW - STAROMIEŚCIE**

Nr kancelaryjny : GE-O.6642. 6017 .2024

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 17.05.2024

Jednostka rejestrowa : **G.3656**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	Skarb Państwa	Własność	1/1
2	DEVELOPRES Spółka z o.o. z siedzibą w Rzeszowie Warszawska 18; 35-205 Rzeszów;	Użytkowanie wieczyste	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
2741/24	Rzeszów	tereny przemysłowe	Ba	0,0841	0,0841	RZ1Z/00150804/8
Id działki: 186301_1.0216.2741/24						
2741/25	Rzeszów	tereny przemysłowe	Ba	0,0333	0,0333	RZ1Z/00150804/8
Id działki: 186301_1.0216.2741/25						
2741/30	Rzeszów	tereny przemysłowe	Ba	0,0278	0,0278	RZ1Z/00150804/8
Id działki: 186301_1.0216.2741/30						
2741/31	Rzeszów	tereny przemysłowe	Ba	0,0506	0,0506	RZ1Z/00150804/8
Id działki: 186301_1.0216.2741/31						
2741/32	Rzeszów	tereny przemysłowe	Ba	0,0249	0,0249	RZ1Z/00150804/8
Id działki: 186301_1.0216.2741/32						
2741/33	Rzeszów	tereny przemysłowe	Ba	0,1045	0,1045	RZ1Z/00150804/8
Id działki: 186301_1.0216.2741/33						
2741/52	Rzeszów	tereny przemysłowe	Ba	0,0552	0,0552	RZ1Z/00150804/8
Id działki: 186301_1.0216.2741/52						
2741/53	Rzeszów	tereny przemysłowe	Ba	0,1624	0,1624	RZ1Z/00150804/8
Id działki: 186301_1.0216.2741/53						
2741/54	Rzeszów	tereny przemysłowe	Ba	0,0424	0,0424	RZ1Z/00150804/8
Id działki: 186301_1.0216.2741/54						
2741/55	Rzeszów	tereny przemysłowe	Ba	0,1175	0,1175	RZ1Z/00150804/8
Id działki: 186301_1.0216.2741/55						

2741/56	Rzeszów	tereny przemysłowe	Ba	0,8589	0,8589	RZ1Z/00150804/8
Id działki: 186301_1.0216.2741/56						
2741/57	Rzeszów	tereny przemysłowe	Ba	0,1063	0,1063	RZ1Z/00150804/8
Id działki: 186301_1.0216.2741/57						

Razem powierzchnia działek : 1,8679 ha

Słownie : jeden ha. sześć tysięcy sześćset siedemdziesiąt dziewięć m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 17.05.2024

Sporządził : Kinga Wcisło

17.05.2024 .....

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

PREZYDENT MIASTA RZESZOWA  
Grodzki Ośrodek Dokumentacji  
Geodezyjnej i Kartograficznej  
w Rzeszowie  
35-002 Rzeszów, ul.Kopernika 15

Województwo : **PODKARPACKIE**  
Powiat : **M.RZESZÓW**  
Jednostka ewidencyjna : **186301\_1 m.Rzeszów**  
Obręb : **0216 RZESZOW - STAROMIEŚCIE**

Nr kancelaryjny : GE-O.6642. 6017 .2024

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 17.05.2024

Jednostka rejestrowa : **G.23438**

Lp Podmiot ewidencyjny		Charakter własności / władania		Udział		
1 DEVELOPRES Spółka z o.o. z siedzibą w Rzeszowie Warszawska 18; 35-205 Rzeszów;		Własność		1/1		
Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
2884/4	Rzeszów	zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	Bp	0,0456	0,0456	RZ1Z/00206721/0
Id działki: 186301_1.0216.2884/4						

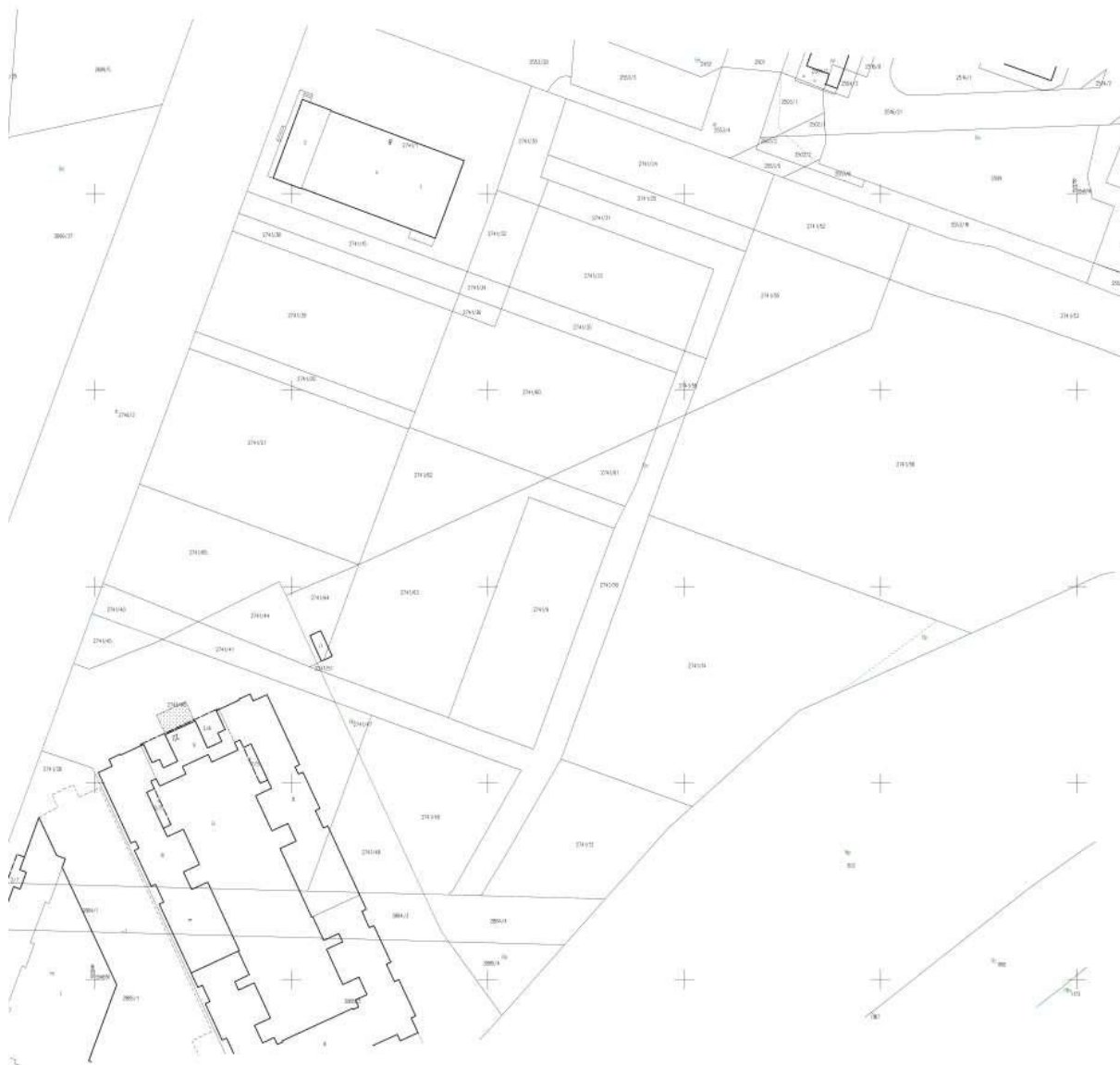
Razem powierzchnia działek : 0,0456 ha  
Słownie : czterysta pięćdziesiąt sześć m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 17.05.2024  
Sporządził : Kinga Wcisło

17.05.2024 .....  
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)



Województwo: podkarpackie  
Powiat: m. Rzeszów  
Jednostka ewidencyjna: RZESZÓW  
Obręb: 216 Rzeszów-Sieronec



Strona 161 z 192



## Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego

POLISA NR: **SRM0016181**

Oferta nr: 0463/MSP/W/2014

### DANE

#### UBEZPIECZYCIEL

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Al. Jana Pawła II 24,  
00-133 Warszawa zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy  
XII Wydział Gospodarczy, KRS 0000009831, NIP 526-025-10-49,  
wysokość kapitału zakładowego: 86 352 300,- zł, kapitał wpłacony w całości.

#### UBEZPIECZAJĄCY

**Wycena i finansowanie nieruchomości  
Jolanta Smulska**

Sokoła 4A  
35-010 Rzeszów

REGON: 181115665

Telefon: 510178797

#### UBEZPIECZONY

**Wycena i finansowanie nieruchomości  
Jolanta Smulska**

Sokoła 4A  
35-010 Rzeszów

REGON: 181115665

Telefon: 510178797

**UBEZPIECZONY – w związku  
z powołaniem na biegłego  
nie dotyczy**

#### Okres ubezpieczenia

od dnia: **19/02/2024**

do dnia: **18/02/2025**

#### Zakres terytorialny

Rzeczpospolita Polska

## ZAKRES

PZU SA niniejszym potwierdza zawarcie umowy ubezpieczenia obowiązkowego odpowiedzialności cywilnej zgodnie z poniższymi warunkami:

### Zakres ubezpieczenia

PZU SA udziela ochrony na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805), Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Porozumienia w sprawie ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorców prowadzących działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego członków PFSRM oraz Ustawy o ubezpieczeniach obowiązkowych, UFG i PBUK z dnia 22 maja 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 124, poz. 1152 z późniejszymi zmianami).

Ubezpieczeniem OC jest objęta odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem umowy, której rzeczoznawcą jest stroną, a której przedmiotem są czynności wskazane w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Ochrona ubezpieczeniowa obejmuje następujące czynności:

I. określanie wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością;

II. sporządzanie opracowań i ekspertyz, niestanowiących operatu szacunkowego, dotyczących:

- 1) rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku;
- 2) efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju;
- 3) skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych;
- 4) oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali;
- 5) bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości;
- 6) określenia wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora;
- 7) wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości;
- 8) wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości.

### Suma gwarancyjna

**Ubezpieczenie OC**  
– na jedno i wszystkie zdarzenia

**50 000 EUR**

### Rozszerzenia zakresu

Wykupienie prawa do regresu

**TAK**

OC osoby sporządzającej certyfikaty energetyczne

**nie dotyczy**

OC w związku z powołaniem na biegłego

**nie dotyczy**

Klauzula nr 61 – Dokumenty

**nie dotyczy**

### OC dobrowolne

Suma gwarancyjna

**100 000 PLN**

Klauzula nr 13 – Podwykonawcy

**nie dotyczy**

Klauzula nr 61 – Dokumenty

**nie dotyczy**

1. PZU SA obejmuje ochroną także odpowiedzialność cywilną za szkody powstałe wskutek wykonywania dodatkowej działalności w zakresie nie wskazanym w art. 174 ust. 3 i 3a Ustawy o gospodarce nieruchomościami a obejmującym:

- 1) czynności wyceny środków trwałych wymienionych w wykazie ewidencji środków trwałych nie związanych trwale z nieruchomością,
- 2) czynności wyceny środków niskiej wartości nie związanych trwale z nieruchomością,
- 3) czynności polegające na kontroli inwestycji i inspekcji nieruchomości,
- 4) ekspertyzy techniczne i oceny stanu technicznego budynków i budowli,
- 5) czynności wyceny majątku ruchomego obejmującego m.in. linie produkcyjne, maszyny, urządzenia jako pojedyncze urządzenia, nie związane z nieruchomością, mogące stanowić odrębny przedmiot własności od nieruchomości na terenie której są zlokalizowane.

2. PZU SA nie ponosi odpowiedzialności za szkody:

- 1) powstałe wskutek ujawnienia wiadomości poufnej albo objętej tajemnicą,
- 2) powstałe wskutek niedotrzymania terminów wykonania umowy, której stroną jest przedsiębiorca, a przedmiotem są czynności wskazane w art. 174 ust. 3 i 3a Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- 3) powstałe w wyniku błędnego przeliczenia dowolnej waluty obcej.

## PŁATNOŚĆ

**Składka do zapłaty 348.00 PLN**

słownie złotych: trzysta czterdzieści osiem

Płatność składki w ratach w ilości i terminach podanych poniżej na rzecz iExpert.pl SA w Warszawie, przelewem na konto nr 81 2490 0005 0000 4600 9302 7012

(Uwaga! W treści przelewu proszę wpisać TYLKO nr polisy – to bardzo ułatwi automatyczną identyfikację)

**I rata – w kwocie:****174.00 PLN – w terminie do dnia: 22/02/2024****oraz kolejne raty – w kwocie:****174.00 PLN – w terminach do: 10/08/2024**

## OŚWIADCZENIA

**Na podstawie art. 815 Kodeksu Cywilnego:****Podanie informacji wymaganych do zawarcia umowy ubezpieczenia jest obowiązkowe.****Data zawarcia polisy****12/02/2024****Data wystawienia polisy****12/02/2024****Oświadczenia prawne (konieczne do zawarcia tej umowy ubezpieczenia):**

(\*) 1. ☒ Oświadczam, iż przed zawarciem umowy ubezpieczenia otrzymałem i zapoznałem(am) się z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805) oraz, że otrzymałem(am) Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.

W przypadku ubezpieczenia OC dobrowolnego zastosowanie mają Ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalone uchwałą nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. Zarządu PZU SA ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/215/2018 z dnia 6 lipca 2018 r., z którymi zapoznałem(am) się i otrzymałem(am) wraz z Dokumentem zawierającym informacje o produkcie ubezpieczeniowym.

W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

(\*) 2. ☒ Jestem świadomy/a, że wybrane przeze mnie ubezpieczenie zawierane w PZU SA, jest ubezpieczeniem, którego głównym przedmiotem i zakresem ochrony jest:

- odpowiedzialność cywilna za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem zawodu rzeczoznawcy majątkowego;
- czynności objęte ochroną wskazane są w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

Jestem świadomy, że:

- umowa ubezpieczenia zawierana jest na okres 12 miesięcy.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny/a zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.

Informacje o dystrybutorze oraz dokumenty dotyczące przetwarzania danych osobowych dostępne na stronie:  
<https://expert.pl/informacje-dla-klientow>.

**Oświadczenia techniczne (niezbędne do obsługi tej umowy ubezpieczenia):**

(\*) 3. ☒ Wyrażam zgodę na przysyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

(\*) 4. ☒ Administrator danych osobowych PZU SA:  
Oświadczam, że otrzymałam/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie „Informacja Administratora danych osobowych”.

W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.



## PŁATNOŚĆ

**Składka do zapłaty 348.00 PLN**

słownie złotych: trzysta czterdzieści osiem

Płatność składki w ratach w ilości i terminach podanych poniżej na rzecz iExpert.pl SA w Warszawie, przelewem na konto nr 81 2490 0005 0000 4600 9302 7012

(Uwaga! W treści przelewu proszę wpisać TYLKO nr polisy – to bardzo ułatwi automatyczną identyfikację)

**1 rata – w kwocie:****174.00 PLN – w terminie do dnia: 22/02/2024****oraz kolejne raty – w kwocie:****174.00 PLN – w terminach do: 10/08/2024**

## OŚWIADCZENIA

**Na podstawie art. 815 Kodeksu Cywilnego:****Podanie informacji wymaganych do zawarcia umowy ubezpieczenia jest obowiązkowe.****Data zawarcia polisy****12/02/2024****Data wystawienia polisy****12/02/2024****Oświadczenia prawne (konieczne do zawarcia tej umowy ubezpieczenia):**

(\*) 1. ☒ Oświadczam, iż przed zawarciem umowy ubezpieczenia otrzymałem i zapoznałem(am) się z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805) oraz, że otrzymałem(am) Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.

W przypadku ubezpieczenia OC dobrowolnego zastosowanie mają Ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalone uchwałą nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. Zarządu PZU SA ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/215/2018 z dnia 6 lipca 2018 r., z którymi zapoznałem(am) się i otrzymałem(am) wraz z Dokumentem zawierającym informacje o produkcie ubezpieczeniowym.

W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

(\*) 2. ☒ Jestem świadomy/a, że wybrane przeze mnie ubezpieczenie zawierane w PZU SA, jest ubezpieczeniem, którego głównym przedmiotem i zakresem ochrony jest:

- odpowiedzialność cywilna za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem zawodu rzeczoznawcy majątkowego;
- czynności objęte ochroną wskazane są w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

Jestem świadomy, że:

- umowa ubezpieczenia zawierana jest na okres 12 miesięcy.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny/a zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.

Informacje o dystrybutorze oraz dokumenty dotyczące przetwarzania danych osobowych dostępne na stronie:  
<https://expert.pl/informacje-dla-klientow>.

**Oświadczenia techniczne (niezbędne do obsługi tej umowy ubezpieczenia):**

(\*) 3. ☒ Wyrażam zgodę na przysyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

(\*) 4. ☒ Administrator danych osobowych PZU SA:

Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie „Informacja Administratora danych osobowych”.

W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

(\*) 5. ☒ Wyrażam zgodę na przetwarzanie danych osobowych podanych we wniosku o ubezpieczenie, przez iExpert.pl SA z siedzibą w Warszawie Al. Jerozolimskie 99/32, 02-001 Warszawa, KRS 0000426530 (jako administratora danych) w celu przesyłania informacji i dokumentów za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej niezbędnych do zawarcia, wykonywania (obsługi) i odnowienia umowy ubezpieczenia, w tym:

(\*) a. ☒ kontaktu poprzez email (poczta elektroniczna),

(\*) b. ☒ kontaktu poprzez sms i telefon (wiadomości tekstowe i połączenia głosowe).

Zgody powyższej udzielam dobrowolnie i mogę odwołać ją w każdym czasie wysyłając e-mail na adres [iod@iexpert.pl](mailto:iod@iexpert.pl) albo pismo na adres iExpert.pl SA, Al. Jerozolimskie 99/32, 02-001 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

**Oświadczenia marketingowe (od czasu do czasu mamy ciekawe promocje i oferty – tylko w ten sposób będziemy mogli je zaprezentować):**

6. **Nie wyrażam zgody** na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA – w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.

7. **Nie wyrażam zgody** na umieszczenie danych osobowych Ubezpieczającego / Ubezpieczonego w bazie danych iExpert.pl SA oraz ich przetwarzanie zgodnie z odpowiednimi przepisami o ochronie danych osobowych w celu prezentacji warunków ubezpieczeń oferowanych przez iExpert.pl SA. Niniejsza zgoda dotyczy kontaktu poprzez email oraz osobiście poprzez telefon i sms. Przysługuje mi prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem. Zgody powyższej udzielam dobrowolnie.

(\*) udzielenie zgody niezbędne do zawarcia umowy ubezpieczenia

#### PODMIOT OBSŁUGUJĄCY:

Informujemy, iż podmiotem odpowiedzialnym obsługującym ubezpieczenia w imieniu PZU SA jest iExpert.pl SA, z siedzibą w Warszawie, Aleje Jerozolimskie 99 lok. 32, 02-001 Warszawa, NIP 5252355248, Regon 140437850, KRS 0000426530 (Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS), kapitał zakładowy 100.000 zł.

iExpert.pl SA jest agentem ubezpieczeniowym działającym na podstawie Ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o pośrednictwie ubezpieczeniowym (Dz. U. z dnia 16 lipca 2003 r.) wykonującym czynności agencji na rzecz więcej niż jednego zakładu ubezpieczeń w zakresie tego samego działu ubezpieczeń w rozumieniu Art.11 ust. 2 cytowanej ustawy.

#### Pełne nazwy spółek:

PZU SA – Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa  
PZU Życie SA – Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa  
PTE PZU SA – Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa  
TFI PZU SA – Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa  
PZU Pomoc SA – PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa  
PZU Zdrowie SA – PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa  
PZU CO SA – PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa  
Link4 TU SA – Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa  
PEKAO SA – Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa  
Alior Bank SA – Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa

**Centrum Alarmowe PZU SA 801 102 102 w przypadku awarii lub wypadku**

#### W imieniu PZU:

iExpert.pl Spółka Akcyjna  
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32  
02-001 Warszawa  
KRS 0000426530, REGON 140437850  
NIP 525-235-52-48

*Lidia Machalska*  
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń



# CERTYFIKAT

**ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA  
ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ  
PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ  
W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO**

Niniejszym potwierdza się, że:

**Wycena i finansowanie nieruchomości  
Jolanta Smulska**

**35-010 Rzeszów, Sokół 4A**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0016181**

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.  
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej  
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności  
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

**na okres: 19/02/2024 - 18/02/2025**

**na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR**

**słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 348.00 PLN**

*Lidia Machalaka*  
Staryzy Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna  
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32  
02-001 Warszawa  
KRS 0000426530, REGON 140437850  
NIP 525-235-52-48

iExpert.pl SA | www.iekpert.pl  
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa  
tel.: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426530  
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.

### 3.7 Umowa z Administratorem Zabezpieczenia

#### UMOWA O USTANOWIENIE I SPRAWOWANIE FUNKCJI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ ORAZ ADMINISTRATORA HIPOTEKI

Niniejsza umowa o ustanowienie administratora zabezpieczeń oraz administratora hipoteki („Umowa”) została zawarta dnia 8 grudnia 2023 r. pomiędzy:

**Developres spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Rzeszowie, adres: ul. Warszawska 18, 35-205 Rzeszów, której akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy w Rzeszowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000252339, NIP: 8133446489, REGON: 180108657, o kapitale zakładowym w wysokości 24 534 000,00 zł,

reprezentowaną przez

Radosława Walasa – Członka Zarządu i

Rafała Mardonias – Członka Zarządu

zwaną dalej „**Emitentem**”

- a -

**ZFR SMART spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Poznaniu, adres: ul. Grunwaldzka 38, 60-786 Poznań, której akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000993132, NIP: 7792544652, REGON: 523198299, o kapitale zakładowym w wysokości 5 000,00 zł,

reprezentowaną przez Annę Michalską – Prezesa Zarządu,

zwaną dalej „**ZFRS**”, „**Administratorem**”, „**Administratorem Hipoteki**” lub „**Administratorem Zabezpieczenia**”,

zwanymi łącznie „**Stronami**” a każda z osobna „**Stroną**”,

ZWAŻYWSZY, ŻE:

- 1) Zarząd Emitenta podjął w dniu 8 grudnia 2023 r. uchwałę nr 1/12/2023 w sprawie emisji obligacji serii J („**Uchwała Emisyjna**”), zgodnie z którą postanowił w oparciu o warunki emisji obligacji z dnia 8 grudnia 2023 r., które przyjmie („**Warunki Emisji Obligacji**” „**Warunki Emisji**”, „**WEO**”) wyemitować nie więcej niż 11.470 (słownie: jedenaście tysięcy czterysta siedemdziesiąt) obligacji na okaziciela serii J, o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: tysiąc złotych i 00/100) każda („**Obligacje**”), o łącznej maksymalnej wartości nominalnej 11.470.000,00 zł (słownie: jedenaście milionów czterysta siedemdziesiąt tysięcy 00/100 złotych) („**Emisja**”);
- 2) W celu zabezpieczenia przyszłych wierzytelności Obligatariuszy wynikających z Obligacji, Emitent, jako przyszły dłużnik Obligatariuszy, zamierza ustanowić i zapewnić ustanowienie zabezpieczeń w postaci Hipoteki oraz Zabezpieczeń. Obligacje zostaną częściowo zabezpieczone



przed dniem emisji zgodnie z WEO, przy czym rejestracja Obligacji w KDPW może nastąpić przed ustanowieniem wszystkich zabezpieczeń określonych w Warunkach Emisji Obligacji.

- 3) Strony zawierają niniejszą Umowę w szczególności na podstawie art. 31 ust. 4 Ustawy o obligacjach (w odniesieniu do Hipoteki) oraz art. 29 Ustawy o obligacjach (w odniesieniu do Zabezpieczeń).
- 4) Celem niniejszej Umowy jest powołanie ZFRS do pełnienia funkcji administratora Hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz administratora pozostałych Zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, które zostaną ustanowione przez Emitenta na zabezpieczenie Zabezpieczonych Wierzytelności.
- 5) Umowę należy rozumieć rozłącznie w zakresie funkcji Administratora Hipoteki oraz Administratora Zabezpieczeń. Postanowienia dotyczące jednego z zabezpieczeń nie mogą prowadzić do ubezszkudnienia uprawnień Administratora w stosunku do pozostałych zabezpieczeń, w tym Zabezpieczeń oraz Hipoteki. Niniejsza umowa zapewnia Administratorowi pełną legitymację do wykonywania praw i obowiązków wierzycieli wynikających ze wszystkich rodzajów zabezpieczeń łącznie i do wykonywania praw i obowiązków wierzycieli w stosunku do każdego z zabezpieczeń oddzielnie.

#### STRONY POSTANOWIŁY, CO NASTĘPUJE:

### § 1

#### DEFINICJE I ZASADY INTERPRETACYJNE

1. W niniejszej Umowie, w tym jej komparycji oraz preambule, podane niżej wyrażenia mają następujące znaczenie (z wyjątkiem przypadków, gdy z kontekstu wynika inaczej):

<b>Administrator</b>	oznacza ZFRS w sytuacjach odnoszących się łącznie do Administratora Hipoteki oraz Administratora Zabezpieczenia
<b>Administrator Hipoteki</b>	oznacza ZFRS, pełniącą na podstawie niniejszej Umowy funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o obligacjach w stosunku do Hipoteki
<b>Administrator Zabezpieczenia</b>	oznacza ZFRS, pełniącą na podstawie niniejszej Umowy funkcję administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o obligacjach w stosunku do Zabezpieczeń
<b>Agent Emisji</b>	oznacza NS pełniącą na podstawie umowy zawartej z Emitentem funkcję agenta emisji w rozumieniu art. 7a Ustawy o Obrocie
<b>Deklaracja Wekslowa</b>	jak zdefiniowano w § 8 ust. 2 Umowy
<b>Dzień Emisji</b>	oznacza dzień, w którym Obligacje zostaną zapisane w Ewidencji, wskazany w WEO jako przypadający nie później niż 29 grudnia 2023 r.
<b>Dzień Płatności Odsetek</b>	oznacza dzień lub dni wskazane w WEO, w których wypłacone będą Kwoty Odsetek
<b>Dzień Przedterminowego Wykupu</b>	oznacza odpowiednio Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta lub Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza w rozumieniu WEO

<b>Dzień Przydziału</b>	oznacza dzień podjęcia przez Emitenta uchwały o przydziale Obligacji, wskazany w WEO jako 22 grudnia 2023 r.; Dzień Przydziału nie jest tożsamy z Dniem Emisji
<b>Dzień Roboczy</b>	oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela oraz dni ustawowo wolne od pracy w rozumieniu ustawy z dnia 18 stycznia 1951 r. o dniach wolnych od pracy
<b>Dzień Wykupu</b>	oznacza dzień, w którym Obligacje zostaną wykupione przez Emitenta zgodnie z postanowieniami WEO, wskazany w WEO jako 22 grudnia 2026 r.
<b>Emisja</b>	jak zdefiniowano w pkt 1 preambuły Umowy
<b>Ewidencja</b>	oznacza ewidencję, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4 Ustawy o Obrocie, prowadzoną dla Obligacji przez Agenta Emisji
<b>Grupa; Grupa Emitenta</b>	oznacza Emitenta oraz podmioty zależne od Emitenta w rozumieniu Krajowych Standardów Rachunkowości oraz spółkę Rywal spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. (KRS: 0000393917)
<b>Hipoteka</b>	oznacza ograniczone prawo rzeczowe rozumiane jako hipoteka umowna łączna, ustanowiona na Nieruchomości Siemieńskiego, zdefiniowana jak w § 4 ust. 2 Umowy
<b>Inwestor</b>	oznacza podmiot, któremu udostępniono Memorandum Informacyjne
<b>KDPW</b>	oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000081582)
<b>Krajowe Standardy Rachunkowości</b>	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
<b>KPC</b>	oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1550, ze zm.)
<b>Kwota Odsetek</b>	oznacza kwotę odsetek płatną przez Emitenta z tytułu Obligacji obliczaną i wypłacaną za pośrednictwem Agenta Płatniczego zgodnie z postanowieniami WEO
<b>Kwota Wykupu</b>	oznacza w odniesieniu do danej Obligacji kwotę należności głównej, tj. kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji należną w Dniu Wykupu lub w Dniu Przedterminowego Wykupu zgodnie z WEO
<b>Memorandum Informacyjne</b>	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 uchylecia dyrektywy 2003/71/WE, na podstawie którego Inwestorom proponuje się nabycie Obligacji, zawierający m. in. WEO
<b>Nieruchomość Siemieńskiego lub Przedmiot Hipoteki</b>	oznacza nieruchomość położoną w Rzeszowie w rejonie ulicy Siemieńskiego, którą stanowią działki oznaczone nr ewid. 2741/9, 2741/49, 2741/12, 2741/14, 2741/15, 2741/20, 2741/21, 2741/34, 2741/35, 2741/36, 2741/38, 2741/39, 2741/40, 2741/45, 2741/47, 2885/4, 2741/58, 2741/59, 2741/60, 2741/61, 2741/62, 2741/63, 2741/64, 2741/65, 2741/24, 2741/25, 2741/30, 2741/31, 2741/32, 2741/33, 2741/52, 2741/53, 2741/54, 2741/55, 2741/56, 2741/57, 2884/4 o łącznej powierzchni 37 455 m <sup>2</sup> , dla których Sąd Rejonowy w Rzeszowie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste RZ1Z/00206720/3, RZ1Z/00150804/8, RZ1Z/00206721/0, stanowiącą przedmiot Hipoteki jak zdefiniowano w § 4 ust. 1 Umowy
<b>Nowy Administrator</b>	jak zdefiniowano w § 17 ust. 8 lit. a Umowy
<b>NS</b>	oznacza spółkę pod firmą Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Prosta 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, posiadającą numer NIP 6760108427, REGON 350647408, o kapitale zakładowym wynoszącym na dzień sporządzenia Warunków Emisji 3 494 747,00 zł (właconym w całości)
<b>Obligacje</b>	oznacza instrumenty finansowe emitowane w serii przez Emitenta zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji, będące obligacjami w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach
<b>Obligatariusz</b>	oznacza podmiot uprawniony z Obligacji jak zdefiniowano w WEO
<b>Odsetki lub Oprocentowanie</b>	oznacza świadczenie Emitenta jak zdefiniowano w WEO
<b>Okres Odsetkowy</b>	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
<b>Oświadczenie o poddaniu się egzekucji</b>	jak zdefiniowano w § 8 ust. 7 Umowy
<b>Pozostałe Obligacje</b>	oznacza obligacje, w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, które zostaną wyemitowane przez Emitenta w



	przyszłości (z wyłączeniem Obligacji objętych niniejszymi Warunkami Emisji), z których wierzytelności będą mogły zostać docelowo zabezpieczone hipoteką umowną łączną ustanowioną na tej samej nieruchomości, która jest przedmiotem Hipoteki mającej zabezpieczać wierzytelności z Obligacji i z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia - celem uniknięcia wszelkich wątpliwości łączna wartość nominalna Obligacji i Pozostałych Obligacji posiadających zabezpieczenie hipoteczne na tej samej nieruchomości, nie może przekroczyć wartości 70% wartości praw stanowiących przedmiot hipoteki zgodnie z wyceną uprawnionego biegłego (tj. operat szacunkowy) rozumianej jako stosunek wartości nominalnej istniejących Obligacji i Pozostałych Obligacji do wartości wynikającej z operatu szacunkowego.
<b>Przedterminowy Wykup</b>	oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w WEO
<b>Uchwała Emisyjna</b>	jak zdefiniowano w pkt 1 preambuły Umowy
<b>Ustawa o Obligacjach, uoo</b>	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 2244, ze zm.)
<b>Ustawa o Obrocie</b>	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 646 ze zm.)
<b>Weksel Własny</b>	jak zdefiniowano w § 8 ust. 2 Umowy
<b>WEO, Warunki Emisji, Warunki Emisji Obligacji</b>	jak zdefiniowano w pkt 2 preambuły Umowy
<b>Zabezpieczenia</b>	oznacza wszystkie zabezpieczenia umowne, o których mowa w niniejszej Umowie, z których prawa i obowiązki wierzyciela wykonuje Administrator, niebędące Hipoteką.
<b>Zabezpieczona Wierzytelność</b>	oznacza wszelkie wierzytelności pieniężne przysługujące Obligatariuszom wobec Emitenta i wynikające z Obligacji wraz z wszystkimi dodatkowymi roszczeniami w maksymalnym zakresie dozwolonym przepisami prawa, w tym w szczególności wierzytelności z tytułu Kwoty Wykupu, Odsetek, w tym odsetek za opóźnienie oraz o zapłatę kwoty stanowiącej równowartość kosztów (w tym kosztów egzekucji) i wydatków związanych z zaspokojeniem roszczeń wynikających z Obligacji

2. Nagłówki wprowadzono jedynie w celu zwiększenia przejrzystości Umowy i nie mają wpływu na jej interpretację.
3. Jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej, odwołania do jednostek redakcyjnych takich jak paragrafy, ustępy, punkty, litery i inne odnoszą się do jednostek redakcyjnych Umowy.
4. Jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej, użyte w Umowie wyrażenia w liczbie pojedynczej odnoszą się również do liczby mnogiej i odwrotnie.



5. Definicje wprowadzone do niniejszej Umowy stanowią element czynności prawnej między Stronami, dookreślając zakres praw i obowiązków Stron.
6. Strony uczestniczyły wspólnie w negocjacjach i sporządzaniu niniejszej Umowy. W przypadku pojawienia się niejasności lub wątpliwości dotyczących intencji Stron lub interpretacji Umowy, niniejszą Umowę należy interpretować w taki sposób, jakby została sporządzona wspólnie przez Strony. W przypadku takim nie istnieje żadne domniemanie ani ciężar dowodu faworyzujące którąkolwiek ze Stron ze względu na autorstwo któregokolwiek z postanowień Umowy.
7. Strony postanawiają, że w zakresie, w jakim postanowienia niniejszej Umowy byłyby sprzeczne z WEO, pierwszeństwo każdorazowo będą miały postanowienia WEO.

## § 2

### PRZEDMIOT UMOWY

1. Umowa ustanawia Administratora Hipoteki oraz Administratora Zabezpieczenia.
2. Umowa reguluje również inne kwestie uregulowane w jej dalszej części.

## § 3

### USTANOWIENIE ADMINISTRATORA

1. Emitent niniejszym ustanawia ZFRS **Administratorem Zabezpieczenia** oraz upoważnia ją do wykonywania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, wszelkich praw i obowiązków wierzyciela z tytułu Zabezpieczeń, a ZFRS oświadcza, że przyjmuje pełnienie funkcji Administratora Zabezpieczeń w odniesieniu do Zabezpieczeń, które zostaną ustanowione na zabezpieczenie Zabezpieczonej Wierzytelności.
2. Emitent niniejszym ustanawia ZFRS **Administratorem Hipoteki** oraz upoważnia ją do wykonywania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, wszelkich praw i obowiązków wierzyciela hipotecznego z tytułu Hipoteki, a ZFRS oświadcza, że przyjmuje pełnienie funkcji Administratora Hipoteki, która zostanie ustanowiona na zabezpieczenie Zabezpieczonej Wierzytelności.
3. Postanowienia istotne umów zabezpieczeń określają WEO i dalsze postanowienia niniejszej Umowy. Załącznikami do WEO są projekty umów i czynności jednostronnych ustanawiających zabezpieczenie zobowiązań z tytułu emisji Obligacji.
4. Postanowienia dokumentów zabezpieczeń mogą być modyfikowane w taki sposób, aby osiągnąć cel danego zabezpieczenia i urealnić jego wykonanie.
5. Poza warunkami określonymi niniejszą Umową Administratorowi przysługuje swoboda kontraktowa w granicach, w jakich nie sprzeciwia się ona podstawowym warunkom i celom dokumentów zabezpieczeń oraz nie nakłada obowiązków, jakie nie są niezbędne dla realizacji zabezpieczeń.
6. W celu wykonywania Umowy Administrator może działać poprzez swoich pracowników, współpracowników, przedstawicieli i pełnomocników.
7. Emitent potwierdza uprawnienia Administratora Hipoteki, jako wierzyciela rzeczowego, do wykonywania wszelkich uprawnień wynikających z Hipoteki.

**§ 4****USTANOWIENIE HIPOTEKI**

1. Przedmiot hipoteki umownej łącznej, z zastrzeżeniem postanowień Warunków Emisji, stanowią:
  - a) prawo własności nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,0456 ha, położonej w Rzeszowie, powiat m. Rzeszów, województwo podkarpackie, obejmującej działkę ewidencyjną oznaczoną numerem 2884/4, dla której Sąd Rejonowy w Rzeszowie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze RZ1Z/00206721/0, przysługujące na dzień sporządzenia Warunków Emisji Emitentowi, i
  - b) prawo użytkowania wieczystego nieruchomości o powierzchni 1,6679 ha, położonej w Rzeszowie, powiat m. Rzeszów, województwo podkarpackie, obejmującej działki ewidencyjne oznaczone numerami: 2741/24, 2741/25, 2741/30, 2741/31, 2741/32, 2741/33, 2741/52, 2741/53, 2741/54, 2741/55, 2741/56, 2741/57, dla której Sąd Rejonowy w Rzeszowie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze RZ1Z/00150804/8, przysługujące na dzień sporządzenia Warunków Emisji Emitentowi, wraz z budynkami i urządzeniami na użytkowanym gruncie stanowiącymi własność Emitenta, i
  - c) prawo użytkowania wieczystego nieruchomości o powierzchni 2,0320 ha, położonej w Rzeszowie, powiat m. Rzeszów, województwo podkarpackie, obejmującej działki ewidencyjne oznaczone numerami: 2741/9, 2741/49, 2741/12, 2741/14, 2741/15, 2741/20, 2741/21, 2741/34, 2741/35, 2741/36, 2741/38, 2741/39, 2741/40, 2741/45, 2741/47, 2885/4, 2741/58, 2741/59, 2741/60, 2741/61, 2741/62, 2741/63, 2741/64, 2741/65, dla której Sąd Rejonowy w Rzeszowie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze RZ1Z/00206720/3, przysługujące na dzień sporządzenia Warunków Emisji Emitentowi, wraz z budynkami i urządzeniami na użytkowanym gruncie stanowiącymi własność Emitenta (łącznie „**Przedmiot Hipoteki**” lub „**Nieruchomość Siemieńskiego**”).
2. Emitent zobowiązuje się do złożenia w odpowiednim sądzie wieczystoksięgowym, w terminie nie późniejszym niż do Dnia Przydziału, wniosku o wpis hipoteki umownej łącznej na drugim miejscu hipotecznym na Nieruchomości Siemieńskiego, z roszczeniem o przeniesienie hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne powstałe po wykreśleniu hipoteki poprzedzającej zgodnie z warunkami wskazanymi w ust. 3 poniżej, do najwyższej kwoty zabezpieczenia nie niższej niż 200% wartości nominalnej obligacji, które będą emitowane w ramach emisji Obligacji, tj. do maksymalnej kwoty 22.940.000,00 zł – na zabezpieczenie Zabezpieczonej Wierzytelności („**Hipoteka**”).
3. Przez ustanowienie Hipoteki rozumie się prawomocny wpis Hipoteki do właściwych ksiąg wieczystych.
4. Emitent zobowiązuje się ponadto, że:
  - a) w terminie 18 miesięcy od Dnia Emisji Hipoteka ustanowiona na drugim miejscu hipotecznym na Nieruchomości Siemieńskiego zostanie przeniesiona na pierwsze miejsce hipoteczne,
  - b) Hipoteka zostanie ustanowiona, tj. zostanie dokonany wpis (choćby nieprawomocny) na drugim miejscu hipotecznym w księgach wieczystych Nieruchomości Siemieńskiego w terminie 10 miesięcy od Dnia Emisji.

## § 5

**ZMIANA TREŚCI LUB PRZEDMIOTU HIPOTEKI**

1. Treść Hipoteki ustanowionej na Nieruchomości Siemieńskiego będzie mogła zostać w przyszłości zmieniona przez Emitenta – na co Inwestor oraz każdorazowy Obligatariusz oraz Administrator Hipoteki działający w imieniu własnym, lecz na rzecz każdorazowych Obligatariuszy, wyraża z góry zgodę – w ten sposób, iż bez zmniejszenia zakresu zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji, Hipoteka będzie zabezpieczać również wierzytelności z tytułu wyemitowanych Pozostałych Obligacji z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia, tj. Hipoteka ustanowiona pierwotnie na 2 miejscu hipotecznym z roszczeniem o przeniesienie na opróżnione miejsce hipoteczne powstałe po wykreśleniu hipotek poprzedzających, w wysokości nie mniejszej niż 200% wartości nominalnej dotychczas wyemitowanych Obligacji.
2. Emitent będzie uprawniony wielokrotnie, do Dnia Wykupu, do zmiany Przedmiotu Hipoteki w formie wskazanej poniżej pod warunkiem, że każdorazowo zostaną spełnione kumulatywnie następujące przesłanki:
  - a) Emitent uzyska uprzednią (na warunkach zaproponowanych przez Emitenta, których celem będzie spełnienie wskaźników opisanych w lit. b i c poniżej), pisemną, pod rygorem nieważności, zgodę NS oraz Administratora Hipoteki na zmianę przedmiotu zabezpieczenia, w formie wskazanej poniżej, oraz
  - b) stosunek sumy danej hipoteki na zabezpieczenie Obligacji i Pozostałych Obligacji po zmianie Przedmiotu Hipoteki do kwoty wierzytelności z tytułu wartości nominalnej wszystkich istniejących Obligacji i Pozostałych Obligacji nie spadnie poniżej poziomu 200%, oraz
  - c) stosunek wartości nominalnej istniejących Obligacji i Pozostałych Obligacji do sumy wartości praw stanowiących przedmiot hipoteki po zmianie przedmiotu zabezpieczenia – zgodnie z wyceną uprawnionego biegłego (tj. operat szacunkowy) – nie będzie każdorazowo wyższy niż 70%.
3. Poprzez zmianę przedmiotu zabezpieczenia, o której mowa powyżej, rozumie się:
  - a) zwolnienie całości lub części praw własności lub praw użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z prawem własności budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie, stanowiących Przedmiot Hipoteki, spod obciążenia Hipoteką wraz z ustanowieniem hipoteki na innym (innych) prawie własności lub prawie użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z prawem własności budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie, przysługującym (przysługujących) Grupie Emitenta lub
  - b) zwolnienie całości lub części praw własności lub praw użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z prawem własności budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie, stanowiących przedmiot Hipoteki, spod obciążenia Hipoteką, lub
  - c) dołączenie innych, dodatkowych praw własności lub praw użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z prawem własności budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie do aktualnego przedmiotu Hipoteki.
4. Wniosek o zwolnienie całości lub części praw stanowiących Przedmiot Hipoteki spod obciążenia Hipoteką może zostać złożony nie wcześniej niż w terminie 6 miesięcy po uprawomocnieniu się wpisu w księdze wieczystej (księgach wieczystych) dotyczącego zmiany zabezpieczenia.
5. Postanowienia niniejszej Umowy odnoszące się do Przedmiotu Hipoteki, Hipoteki, w tym Administratora Hipoteki, będą miały odpowiednie zastosowanie do wszelkich czynności związanych ze zmianą treści lub przedmiotu hipoteki.



**§ 6****DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA DOTYCZĄCE HIPOTEKI**

1. Emitent niniejszym oświadcza i zapewnia Administratorowi Hipoteki, że:
  - a) poddał Przedmiot Hipoteki wycenie uprawnionego biegłego stosownie do art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;
  - b) podmiot, który dokonał wyceny, posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny przedmiotu zabezpieczenia, oraz zachował bezstronność i niezależność.
2. Emitent zobowiązany jest do przysyłania Administratorowi Hipoteki aktualizacji wyceny Nieruchomości Siemieńskiego w przypadku jej przeprowadzenia.
3. Emitent zobowiązuje się do pełnej współpracy z Administratorem Hipoteki w celu należytego wykonania Umowy i innych stosunków zawartych na jej podstawie.
4. Emitent zobowiązany jest do przekazywania Administratorowi Hipoteki:
  - a) wszelkich informacji oraz dokumentacji, w tym w szczególności danych, raportów, wycen i zawiadomień, co do których zobowiązany będzie na podstawie dokumentów ustanowienia Hipoteki lub WEO;
  - b) informacji o zaistnieniu podstaw do wcześniejszego wykupu Obligacji;
  - c) potwierdzeń zapłaty odsetek Obligatariuszom (na żądanie Administratora Hipoteki);
  - d) informacji o zdarzeniach, które mogą mieć wpływ na zdolność realizacji przez Emitenta uprawnień Obligatariuszy, w tym do wystąpienia przypadków stanowiących naruszenie WEO, o których będzie mowa w WEO;

w terminach wynikających z niniejszej Umowy, a w przypadku braku wskazania terminu w Umowie, niezwłocznie – nie później niż w terminie 7 Dni Roboczych od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie lub zaniechanie uzasadniające przekazanie informacji lub otrzymanie wezwania do przedłożenia informacji od Administratora Hipoteki.
5. Emitent zobowiązany jest także do spowodowania udostępniania Administratorowi Hipoteki, na jego żądanie, poświadczonych kopii dokumentów związanych ze stanem prawnym lub faktycznym dotyczącym Nieruchomości Siemieńskiego oraz do przedstawiania Administratorowi Hipoteki, na jego żądanie, wyjaśnień dotyczących stanu prawnego lub faktycznego dotyczącego Nieruchomości Siemieńskiego.

**§ 7****PRAWA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA HIPOTEKI**

1. Pełnienie funkcji Administratora Hipoteki obejmuje:
  - a) reprezentowanie interesów Obligatariuszy wobec Emitenta w zakresie zaspokojenia z Przedmiotu Hipoteki (w szczególności poprzez wystąpienie z odpowiednim powództwem) i rozdyponowania uzyskanych kwot pieniężnych na poczet Zabezpieczonej Wierzytelności przy zachowaniu zasad podziału tych środków określonych w Umowie;
  - b) wykonywanie wszelkich obowiązków wierzyciela hipotecznego w stosunku do Hipoteki.
2. ZFRS zobowiązana jest do pełnienia funkcji Administratora Hipoteki zgodnie z Umową, WEO, umową oraz oświadczeniem stanowiącymi podstawy ustanowienia Hipoteki oraz przepisami prawa. Administrator Hipoteki działa w najlepiej pojętym interesie Obligatariuszy.



3. Działania podjęte przez Administratora Hipoteki mają skutek wobec wszystkich Obligatariuszy i wszystkich Obligacji, chyba że co innego wynika wprost z treści danej czynności lub oświadczenia.
4. Administrator Hipoteki może powstrzymać się od podejmowania jakichkolwiek działań, które mogłyby spowodować naruszenie przepisów prawa lub spowodować powstanie roszczeń osób trzecich wobec Administratora Hipoteki.
5. Administrator Hipoteki może podejmować wszelkie działania, które są konieczne i pożądane dla zapewnienia przestrzegania przepisów prawa.
6. Administrator Hipoteki nie jest zobowiązany do ujawniania żadnych informacji, w tym dotyczących Emitenta lub Obligatariuszy, jeśli ujawnienie tych informacji mogłoby, w opinii Administratora Hipoteki, stanowić naruszenie przepisów prawa lub obowiązku zachowania tajemnicy lub poufności albo spowodować powstanie roszczeń wobec Administratora Hipoteki, Emitenta lub Obligatariuszy.
7. Administrator Hipoteki nie ponosi odpowiedzialności za zmiany wartości Nieruchomości Siemieńskiego i nie ma obowiązku podejmowania działań w celu weryfikacji tej wartości.
8. Administrator Hipoteki nie jest zobowiązany do badania, czy Emitent spełnił świadczenia z tytułu Obligacji, i w tym zakresie może polegać na oświadczeniach Obligatariuszy.
9. Administrator Hipoteki, w przypadku zgłoszenia naruszenia przez Obligatariusza, może jako zgodne ze stanem faktycznym i rzeczywistym stanem prawnym traktować pisemne oświadczenie Obligatariusza co do wystąpienia przypadku naruszenia WEO lub innego naruszenia WEO, w którym Obligatariusz wskaże przyczynę złożenia takiego oświadczenia. W przypadku wątpliwości co do prawdziwości i rzetelności oświadczeń Obligatariuszy, Administrator Hipoteki może zweryfikować ustalenia wynikające z oświadczeń Obligatariuszy.
10. Administrator Hipoteki niezwłocznie powiadomi Emitenta o każdym oświadczeniu, o którym mowa w ustępie poprzedzającym.
11. Administrator Hipoteki ma prawo i obowiązek poinformować Obligatariuszy oraz Emitenta o zamiarze dochodzenia zaspokojenia z Hipoteki, przy czym obowiązek wobec Emitenta powinien zostać zrealizowany zgodnie z odpowiednimi postanowieniami umów ustanowienia tego zabezpieczenia i stosownie do jego charakteru.
12. Administrator Hipoteki, podejmując decyzję o sposobie oraz kolejności prowadzenia egzekucji lub innego sposobu realizacji zaspokojenia z Przedmiotu Hipoteki, będzie brał pod uwagę przede wszystkim najlepsze interesy Obligatariuszy, kierując się przy tym wydanymi przez nich instrukcjami (z zastrzeżeniem uregulowań jak w ustępach poniżej), a w dalszej kolejności także interesy Emitenta. W tym celu Administrator Hipoteki podejmie takie działania w zakresie egzekucji Przedmiotu Hipoteki, jakie w jego ocenie będą pozwalały na pozyskanie jak największych kwot środków, jak najniższym kosztem oraz w sposób możliwie nieuciążliwy dla Emitenta.
13. Administrator Hipoteki jest uprawniony do zażądania wydania poleceń lub udzielenia wyjaśnień odnośnie jakichkolwiek instrukcji od Obligatariuszy na temat tego, czy i w jaki sposób powinien wykonać lub odstąpić od wykonania jakichkolwiek praw, uprawnień, upoważnień lub uprawnień uznaniowych. Administrator Hipoteki może nie podejmować żadnych działań o ile i dopóki nie otrzyma przedmiotowych poleceń lub wyjaśnień.
14. Wykonując Umowę, Administrator Hipoteki uwzględniać będzie instrukcje Obligatariuszy co do działań określonych w Umowie lub WEO, o ile nie są one sprzeczne z prawem oraz zasadami należytej staranności.
15. Administrator Hipoteki może komunikować się z Obligatariuszami w sposób, jaki uzna za najbardziej stosowny i skuteczny, przy wykorzystaniu wszelkich środków, w tym przy wykorzystaniu wsparcia

Emitenta i innych podmiotów, przy czym nie ma obowiązku podejmowania aktywnej komunikacji z Obligatariuszami.

## § 8

### USTANOWIENIE POZOSTAŁYCH ZABEZPIECZEŃ

1. Celem zabezpieczenia wszelkich wierzytelności Obligatariuszy wobec Emitenta z tytułu Obligacji Emitent zobowiązuje się do ustanowienia Zabezpieczeń, o których mowa w niniejszym paragrafie.

#### **Weksel własny in blanco**

2. Emitent zobowiązuje się wystawić weksel własny in blanco z klauzulą „bez protestu” („**Weksel Własny**”) wraz z deklaracją wekslową sporządzoną z podpisami notarialnie poświadczonymi („**Deklaracja Wekslowa**”).
3. Emitent wystawi Weksel Własny na rzecz Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy zgodnie z art. 29 Ustawy o Obligacjach, oraz zawrze z Administratorem Zabezpieczeń Deklarację Wekslową w terminie do Dnia Przydziału.
4. Deklaracja Wekslowa upoważni Administratora Zabezpieczeń do uzupełnienia Weksla Własnego w przypadku niewykonania przez Emitenta, w terminie, zobowiązania do zapłaty jakiegokolwiek kwoty należnej Obligatariuszom z tytułu wykupu Obligacji oraz do zapłaty kosztów i wydatków poniesionych w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienia w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta.
5. W Deklaracji Wekslowej zostanie przewidziane w szczególności, że:
  - a) maksymalna kwota, na jaką może zostać wypełniony Weksel Własny, nie może przekroczyć łącznie kwoty odpowiadającej 200% wartości nominalnej Obligacji aktualnej na dzień zawarcia Deklaracji Wekslowej,
  - b) Weksel Własny zostanie zwrócony Emitentowi w terminie 14 dni od dnia, w którym nastąpi całkowita spłata wszelkich wierzytelności wynikających z Obligacji oraz zostanie to potwierdzone przez Emitenta Administratorowi Zabezpieczeń.
6. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za niewystawienie Weksla Własnego lub niezawarcie Deklaracji Wekslowej z przyczyn nieleżących po jego stronie.

#### **Oświadczenie o poddaniu się egzekucji**

7. W dniu wystawienia Weksla Własnego Emitent złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń (działającego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy zgodnie z art. 29 Ustawy o Obligacjach) oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 KPC o treści zasadniczo zgodnej ze wzorem stanowiącym załącznik do WEO, do kwoty odpowiadającej 200% Obligacji na dzień zawarcia Deklaracji Wekslowej („**Oświadczenie o poddaniu się egzekucji**”).
8. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji obejmować będzie obowiązek Emitenta do zapłaty Administratorowi Zabezpieczeń:
  - a) wszelkich kwot z tytułu Weksla Własnego oraz
  - b) zwrotu wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Weksla Własnego.
9. Administrator Zabezpieczeń uprawniony będzie do wystąpienia o nadanie Oświadczeniu o poddaniu się egzekucji klauzuli wykonalności w terminie 31 grudnia 2033 r.



10. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności z tytułu niezłożenia jak też braku skuteczności prawnej Oświadczenia o poddaniu się egzekucji.

## § 9

### PRAWA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ

1. Pełnienie funkcji Administratora Zabezpieczeń obejmuje uprawnienie i zobowiązanie do:
  - a) wykonywania praw i obowiązków wierzyciela z tytułu zabezpieczeń we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, z tytułu Umowy, z umów i czynności jednostronnych ustanawiających dane Zabezpieczenie oraz z obowiązujących przepisów prawa, jak również do reprezentowania interesów Obligatariuszy wobec Emitenta w zakresie zaspokojenia wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych;
  - b) podejmowania czynności zmierzających do zaspokojenia Obligatariuszy co do Wierzytelności Zabezpieczonych poprzez egzekucję z Zabezpieczenia na warunkach co do zasady określonych w niniejszej Umowie oraz dokumentach ustanawiających Zabezpieczenia, a także podejmowania innych czynności zmierzających do skorzystania z innych form zaspokojenia Obligatariuszy, przewidzianych w dokumentach ustanowienia Zabezpieczeń;
  - c) dokonania podziału środków uzyskanych w wyniku czynności zmierzających do zaspokojenia Obligatariuszy lub wpłaconych dobrowolnie, w tym do zaspokojenia z Zabezpieczeń oraz przekazania każdemu z Obligatariuszy kwoty jego należności z Wierzytelności Zabezpieczonych, stosownie do zasad określonych w Umowie;
  - d) informowania Obligatariuszy oraz Emitenta o przystąpieniu przez Administratora Zabezpieczeń do zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych poprzez egzekucję z ustanowionych Zabezpieczeń lub ich realizację w inny sposób.
2. ZFRS zobowiązana jest do pełnienia funkcji Administratora Zabezpieczeń zgodnie z Umową, WEO, dokumentami i oświadczeniami stanowiącymi podstawę ustanowienia Zabezpieczeń oraz przepisami prawa. Administrator Zabezpieczeń działa w najlepiej pojętym interesie Obligatariuszy.
3. Działania podjęte przez Administratora Zabezpieczeń mają skutek wobec wszystkich Obligatariuszy i wszystkich Obligacji, chyba że co innego wynika wprost z treści danej czynności lub oświadczenia.
4. Administrator Zabezpieczeń może powstrzymać się od podejmowania jakichkolwiek działań, które mogłyby spowodować naruszenie przepisów prawa lub spowodować powstanie roszczeń osób trzecich wobec Administratora Zabezpieczeń.
5. Administrator Zabezpieczeń może podejmować wszelkie działania, które są konieczne i pożądane dla zapewnienia przestrzegania przepisów prawa.
6. Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do ujawniania żadnych informacji, w tym dotyczących Emitenta lub Obligatariuszy, jeśli ujawnienie tych informacji mogłoby, w opinii Administratora Zabezpieczeń, stanowić naruszenie przepisów prawa lub obowiązku zachowania tajemnicy lub poufności albo spowodować powstanie roszczeń wobec Administratora Zabezpieczeń, Emitenta lub Obligatariuszy.
7. Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do badania, czy Emitent spełnił świadczenia z tytułu Obligacji, i w tym zakresie może polegać na oświadczeniach Obligatariuszy.
8. Administrator Zabezpieczeń, w przypadku zgłoszenia naruszenia przez Obligatariusza, może jako zgodne ze stanem faktycznym i rzeczywistym stanem prawnym traktować pisemne oświadczenie Obligatariusza co do wystąpienia przypadku naruszenia WEO lub innego naruszenia WEO, w którym

4. Jeżeli suma przeznaczona do podziału nie wystarcza na zaspokojenie należności przyporządkowanych do wszystkich grup, to należności dalszej grupy zaspokaja się dopiero po całkowitym zaspokojeniu należności grupy poprzedzającej.
5. Jeżeli suma przeznaczona do podziału nie wystarcza na zaspokojenie w całości wszystkich należności tej samej grupy, to należności danej grupy zaspokaja się stosunkowo do wysokości każdej z nich.
6. Administrator nie jest zobowiązany do podejmowania jakichkolwiek czynności wynikających z niniejszej Umowy lub umów ustanowienia zabezpieczeń, jeśli nie dysponuje środkami na pokrycie kosztów wykonywania tych czynności. Administrator w szczególności nie jest zobowiązany do finansowania lub organizowania finansowania czynności w jakikolwiek inny sposób niż wynikający z niniejszej Umowy lub umów ustanowienia zabezpieczeń. Administrator może przyjmować od Emitenta środki na pokrycie kosztów wykonywania tych czynności także z góry.
7. W przypadku konieczności podejmowania przez Administratora jakichkolwiek czynności wynikających z niniejszej Umowy lub umów ustanowienia zabezpieczeń, Administrator zwróci się do Emitenta z żądaniem przekazania stosownej do potrzeb zaliczki na poczet kosztów takich działań a Emitent zobowiązuje się wpłacić na rachunek bankowy Administratora żadaną kwotę w terminie 3 Dni Roboczych od dnia zgłoszenia żądania przez Administratora.
8. W przypadku nieuzyskania od Emitenta zaliczki na poczet kosztów podejmowanych przez Administratora jakichkolwiek czynności wynikających z niniejszej Umowy lub umów ustanowienia zabezpieczeń, Administrator zwróci się do Obligatariusza występującego z żądaniem podjęcia działań zmierzających do zaspokojenia jego praw z tytułu Obligacji z żądaniem przekazania stosownej do potrzeb zaliczki na poczet kosztów koniecznych do podjęcia działań przez Administratora. Administrator zobowiąże Obligatariusza do wpłaty żądanej kwoty na rachunek bankowy Administratora w terminie 3 Dni Roboczych od dnia zgłoszenia żądania przez Administratora.
9. Administrator może korzystać ze środków dobrowolnie wpłaconych przez Obligatariuszy bez konieczności dochowania procedury przewidzianej w ustępach poprzedzających, jeżeli uzna, że przyjęcie środków w takim trybie przyczyni się do szybkiego i efektywnego wykonania praw z zabezpieczeń.
10. Po zaspokojeniu wszystkich Zabezpieczonych Wierzytelności Administrator podejmie działania ukierunkowane na zwolnienie obciążeń oraz wydanie Emitentowi ewentualnej nadwyżki środków pozyskanych przez Administratora w wyniku realizacji lub egzekucji z zabezpieczeń.
11. Na zabezpieczenie kosztów i wydatków Administratora związanych z dochodzeniem roszczeń z Obligacji Emitent w terminie 21 dni od zawarcia umowy wpłaci kaucję w kwocie 10.000 zł (dziesięć tysięcy złotych), która będzie służyć zaspokojeniu kosztów i wydatków Administratora. W przypadku, gdy umowa zostanie skutecznie rozwiązana, a koszty lub wydatki Administratora nie powstaną, Administrator zwróci niewykorzystaną kaucję Emitentowi lub podmiotowi przez niego wskazanemu w terminie 7 dni od ustania Umowy.

## § 11

### SZCZEGÓLNE ZASADY ZASPOKAJANIA Z PRZEDMIOTU HIPOTEKI

1. W przypadku braku spełnienia, zgodnie z Warunkami Emisji, zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator Hipoteki, w uzgodnieniu z Obligatariuszami, przystąpi do zaspokojenia wierzytelności przysługujących Obligatariuszom. Administrator Hipoteki może podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy na podstawie zawiadomienia uzyskanego od Obligatariusza w tym przedmiocie, chyba, że Administrator Hipoteki wcześniej uzyska taką informację we własnym zakresie.



4. Jeżeli suma przeznaczona do podziału nie wystarcza na zaspokojenie należności przyporządkowanych do wszystkich grup, to należności dalszej grupy zaspokaja się dopiero po całkowitym zaspokojeniu należności grupy poprzedzającej.
5. Jeżeli suma przeznaczona do podziału nie wystarcza na zaspokojenie w całości wszystkich należności tej samej grupy, to należności danej grupy zaspokaja się stosunkowo do wysokości każdej z nich.
6. Administrator nie jest zobowiązany do podejmowania jakichkolwiek czynności wynikających z niniejszej Umowy lub umów ustanowienia zabezpieczeń, jeśli nie dysponuje środkami na pokrycie kosztów wykonywania tych czynności. Administrator w szczególności nie jest zobowiązany do finansowania lub organizowania finansowania czynności w jakikolwiek inny sposób niż wynikający z niniejszej Umowy lub umów ustanowienia zabezpieczeń. Administrator może przyjmować od Emitenta środki na pokrycie kosztów wykonywania tych czynności także z góry.
7. W przypadku konieczności podejmowania przez Administratora jakichkolwiek czynności wynikających z niniejszej Umowy lub umów ustanowienia zabezpieczeń, Administrator zwróci się do Emitenta z żądaniem przekazania stosownej do potrzeb zaliczki na poczet kosztów takich działań a Emitent zobowiązuje się wpłacić na rachunek bankowy Administratora żadaną kwotę w terminie 3 Dni Roboczych od dnia zgłoszenia żądania przez Administratora.
8. W przypadku nieuzyskania od Emitenta zaliczki na poczet kosztów podejmowanych przez Administratora jakichkolwiek czynności wynikających z niniejszej Umowy lub umów ustanowienia zabezpieczeń, Administrator zwróci się do Obligatariusza występującego z żądaniem podjęcia działań zmierzających do zaspokojenia jego praw z tytułu Obligacji z żądaniem przekazania stosownej do potrzeb zaliczki na poczet kosztów koniecznych do podjęcia działań przez Administratora. Administrator zobowiąże Obligatariusza do wpłaty żądanej kwoty na rachunek bankowy Administratora w terminie 3 Dni Roboczych od dnia zgłoszenia żądania przez Administratora.
9. Administrator może korzystać ze środków dobrowolnie wpłaconych przez Obligatariuszy bez konieczności dochowania procedury przewidzianej w ustępach poprzedzających, jeżeli uzna, że przyjęcie środków w takim trybie przyczyni się do szybkiego i efektywnego wykonania praw z zabezpieczeń.
10. Po zaspokojeniu wszystkich Zabezpieczonych Wierzytelności Administrator podejmie działania ukierunkowane na zwolnienie obciążeń oraz wydanie Emitentowi ewentualnej nadwyżki środków pozyskanych przez Administratora w wyniku realizacji lub egzekucji z zabezpieczeń.
11. Na zabezpieczenie kosztów i wydatków Administratora związanych z dochodzeniem roszczeń z Obligacji Emitent w terminie 21 dni od zawarcia umowy wpłaci kaucję w kwocie 10.000 zł (dziesięć tysięcy złotych), która będzie służyć zaspokojeniu kosztów i wydatków Administratora. W przypadku, gdy umowa zostanie skutecznie rozwiązana, a koszty lub wydatki Administratora nie powstaną, Administrator zwróci niewykorzystaną kaucję Emitentowi lub podmiotowi przez niego wskazanemu w terminie 7 dni od ustania Umowy.

## § 11

### SZCZEGÓLNE ZASADY ZASPOKAJANIA Z PRZEDMIOTU HIPOTEKI

1. W przypadku braku spełnienia, zgodnie z Warunkami Emisji, zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator Hipoteki, w uzgodnieniu z Obligatariuszami, przystąpi do zaspokojenia wierzytelności przysługujących Obligatariuszom. Administrator Hipoteki może podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy na podstawie zawiadomienia uzyskanego od Obligatariusza w tym przedmiocie, chyba, że Administrator Hipoteki wcześniej uzyska taką informację we własnym zakresie.

2. Administrator Hipoteki zawiadomi Emitenta o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji i wyznaczy mu termin 14 (czternastu) Dni Roboczych na podjęcie stosownych czynności. Niepodjęcie czynności przez Emitenta lub podjęcie czynności, w ocenie Administratora Hipoteki, niesatysfakcjonujących, będzie upoważniać Administratora Hipoteki do rozpoczęcia procedury zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z Przedmiotu Hipoteki.
3. Na podstawie WEO Obligatariusze zobowiązani będą zgłosić się do Administratora Hipoteki celem przedłożenia mu dokumentu poświadczającego zapis Obligacji na rzecz danego Obligatariusza w Ewidencji bądź przedstawienia świadectwa depozytowego w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie, celem wykazania przysługujących im praw z Obligacji.
4. Zaspokojenie roszczeń z Przedmiotu Hipoteki będzie dokonywane zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji oraz odpowiednimi przepisami prawa powszechnie obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej, w tym KPC.
5. Administrator Hipoteki, działając w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy, zainicjuje przed właściwym sądem postępowanie cywilne celem uzyskania tytułu wykonawczego będącego podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części III KPC (postępowanie egzekucyjne) i będzie zmierzać do zajęcia nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, licytacji przedmiotu zabezpieczenia oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji przedmiotu zabezpieczenia między Obligatariuszy.

## § 12

### **SZCZEGÓLNE ZASADY ZASPOKAJANIA Z WEKSLA WŁASNEGO ORAZ DEKLARACJI WEKSLOWEJ**

Zaspokojenie z Weksła Własnego oraz Deklaracji Wexslowej będzie polegało na wypełnieniu Weksła Własnego przez Administratora Zabezpieczeń zgodnie z Deklaracją Wexslową, przedstawieniu jego Emitentowi do zapłaty oraz dalszym dochodzeniu roszczeń w przypadku braku zapłaty, w tym w drodze postępowania egzekucyjnego z KPC.

## § 13

### **PEŁNOMOCNICTWA**

Emitent zobowiązuje się, o ile będzie to niezbędne dla prawidłowego wykonania Umowy oraz umów ustanowienia zabezpieczeń lub pozostających z nimi w związku, udzielić Administratorowi wszelkich niezbędnych pełnomocnictw, o treści i zakresie wskazanym przez Administratora, niezbędnym do realizacji funkcji Administratora.

## § 14

### **WYNAGRODZENIE ADMINISTRATORA**

1. Z tytułu pełnienia funkcji Administratora (niezależnie od rodzaju), za każdy miesiąc pełnienia funkcji Administratora, Administratorowi będzie się należało od Emitenta wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości ..... netto miesięcznie powiększone o podatek VAT według stawki obowiązującej w chwili wystawienia faktury VAT.
2. W przypadku, gdy liczba godzin pracy prawników Administratora, w związku z wykonywaniem praw i obowiązków wierzycieli z tytułu zabezpieczeń, w danym miesiącu przekroczy 5 (pięć), niezależnie od wynagrodzenia ryczałtowego Administratorowi przysługiwać będzie wynagrodzenie godzinowe w kwocie ..... netto za każdą dalszą godzinę przepracowaną przez prawników

Administradora w związku z pełnieniem funkcji. Najmniejszą jednostką rozliczeniową jest 15 minut, rozliczenie zostanie dokonane na podstawie szczegółowego zestawienia czynności.

3. Na zabezpieczenie roszczenia Administratora o wynagrodzenie Emitent w terminie 21 dni od zawarcia Umowy wpłaci kaucję w kwocie 10.000 zł (dziesięć tysięcy złotych) na rachunek wskazany przez Administratora, która będzie służyć zaspokojeniu wynagrodzenia Administratora. W toku trwania Umowy, jak i po jej rozwiązaniu, Administrator będzie mógł – w drodze jednostronnego oświadczenia – zaliczyć całość lub część kaucji na poczet wymagalnych i nieopłaconych należności z tytułu wynagrodzenia. W przypadku gdy Umowa zostanie skutecznie rozwiązana, a należne wynagrodzenie będzie w całości zaspokojone, Administrator zwróci niewykorzystaną kaucję Emitentowi lub podmiotowi przez niego wskazanemu w terminie 7 dni od ustania Umowy.
4. Wynagrodzenie będzie uiszczane w miesięcznych okresach rozliczeniowych, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia doręczenia faktury VAT, na rachunek bankowy Administratora w niej wskazany. W przypadku przekroczenia liczby godzin opłacanych w ramach ryczału, do faktury zostanie załączone rozliczenie godzinowe zawierające zestawienie czynności i zaangażowanie czasowe.
5. Strony dopuszczają możliwość skutecznego doręczania faktur bez podpisu za pomocą poczty elektronicznej.
6. Datą dokonania płatności jest data obciążenia rachunku bankowego Emitenta. Jeżeli data płatności przypada na dzień ustawowo wolny od pracy, za dzień płatności uważa się dzień następujący po dniu wolnym od pracy.
7. W przypadku opóźnienia w płatności Emitent zapłaci Administratorowi odsetki ustawowe za opóźnienie.
8. Administratorowi przysługuje od Emitenta zwrot kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora w związku z wykonywaniem praw wierzyciela z Hipoteki lub Zabezpieczeń, a w szczególności:
  - a) opłat sądowych, skarbowych oraz komorniczych we wszelkich postępowaniach sądowych, egzekucyjnych, zabezpieczających związanych z dochodzeniem roszczeń z Obligacji;
  - b) wynagrodzenia profesjonalnych pełnomocników;
  - c) wydatków na biegłych w postępowaniu sądowym;
  - d) innych wydatków związanych z wykonywaniem Umowy w interesie Obligatariuszy.

## § 15

### ODPOWIEDZIALNOŚĆ ADMINISTRATORA

1. Administrator nie jest zobowiązany do podejmowania jakichkolwiek czynności poza wyraźnie wskazanymi w niniejszej Umowie, w szczególności nie jest zobowiązany do badania lub sprawdzania, czy doszło do niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań Emitenta wynikających z Obligacji.
2. Administrator zobowiązany jest do dochowania należytej staranności w wykonywaniu czynności objętych Umową.
3. Administrator jest uprawniony do odmowy wykonania dyspozycji lub zleceń Emitenta lub Obligatariusza sprzecznych z prawem, WEO, Umową lub postanowieniami umowy lub oświadczenia dot. ustanowienia danego zabezpieczenia.



4. Emitent zobowiązuje się zwolnić Administratora ze wszelkiej odpowiedzialności, w tym odszkodowawczej, i podjąć wszelkie działania zmierzające do niedochodzenia przez osoby trzecie, w szczególności Obligatariuszy, potencjalnych inwestorów oraz osób trzecich jakichkolwiek roszczeń wobec Administratora wynikających z Umowy lub umów i oświadczeń ustanowienia zabezpieczeń lub pozostających z nimi w związku, chyba że odpowiedzialność Administratora względem osób trzecich powstała na skutek niestaranego wykonywania obowiązków lub z winy umyślnej Administratora.
5. Administrator nie ponosi odpowiedzialności wobec żadnego Obligatariusza za:
  - a) skuteczność realizacji lub egzekucji prowadzonej z zabezpieczeń;
  - b) prawdziwość oświadczeń złożonych przez Emitenta w niniejszej Umowie;
  - c) wady prawne Przedmiotu Hipoteki lub przedmiotu Zabezpieczenia;
  - d) prawidłowość wycen przedmiotów zabezpieczeń;
  - e) jakiegokolwiek działania lub zaniechania Emitenta;
  - f) zaniechanie podejmowania działań w sytuacji braku środków finansowych koniecznych do ich podjęcia.
6. Administrator nie odpowiada majątkiem własnym za jakiegokolwiek wierzytelności wynikające z emisji Obligacji.
7. Administrator nie ponosi odpowiedzialności za prawidłowe i zgodne z przepisami przeprowadzenie emisji Obligacji.
8. Administrator nie jest odpowiedzialny za jakąkolwiek szkodę, jeżeli nie zostanie prawidłowo powiadomiony przez Emitenta o okolicznościach mających wpływ na obowiązki Administratora.
9. Emitent oświadcza oraz akceptuje fakt, że Administrator zawiera niniejszą Umowę oraz umowy i oświadczenia ustanowienia zabezpieczeń lub pozostające z nimi w związku jedynie w oparciu o oświadczenia złożone przez Emitenta. Administrator nie dokonywał i nie był zobowiązany do dokonania jakiegokolwiek badania prawnego, a także nie przeprowadzał badania prawnego żadnego z Zabezpieczeń lub Przedmiotu Hipoteki.
10. W przypadku ustanowienia zabezpieczenia na majątku osoby trzeciej, za jakąkolwiek niezgodność pomiędzy oświadczeniami i zapewnieniami złożonymi Administratorowi przez osobę trzecią, dotyczącymi ustanawianych zabezpieczeń, odpowiedzialność gwarancyjną ponosi Emitent tak, jakby sam takie oświadczenia czy zapewnienia złożył.
11. Żadne ze sformułowań zawartych w Umowie ani w żadnym innym dokumencie związanym z Obligacjami lub dokumentami ustanowienia zabezpieczeń nie może być uznane lub interpretowane jako zobowiązanie Administratora do zaspokojenia jakichkolwiek wierzytelności wynikających z Obligacji ze środków innych niż pochodzące od Emitenta lub z realizacji lub egzekucji z Zabezpieczeń lub Przedmiotu Hipoteki.

## § 16

### ZAWIADOMIENIA I DORĘCZENIA

1. Jeśli Umowa nie stanowi inaczej, wszelkie oświadczenia, zawiadomienia i inne informacje dotyczące Umowy lub dokonywane w związku z nią („**Korespondencja**”) będą miały formę pisemną, oraz będą uznawane za prawidłowo doręczone, jeśli zostaną przekazane adresatowi do rąk własnych, kurierem lub nadane listem poleconym za potwierdzeniem odbioru, na adresy Stron wskazane



poniżej, przy czym dla celów informacyjnych zawiadomienia powinny być także przesyłane za pomocą wiadomości e-mail:

a) **Dla Emitenta:**

Developres spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Adres: ul. Warszawska 18, 35-205 Rzeszów

E-mail: rafalmardon@developres.pl

b) **Dla ZFRS:**

ZFR Smart sp. z o.o.

Adres: ul. Grunwaldzka 38, 60-786 Poznań

E-mail: poznan@zfrsa.pl

2. Strona może zmienić swój adres do doręczeń w drodze zawiadomienia na piśmie skierowanego do drugiej Strony na jej aktualny adres do doręczeń w rozumieniu niniejszej Umowy. Zmiana adresu nie stanowi zmiany Umowy.
3. Zmiana adresu do doręczeń odnosi skutek począwszy od doręczenia zgodnie z ust. 5 poniżej.
4. Jakiegokolwiek zmiany adresów do doręczeń dokonane sprzecznie z Umową będą bezskuteczne.
5. Korespondencja będzie uznawana za prawidłowo doręczoną:
  - a) w dniu odbioru pisma lub dokumentu przez adresata w rozumieniu przepisów prawa;
  - b) w razie braku odbioru – w ostatnim dniu powtórzonego awizowania, w przypadku pisma lub dokumentu doręczanego za pomocą przesyłki poleconej;
  - c) niezależnie od postanowień lit. b powyżej – po upływie 21 (dwudziestego pierwszego) dnia od dnia wysłania pisma lub dokumentu, jeśli nadawca nie może ustalić dnia, o którym mowa w lit. b powyżej;
  - d) w przypadku pism lub dokumentów przesyłanych kurierem, jeśli adresat mimo pozostawienia zawiadomienia o przesyłce nie odebrałby przesyłki – w ostatnim dniu, w którym możliwy był jego odbiór przez adresata;
  - e) gdy adresat odmawia odbioru dokumentu lub pisma – w dniu odmowy.
6. W przypadku doręczenia Korespondencji po godzinie 16:00 Dnia Roboczego lub w dniu niebędącym Dniem Roboczym, Korespondencję tę uważa się za doręczoną w pierwszym Dniu Roboczym następującym po dniu, w którym Korespondencja ta została faktycznie doręczona. Za następczą zgodą Administratora oświadczenie może zostać uznane za doręczone w dniu jego złożenia, bez uwzględniania ograniczeń ze zdania pierwszego.

## § 17

### OBOWIĄZYWANIE UMOWY

1. Z zastrzeżeniem ust. 2 i ust. 4 poniżej niniejsza Umowa została zawarta na czas określony, tj. do dnia 31 grudnia 2026 r.. W przypadku, gdy w tej dacie będą istnieć podstawy do kontynuowania działań windykacyjnych przez Administratora, a Umowa nie zostanie do tego czasu skutecznie wypowiedziana, umowa przekształci się w umowę na czas określony do dnia wykonania przez Emitenta w całości zobowiązań wynikających z Obligacji. Umowa nie wygasa jednak ani nie rozwiązuje się w przypadku niewykonania przez Emitenta jakiegokolwiek zobowiązania

wynikającego z Umowy lub ustanowionych zabezpieczeń aż do czasu wykonania wszystkich powyższych zobowiązań z zastrzeżeniem ust. 2 i ust. 4 poniżej.

2. Niniejsza Umowa wygasa z dniem wygaśnięcia wszystkich zabezpieczeń.
3. Niniejsza Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.
4. Niniejsza Umowa wygasa w przypadku niedojścia emisji Obligacji do skutku.
5. Emitent lub Administrator mogą wypowiedzieć Umowę jedynie w razie zaistnienia ważnych powodów, z zachowaniem 2-tygodniowego okresu wypowiedzenia. Wypowiedzenie Umowy przez Emitenta, skutkujące chociażby czasowym ustaniem funkcji administratora hipoteki i administratora zabezpieczeń nie wywiera skutków prawnych. Zmiana administratora hipoteki i administratora zabezpieczeń jest dopuszczana wyłącznie na podstawie uchwały zgromadzenia obligatariuszy.
6. W każdym przypadku ustania obowiązywania Umowy, Administrator będzie uprawniony do otrzymania od Emitenta wszelkich należnych wynagrodzeń oraz zwrotu kosztów i wydatków za okres przed ustaniem obowiązywania Umowy. Wszelkie wynagrodzenia oraz zwrot kosztów i wydatków zapłacone Administratorowi do tego czasu nie będzie podlegało zwrotowi.
7. Obowiązek zawiadomienia Obligatariuszy o ustaniu obowiązywania Umowy lub o osobie nowego administratora hipoteki (w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy Obligacyjnych) i administratora zabezpieczeń (w rozumieniu art. 29 Ustawy Obligacyjnych) spoczywa na Emitencie.
8. W każdym przypadku zmiany administratora, w tym z inicjatywy lub na skutek czynności ZFRS, Strony niniejszym zobowiązują się i zapewniają, że:
  - a) będą ze sobą współdziałać w zakresie co najmniej niezbędnym, tj. tak, aby niezwłocznie i w sposób prawidłowy, ze szczególnym uwzględnieniem interesów Obligatariuszy, ZFRS przekazała obowiązki administratora hipoteki i administratora zabezpieczeń (w rozumieniu przepisów Ustawy o Obligacjach) podmiotowi wskazanemu przez Emitenta („**Nowy Administrator**”), oraz
  - b) wykonają wszelkie czynności faktyczne i prawne konieczne do umożliwienia wykonania przez Nowego Administratora praw i obowiązków wierzyciela hipotecznego lub wierzyciela z tytułu innych zabezpieczeń, które przysługiwały ZFRS, oraz
  - c) ZFRS zobowiązuje się wydać Nowemu Administratorowi wszelkie dokumenty oraz informacje związane z ustanowionymi zabezpieczeniami, w tym Hipoteką i Zabezpieczeniami, udzielać mu niezbędnych informacji oraz współpracować z nim i Emitentem w celu dokonania zmiany administratora.

## **§ 18 KOSZTY**

1. Wszelkie koszty związane z zawarciem i realizacją niniejszej Umowy ponosi Emitent.
2. Emitent zapewnia, że wszelkie koszty ustanowienia zabezpieczeń, w tym wpisów do właściwych rejestrów, zostaną sfinansowane przez niego albo osoby trzecie działające na jego rzecz.

## **§ 19 POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Umowa została zawarta w formie pisemnej.

2. Jakkolwiek zmiana lub uzupełnienie Umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności z wyjątkiem przypadków, w których Umowa wprost stanowi inaczej. Administrator nie ma obowiązku informować Obligatariuszy o zmianie Umowy.
3. Umowa podlega prawu polskiemu i zgodnie z nim powinna być interpretowana.
4. Dla uniknięcia wszelkich wątpliwości, następujące postanowienia Umowy pozostają w mocy pomimo jej wygaśnięcia: § 1 (Definicje i Zasady Interpretacyjne), § 15 ust. 4-11 (Odpowiedzialność Administratora), § 19 (Postanowienia Końcowe).
5. Wszelkie spory wynikające z niniejszej Umowy lub z tą Umową związane będą rozstrzygane zgodnie z przepisami prawa polskiego przez sąd właściwy dla siedziby Administratora.
6. Umowę sporządzono w formie z podpisami elektronicznymi.

**Emitent:** Rafał Ireneusz Mardoń  
Elektronicznie podpisany przez Rafał Ireneusz Mardoń  
Data: 2023.12.08 15:31:04 +0100'

**Podpis:** \_\_\_\_\_

**Imię i nazwisko:** Rafał Mardoń

**Stanowisko:** Członek Zarządu

**Podpis:** \_\_\_\_\_

**Imię i nazwisko:** Radosław Walas

**Stanowisko:** Członek Zarządu



**Administrator:**

**Podpis:** \_\_\_\_\_  
Dokument podpisany przez  
Anna Danuta Michalska  
Data: 2023.12.08 15:22:30

**Imię i nazwisko:** Anna Michalska

**Stanowisko:** Prezes Zarządu

Signed by /  
Podpisano przez:

Radosław Walas  
Developres Sp. z  
o.o.

Date / Data:  
2023-12-08 15:49

#### Załączniki:

- 1) wydruk informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu Emitenta z rejestru przedsiębiorców KRS pobrany w dniu 8 grudnia 2023 r.;
- 2) wydruk informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu Administratora z rejestru przedsiębiorców KRS pobrany w dniu 8 grudnia 2023 r.

**ANEKS NR 1 DO UMOWY O USTANOWIENIE I SPRAWOWANIE FUNKCJI  
ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ ORAZ ADMINISTRATORA HIPOTEKI**

Niniejszy aneks został zawarty w dniu 11 grudnia 2023 r. („Aneks”) i zmienia warunki Umowy o ustanowienie administratora zabezpieczeń oraz administratora hipoteki („Umowa”) zawartej dnia 8 grudnia 2023 r. pomiędzy:

**Developres spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Rzeszowie, adres: ul. Warszawska 18, 35-205 Rzeszów, której akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy w Rzeszowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000252339, NIP: 8133446489, REGON: 180108657, o kapitale zakładowym w wysokości 24 534 000,00 zł,

reprezentowaną przez

Radosława Walasa – Członka Zarządu i

Rafała Mardonía – Członka Zarządu

zwaną dalej „Emitentem”

- a -

**ZFR SMART spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Poznaniu, adres: ul. Grunwaldzka 38, 60-786 Poznań, której akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000993132, NIP: 7792544652, REGON: 523198299, o kapitale zakładowym w wysokości 5 000,00 zł,

reprezentowaną przez Annę Michalską – Prezesa Zarządu,

zwaną dalej „ZFRS”, „Administratorem”, „Administratorem Hipoteki” lub „Administratorem Zabezpieczenia”,

zwanymi łącznie „Stronami” a każda z osobna „Stroną”,

ZWAŻYWSZY, ŻE:

- 1) Zarząd Emitenta podjął w dniu 8 grudnia 2023 r. uchwałę nr 1/12/2023 w sprawie emisji obligacji serii J („**Uchwała Emisyjna**”), zgodnie z którą postanowił w oparciu o warunki emisji obligacji z dnia 8 grudnia 2023 r., które przyjmie („**Warunki Emisji Obligacji**”, „**Warunki Emisji**”, „**WEO**”) wyemitować nie więcej niż 11.470 (słownie: jedenaście tysięcy czterysta siedemdziesiąt) obligacji na okaziciela serii J, o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: tysiąc złotych i 00/100) każda („**Obligacje**”), o łącznej maksymalnej wartości nominalnej 11.470.000,00 zł (słownie: jedenaście milionów czterysta siedemdziesiąt tysięcy 00/100 złotych) („**Emisja**”);
- 2) Zarząd Emitenta podjął w dniu 11 grudnia 2023 r. uchwałę nr 2/12/2023 w sprawie zmiany warunków emisji obligacji serii J, w której zatwierdził zaktualizowane Warunki Emisji, w szczególności w zakresie:



- i. pkt 2.1.2 regulującego kwestię składania przez Inwestorów zapisu na Obligacje serii J oraz
  - ii. § 3 Regulaminu Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 3) Strony postanowiły zmienić Umowę, w celu nadania jej brzmienia zgodnego z zaktualizowanymi Warunkami Emisji.

#### STRONY POSTANOWIŁY, CO NASTĘPUJE:

1. Nadać nowe, następujące brzmienie punktowi 1. Preambuły Umowy:
  - 1) Zarząd Emitenta podjął w dniu 8 grudnia 2023 r. uchwałę nr 1/12/2023 w sprawie emisji obligacji serii J („**Uchwała Emisyjna**”), zgodnie z którą postanowił w oparciu o warunki emisji obligacji z dnia 8 grudnia 2023 r., które przyjmie („**Warunki Emisji Obligacji**” „**Warunki Emisji**”, „**WEO**”) wyemitować nie więcej niż 11.470 (słownie: jedenaście tysięcy czterysta siedemdziesiąt) obligacji na okaziciela serii J, o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: tysiąc złotych i 00/100) każda („**Obligacje**”), o łącznej maksymalnej wartości nominalnej 11.470.000,00 zł (słownie: jedenaście milionów czterysta siedemdziesiąt tysięcy 00/100 złotych) („**Emisja**”). Uchwała Emisyjna i Warunki Emisji zostały następnie zmodyfikowane zgodnie z treścią uchwały zarządu Emitenta nr 2/12/2023 z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie zmiany warunków emisji obligacji serii J.
2. W § 1 ust. 1 Umowy nadać nowe, następujące brzmienie definicji „WEO, Warunki Emisji, Warunki Emisji Obligacji”:

<b>WEO, Warunki Emisji, Warunki Emisji Obligacji</b>	jak zdefiniowano w pkt 1 preambuły Umowy
--	--

3. Pozostałe warunki Umowy pozostają bez zmian.
4. Aneks wchodzi w życie z dniem jego podpisania przez Strony.
5. Aneks sporządzono w formie z podpisami elektronicznymi.

**Emitent:** Rafał Ireneusz Mardoń

**Podpis:** \_\_\_\_\_

**Imię i nazwisko:** Rafał Mardoń

**Stanowisko:** Członek Zarządu

**Podpis:** \_\_\_\_\_

**Imię i nazwisko:** Radosław Walas

**Stanowisko:** Członek Zarządu

**Administrator:**

**Podpis:** \_\_\_\_\_

**Imię i nazwisko:** Anna Michalska

**Stanowisko:** Prezes Zarządu

Dokument podpisany  
przez Anna Danuta  
Michalska  
Data: 2023.12.11 10:34:30  
CET

### 3.8 Definicje i objaśnienia skrótów

„Administrators Hipoteki oraz Administrators Zabezpieczeń	oznacza spółkę ZFR SMART spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu, pod adresem ul. Grunwaldzka 38, 60-786 Poznań, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000993132;
„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;
„ASO Catalyst”, „ASO”	oznacza alternatywny system obrotu obligacjami komunalnymi i korporacyjnymi prowadzony i zarządzany przez GPW pod nazwą CATALYST;
„Brak Zezwolenia WIBOR”	oznacza sytuację, w której Administrator Wskaźników Referencyjnych nie otrzymał lub zostało mu cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania WIBOR, wskutek czego banki w Polsce nie mogą stosować WIBOR;
„Dematerializacja w KDPW”	oznacza rejestrację Obligacji w KDPW w rozumieniu art. 8 ust. 2 Ustawy o Obligacjach oraz art. 5a ust. 1 Ustawy o Obrocie;
„Depozytariusz”	oznacza podmiot prowadzący Rachunek Obligacji, na którym zapisane zostaną Obligacje po ich Dematerializacji w KDPW;
„Dzień Emisji”	oznacza dzień, wskazany w pkt. 2.7.1 Warunków Emisji;
„Dzień Płatności Odsetek” lub (w zależności od kontekstu) „Dni Płatności Odsetek”	oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu
„Dzień Ustalenia Praw”	oznacza dzień, na który ustala się listę podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z Obligacji, 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 Wcześniejszego Wykupu”	oznacza odpowiednio Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta lub Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza;
„Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta”	oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 8.3 Warunków Emisji;
„Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza”	oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 8.2 Warunków Emisji;
„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, wpisaną 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);
„GPW”	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;

„Grupa” „Grupa Emitenta”	oznacza Emitenta oraz podmioty zależne od Emitenta w rozumieniu Krajowych Standardów Rachunkowości a w opisie Warunków Emisji również spółkę Rywał sp. z o.o. sp. k.;;
„Grupa Kapitałowa”	oznacza, Emitenta oraz podmioty zależne tworzące Grupę Kapitałową;
„KDPW”	oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.;
„Kwota Odsetek”	oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt. 3.5 Warunków Emisji;
„Kwota Wykupu”	oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;
„Marża”	oznacza wartość procentową określoną w pkt. 3.1.2 Warunków Emisji, służącą do ustalenia Oprocentowania Obligacji;
„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;
„Nieruchomość Siemieńskiego”	oznacza nieruchomość położoną w Rzeszowie w rejonie ulicy Siemieńskiego dla których Sąd Rejonowy w Rzeszowie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi następujące księgi wieczyste KW: RZ1Z/00206720/3, RZ1Z/00150804/8, RZ1Z/00206721/0;
„Obligacje”	oznacza instrumenty finansowe emitowane przez Emitenta zgodnie z 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. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129 dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie, na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia 2017/1129 oraz art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia 2017/1129;
„Odsetki”	oznacza należne Obligatariuszom świadczenie okresowe z tytułu Obligacji;
„Okres Odsetkowy”	oznacza okres, od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, (włącznie z tym dniem) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) za który płatne będą Odsetki od Obligacji oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) do następnego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia); określone w pkt 3.6 Warunków Emisji
„Prawo restrukturyzacyjne”	oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne;
„Prawo upadłościowe”	oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe;
„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 Catalyst”	oznaczają obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez GPW określające zasady działania alternatywnego systemu obrotu Catalyst;
„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 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;

„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;
„Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe”	oznacza zbadane przez biegłego rewidenta roczne sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej, niepodlegające badaniu kwartalne lub półroczne sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej sporządzone zgodnie z Krajowymi Standardami Rachunkowości oraz przyjętą polityką rachunkowości;
„Stopa Bazowa”	oznacza element bazowy oprocentowania Obligacji, o którym mowa w pkt. 3 Warunków Emisji;
„Strona internetowa Emitenta”	oznacza stronę internetową pod adresem <a href="https://developres.pl/">https://developres.pl/</a> lub każdą inną stronę internetową, która ją zastąpi w przypadku zaprzestania funkcjonowania;
„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;
„Warunki Emisji”	oznacza dokument zamieszczony w pkt. 3.4 Noty Informacyjnej wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami oraz Załącznikami, który stanowi warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach;
„Wcześniejszy Wykup”	oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt. 8 Warunków Emisji;
„WIBOR”	oznacza stawkę referencyjną WIBOR wyrażoną w PLN w procentach w skali roku (administrowaną przez Administratora Wskaźników Referencyjnych), którego stawki ustalane są na fixingu zgodnie z Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR a następnie publikowane w danym dniu roboczym przez Administratora Wskaźników Referencyjnych lub za pośrednictwem uprawnionych dystrybutorów informacji;
„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;
„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.