

NOTA INFORMACYJNA OBLIGACJI SERII K

**WYEMITOWANYCH PRZEZ
DEVELOPRES SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W RZESZOWIE**

**SPORZĄDZONA W ZWIĄZKU Z UBIEGANIEM SIĘ O WPROWADZENIE OBLIGACJI SERII K
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 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.

AUTORYZOWANY DORADCA:

**NOBLE
SECURITIES**
DOM MAKLERSKI

NOBLE SECURITIES S.A.

DATA SPORZĄDZENIA NOTY INFORMACYJNEJ: 29 STYCZNIA 2025 R.

1. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ

1.1. Oświadczenie Emitenta

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

Osoby działające w imieniu Emitenta:

(podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym)

(podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym)

1.2. Oświadczenie Autoryzowanego Doradcy

Działając w imieniu Autoryzowanego Doradcy, niniejszym oświadczamy, iż Nota Informacyjna dla obligacji serii K spółki Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie została sporządzona zgodnie z wymogami określonymi w Załączniku Nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.) oraz, że według jego najlepszej wiedzy i zgodnie z dokumentami i informacjami przekazanymi mu przez Emitenta, informacje zawarte w Nocie Informacyjnej dla obligacji serii K są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w niej żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje ona rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami finansowymi.

Osoby działające w imieniu Autoryzowanego Doradcy:

(podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym)

(podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym)

2. PODSTAWOWE INFORMACJE O EMITENCIE

2.1 Podstawowe dane o Emitencie.

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

2.2 Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w nocie informacyjnej

Osoby uprawnione do reprezentowania Emitenta:

Rafał Mardoń – członek zarządu Emitenta

Radosław Walas – członek zarządu Emitenta

2.3 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 posiadania zezwolenia, licencji lub zgody.

2.4 Podstawowe informacje o Autoryzowanym Doradcy.

| | |
|--|--|
| Firma: | Noble Securities S.A. |
| Kraj siedziby | Polska |
| Adres siedziby / korespondencyjny | ul. Prosta 67; 00-838 Warszawa |
| Telefon: | +48 22 244 13 03 |
| Strona internetowa: | www.noblesecurities.pl |
| Adres poczty elektronicznej: | biuro@noblesecurities.pl |
| Numer KRS | 0000018651 |
| REGON | 350647408 |
| NIP | 6760108427 |
| Zakres działań we współpracy z Emitentem | <p>Wsparcie Emitenta przy sporządzaniu treści niniejszej Noty Informacyjnej oraz złożenie oświadczenia przewidzianego dla Autoryzowanego Doradcy.</p> <p>Sporządzenie wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie.</p> <p>Udział w procedurze wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie.</p> |

Spis treści

| | | |
|-----------|---|----------|
| 1. | OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ | 2 |
| 1.1. | Oświadczenie Emitenta | 2 |
| 1.2. | Oświadczenie Autoryzowanego Doradcy | 2 |
| 2. | PODSTAWOWE INFORMACJE O EMITENCIE | 3 |
| 2.1 | Podstawowe dane o Emitencie. | 3 |
| 2.2 | Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w nocie informacyjnej | 3 |
| 2.3 | 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. | 3 |
| 2.4 | Podstawowe informacje o Autoryzowanym Doradcy. | 3 |
| 3. | CZYNNIKI RYZYKA | 6 |
| 3.1 | Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta oraz podmiotów z Grupy | 6 |
| 3.1.1 | Ryzyko związane z koniunkturą gospodarczą | 6 |
| 3.1.2 | Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy | 6 |
| 3.1.3 | Ryzyko zmian w systemie prawnym, podatkowym, regulacyjnym i gospodarczym | 7 |
| 3.1.4 | Ryzyko związane z konkurencją na rynku mieszkaniowym | 7 |
| 3.1.5 | Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich | 8 |
| 3.1.6 | Ryzyko związane z błędami ludzkimi | 8 |
| 3.1.7 | Ryzyko spadku cen nieruchomości | 8 |
| 3.1.8 | Ryzyko związane z bankiem ziemi | 9 |
| 3.1.9 | Ryzyko związane z ograniczeniem dostępu do finansowania bankowego | 9 |
| 3.1.10 | Ryzyko związane ze spadkiem popytu na lokale | 9 |
| 3.1.11 | Ryzyko związane z koncentracją działalności deweloperskiej na rynku rzeszowskim | 10 |
| 3.1.12 | Ryzyko związane ze sprzedażą mieszkań | 10 |
| 3.1.13 | Ryzyko związane z kompleksem biurowym | 10 |
| 3.1.14 | Ryzyko związane ze wszczęciem postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego przez Emitenta | 11 |
| 3.1.15 | Ryzyko związane z ochroną środowiska | 12 |
| 3.2 | Czynniki ryzyka związane z Obligacjami | 12 |
| 3.2.1 | Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji | 12 |
| 3.2.2 | Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji | 13 |
| 3.2.3 | Ryzyko związane z funkcjonowaniem Zgromadzenia Obligatariuszy | 14 |
| 3.2.4 | Ryzyko zmiany stopy procentowej | 14 |
| 3.2.5 | Ryzyko związane z zabezpieczeniem | 14 |
| 3.2.6 | Ryzyko płynności | 15 |
| 3.2.7 | Ryzyko związane ze sposobem obliczania stopy bazowej Obligacji i jego ewentualną zmianą | 15 |
| 3.2.8 | Ryzyko związane z Administratorem Zabezpieczenia | 16 |
| 3.3 | Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do ASO Catalyst | 16 |
| 3.3.1 | Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności po wprowadzeniu Obligacji do ASO Catalyst | 16 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 3.3.2 | Ryzyko wstrzymania rozpoczęcia obrotu Obligacjami w alternatywnym systemie obrotu | 16 |
| 3.3.3 | Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami w alternatywnym systemie obrotu | 17 |
| 3.3.4 | Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu | 17 |
| 3.3.5 | Ryzyko związane z możliwością nałożenia na Emitenta przez GPW kar regulaminowych | 18 |
| 3.3.6 | Ryzyko związane z karami administracyjnymi nakładanymi przez KNF | 18 |
| 4. | DANE O OBLIGACJACH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU | 20 |
| 4.1 | Cel emisji | 20 |
| 4.2 | Rodzaj, liczba oraz łączna wartość emitowanych papierów wartościowych z wyszczególnieniem rodzajów uprzywilejowania, ograniczeń co do przenoszenia praw z Instrumentów finansowych oraz zabezpieczeń lub świadczeń dodatkowych | 20 |
| 4.3 | Wielkość emisji. | 20 |
| 4.4 | Wartość nominalna oraz cena emisyjna | 20 |
| 4.5 | Informacja o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie | 21 |
| 4.6 | Warunki wykupu Obligacji | 21 |
| 4.6.1 | Wcześniejszy obligatoryjny wykup | 22 |
| 4.6.2 | Wcześniejszy Wykupu na Żądanie Emitenta | 22 |
| 4.6.3 | Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza | 22 |
| 4.7 | Warunki wypłaty oprocentowania | 22 |
| 4.8 | Określenie wysokości i formy przedmiotu zabezpieczenia oraz oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia | 23 |
| 4.9 | Zgromadzenie Obligatariuszy. | 25 |
| 4.10 | Wartości zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalonej na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektyw kształtowania się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji | 25 |
| 4.11 | Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom Obligacji orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji Obligacji, oraz zdolność Emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z Obligacji, jeżeli przedsięwzięcie jest określone. | 26 |
| 4.12 | Ogólne informacje o ratingu przyznanym Emitentowi lub Obligacjom, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny, oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych. | 27 |
| 4.13 | Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na pieniężne. | 27 |
| 4.14 | W przypadku ustanowienia jakiegokolwiek formy zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wiarytelności wynikających z Obligacji – wycena przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonana przez uprawniony podmiot lub skrót tej wyceny | 27 |
| 4.15 | W przypadku emisji obligacji zamiennych na akcje: (a) liczba głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta, która przysługiwałaby z objętych akcji, (b) ogólna liczba głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta | 27 |
| 4.16 | W przypadku emisji obligacji z prawem pierwszeństwa: (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 | 27 |
| 4.17 | 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 | 27 |
| 5. | ZAŁĄCZNIKI | 28 |
| 5.1 | Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta. | 28 |
| 5.2 | Tekst jednolity umowy Emitenta. | 37 |
| 5.3 | Uchwały stanowiące podstawę emisji Obligacji | 41 |
| 5.4 | Warunki Emisji Obligacji. | 43 |
| 5.5 | Umowa z Administratorem Zabezpieczenia | 76 |
| 5.6 | Umowa poręczenia | 86 |
| 5.7 | Definicje i objaśnienia skrótów | 95 |

3. 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 oraz podmiotów z Grupy;
2. Czynniki ryzyka związane z Obligacjami;
3. Czynniki związane z wprowadzeniem obligacji do ASO Catalyst.

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

3.1 Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta oraz podmiotów z Grupy

3.1.1 Ryzyko związane z koniunkturą gospodarczą

Działalność Emitenta oraz podmiotów z Grupy i osiągnięte przez nich wyniki finansowe w dużym stopniu uzależnione są od stanu koniunktury gospodarczej panującej przede wszystkim na rynku krajowym, a w szczególności od takich czynników makroekonomicznych jak: dynamika wzrostu PKB, inflacja, stopa bezrobocia, polityka monetarna i fiskalna państwa, dostępność programów rządowych wspierających zakup nowych mieszkań, poziom inwestycji przedsiębiorstw, dostępność kredytów, wysokość dochodów gospodarstw domowych oraz wysokość popytu konsumpcyjnego. Emitent oraz podmioty z Grupy uzyskują 100% swoich przychodów z działalności na rynku krajowym i z tego powodu są silnie uzależnione od sytuacji makroekonomicznej i politycznej Polski. Opisane wyżej czynniki, jak i kierunek i poziom ich zmian, mają wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Emitenta oraz podmiotów z Grupy. 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. Pogorszenie wskaźników makroekonomicznych w Polsce i w innych krajach może zatem mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Emitenta oraz podmiotów z Grupy.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako wysokie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia również jako wysokie.

3.1.2 Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy

Pod koniec lutego 2022 r. nastąpiła zbrojna agresja Rosji na Ukrainie. Konsekwencje konfliktu zbrojnego wpływają na globalną niestabilność i zmienność gospodarczą, w tym potęgują skutki obecnych warunków rynkowych. Dalsza eskalacja konfliktu może spotęgować negatywny wpływ na gospodarkę, w tym na otoczenie i działalność Grupy Emitenta. Branża, w której działa Emitent może być narażona w szczególności na: pogorszenie sytuacji gospodarczej i większą niepewność, która może wpłynąć na czasowe zawieszanie lub wydłużanie rozpoczętych procesów inwestycyjnych, trudności w dotrzymywaniu założonych budżetów (wzrost cen surowców, w tym cen

materiałów budowlanych, presja płacowa, niedobór siły roboczej, zakłócenia łańcucha dostaw, wydłużony czas uzyskiwania zgód i pozwoleń) jak również utrudniony dostęp do finansowania i zwiększony jego koszt. Z perspektywy gospodarki krajowej, ewentualna dalsza eskalacja działań wojennych ze strony Rosji może podnieść też ryzyko polityczne w regionie Europy Wschodniej i Środkowo-Wschodniej, tym samym osłabić złotego, podnosząc inflację i zwiększając presję na podwyżki stóp procentowych, co w efekcie wpłynie na wyniki i sytuację finansową Emitenta lub podmioty z Grupy.

Z drugiej strony, w związku z podwyższonym ryzykiem prowadzenia działalności gospodarczej na terenach objętych konfliktem i potrzebą skracania łańcuchów dostaw, część podmiotów przenosi działalność biznesową, w tym produkcyjną do Polski, co skutkuje zwiększonym popytem na powierzchnie biurowe, produkcyjne i magazynowe. Konflikt na Ukrainie oznacza także wzmożony napływ imigracji do Polski, co długoterminowo podnosi potencjał siły roboczej i PKB, obniża presję płacową oraz inflacyjną, a także jest źródłem dodatkowego popytu w segmencie handlowym.

Opisane powyżej czynniki nie mają obecnie bezpośredniego negatywnego wpływu na Grupę Emitenta, jednak kontynuowanie i eskalacja działań zbrojnych mogą w przyszłości mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągane wyniki i sytuację finansową Emitenta.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

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

W otoczeniu Emitenta mogą nastąpić zmiany w systemie prawnym, podatkowym, regulacyjnym i gospodarczym, co może 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 lub podmiotów z Grupy. 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. 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. Ewentualne wystąpienie powyżej wskazanych sytuacji może spowodować zmniejszenie dochodów Emitenta lub podmiotów z Grupy lub np. konieczność zapłaty kar nałożonych przez organy administracji skarbowej.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

3.1.4 Ryzyko związane z konkurencją na rynku mieszkaniowym

Emitent zajmuje się realizacją projektów deweloperskich, prowadzi działalność w branży, która charakteryzuje się wysoką konkurencyjnością. Podmioty w branży konkurują ze sobą w szczególności na następujących płaszczyznach: (i) lokalizacji nieruchomości; (ii) cenie lokali; (iii) zaawansowaniu budowy; (iv) proponowanej ofercie kredytowej przez banki współpracujące z deweloperem. Dalszy wzrost konkurencji może wpłynąć na konieczność: dostosowania przyszłej oferty lokali do warunków rynkowych (w tym: obniżenia oczekiwanych cen lokali, wzrost

cen za nowe grunty), dokonywania wzmoczonych inwestycji i przejmowania wykwalifikowanych pracowników. Powyższe czynniki prowadzić mogą do zwiększania kosztów, a zatem mogą mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Emitenta lub podmiotów z Grupy. 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. Jednocześnie ewentualny wzrost podaży w budynkach wielorodzinnych, niezrównoważony wzrostem popytu, może wpłynąć na obniżenie cen, a w konsekwencji oddziaływać na generowane przez Emitenta marże oraz osiągnięte przez niego wyniki finansowe. Istnieje ryzyko, że pomimo przyjętej strategii rozwoju nie uda się osiągnąć spodziewanych wyników.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

3.1.5 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. Ryzyko może zrealizować się również w przypadku wystąpienia czynnika ludzkiego, np. błędy projektowe czy błędy w procedurach.

Model biznesowy Emitenta zakłada pełnienie we wszystkich realizowanych projektach funkcji inwestora oraz powierzenie funkcji generalnego wykonawcy spółce Rywal Sp. z o.o. Sp. k, spółce kontrolowanej przez większościowego udziałowca Emitenta – Pana Ryszarda Walasa. Podmiot ten zapewnia kompleksową realizację inwestycji zlecając podwykonawcom dodatkowe prace budowlane. W 2020 r., z powodu silnego wzrostu cen produkcji budowlano-montażowej w okresie pandemicznym, a w konsekwencji spadku marż na prowadzonych inwestycjach, podmiot ten wykazał stratę netto oraz ujemne kapitały własne, które w okresie od 2021 r. do 2024 r. zostały odbudowane. Zarząd Emitenta dobrze ocenia perspektywę i możliwość zlecania prac generalnemu wykonawcy związanych z prowadzonymi projektami deweloperskimi.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

3.1.6 Ryzyko związane z błędami ludzkimi

Charakter prowadzonej przez Emitenta oraz podmiotów z Grupy wiąże się z potrzebą zatrudnienia wyspecjalizowanych pracowników oraz ścisłą współpracą z innymi podmiotami. Osoby zatrudnione w wyżej wymienionych podmiotach obsługują procedury związane z nabywaniem nieruchomości przez Emitenta oraz spółki z Grupy Emitenta i obsługą realizacji inwestycji deweloperskich, a następnie sprzedaży nieruchomości do klientów, w tym osób fizycznych. Błędy lub niedopatrzenia pracowników mogą doprowadzić m. in. do wzrostu niezadowolenia klientów, opóźnień w realizacji inwestycji deweloperskich, wpływając negatywnie na wizerunek Spółki.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

3.1.7 Ryzyko spadku cen nieruchomości

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

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

3.1.8 Ryzyko związane z bankiem ziemi

Emitent dokonuje nabycia gruntów, na których zamierza zrealizować przyszłe projekty deweloperskie. Dokonanie zakupu ziemi jest pierwszym etapem realizacji złożonego procesu inwestycyjnego. Emitent identyfikuje ryzyko związane z nabywaniem gruntów. Możliwe jest, iż po dokonaniu zakupu przez Spółkę, ceny gruntów spadną co w perspektywie czasu będzie oznaczało wydatek większej ilości środków pieniężnych w porównaniu do aktualnych cen rynkowych. Możliwe jest również, iż ceny gruntów będą rosły. Taki stan rzeczy spowoduje konieczność poniesienia większych nakładów pieniężnych z tytułu przyszłych zakupów gruntów. W całym procesie deweloperskim, poniesienie większych kosztów związanych z zakupem gruntu jest jednoznaczne z osiągnięciem gorszej rentowności lub koniecznością zwiększenia ceny finalnej nieruchomości, co z kolei może wpłynąć negatywnie na popyt zgłaszany przez klientów. Wskutek tego utworzenie tzw. „banku ziemi” ma szczególny wpływ na rozwój oraz dochody Emitenta i podmiotów z Grupy.

Skuteczność Emitenta w nabywaniu nowych gruntów w atrakcyjnych cenach oraz korzystnych lokalizacjach ma znaczący wpływ na atrakcyjność realizowanych projektów deweloperskich, a tym samym na wynik finansowy danego projektu deweloperskiego oraz Emitenta lub podmiotów z Grupy.

Nie można wykluczyć, że Emitent podejmie decyzję nabycia gruntu, która w przypadku zmian cen na rynku deweloperskim okaże się niekorzystna. Powyższe może negatywnie rzutować na działalność, sytuację finansową oraz wyniki Emitenta. Nie można również wykluczyć wystąpienia w przyszłości trudności w pozyskiwaniu atrakcyjnych nieruchomości dla realizacji projektów deweloperskich z uwagi na dużą konkurencję, długotrwałość procesów negocjacyjnych, wzrost cen nieruchomości oraz specyfikę procesu wydawania decyzji administracyjnych.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

3.1.9 Ryzyko związane z ograniczeniem dostępu do finansowania bankowego

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

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

3.1.10 Ryzyko związane ze spadkiem popytu na lokale

Główną grupą docelową Emitenta lub podmiotów z Grupy są osoby prywatne nabywające nieruchomości w celu ich zamieszkania. Istnieje ryzyko spadku popytu na nieruchomości oferowane przez Emitenta lub podmioty z Grupy. Poza czynnikami wpływającymi na siłę nabywczą i możliwości kredytowe klientów należy zauważyć, iż w przyszłości może wystąpić spadek zainteresowania kupnem nieruchomości mimo możliwości finansowych umożliwiających dokonanie transakcji. W Polsce obserwowane jest starzenie się społeczeństwa oraz malejąca dzietność rodzin. Skutkiem obserwowanego zjawiska może być malejące zapotrzebowanie na nieruchomości mieszkalne zgłaszane przez społeczeństwo.

Ponadto zmianie mogą ulec poglądy oraz preferencje społeczne w zakresie posiadania mieszkania. Istnieje ryzyko, iż rosnąć będzie tendencja wynajmowania zamieszkiwanej nieruchomości przy jednoczesnym spadku wolumenu zawieranych transakcji kupna-sprzedaży mieszkań. Należy również zwrócić uwagę na potencjalną możliwość wprowadzenia w Polsce podatku katastralnego, co mogłoby zniechęcić potencjalnych nabywców nieruchomości.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

3.1.11 Ryzyko związane z koncentracją działalności deweloperskiej na rynku rzeszowskim

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej zdecydowana większość projektów deweloperskich Emitenta lub podmiotów z Grupy realizowanych jest w Rzeszowie. Przychody i zyski generowane przez Emitenta lub podmioty z Grupy 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.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

3.1.12 Ryzyko związane ze sprzedażą mieszkań

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

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

3.1.13 Ryzyko związane z kompleksem biurowym

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

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

3.1.14 Ryzyko związane ze wszczęciem postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego przez Emitenta

W świetle przepisów Prawa Upadłościowego, przesłanką do ogłoszenia upadłości jest niewypłacalność dłużnika określona w rozumieniu art. 11 Prawa Upadłościowego. Biorąc pod uwagę powołaną regulację, Emitent, stanie się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych 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. W takich przypadkach może zostać ogłoszona upadłość Emitenta, a ich wierzyciele, w tym Obligatariusze, będą zaspokajani w kolejności określonej w przepisach Prawa Upadłościowego.

W przypadku niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością wobec Emitenta może być prowadzone postępowanie restrukturyzacyjne na mocy przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego. 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, 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. zaprzestanie spłacania swoich należności albo gdy jego zobowiązania przekroczą wartość majątku, a stan ten będzie utrzymywał się przez okres przekraczający dwadzieścia cztery miesiące.

Przedmiotem restrukturyzacji będą mogły być zobowiązania Emitenta, w tym zobowiązania z tytułu Obligacji. Restrukturyzacja może polegać w szczególności na odroczeniu terminu spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji, rozłożeniu spłaty na raty, zmniejszeniu wysokości zobowiązań lub ich konwersji na akcje Emitenta.

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

Nadto zgodnie z obowiązującym Prawem Restrukturyzacyjnym rozpoczęcie postępowanie o zatwierdzenie układu na uproszczonych zasadach wymagać będzie zawarcia przez dłużnika umowy z licencjonowanym doradcą restrukturyzacyjnym na pełnienie funkcji nadzorcy układu oraz ustalenia dnia układowego. Nie ma formalnego wszczęcia czy otwarcia postępowania, nie jest już konieczne obwieszczenie w Monitorze Sądowym i Gospodarczym („MSiG”). Faza sądowa postępowania o zatwierdzenie układu rozpocznie się z momentem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu. Uprawnionym do dokonania obwieszczenia w MSiG o ustaleniu dnia układowego jest nadzorca sądowy.

Od dnia obwieszczenia do prawomocnego umorzenia lub zakończenia postępowania o zatwierdzenie układu, nadzorca układu wykonuje uprawnienia nadzorcy sądowego. Dla dłużnika oznacza to konieczność uzyskania zgody nadzorcy na czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu majątkiem (np. zbycie nieruchomości, o ile nie mieści się to w bieżącej działalności dłużnika). W tym okresie dłużnik będzie chroniony również przed wypowiedzeniem niektórych umów.

Nadto dłużnik, decydując się na postępowanie o zatwierdzenie układu, skorzysta również z szerokiej ochrony przeciw egzekucyjnej. Zgodnie z przepisami Prawa Restrukturyzacyjnego zakazane jest prowadzenia wszelkich egzekucji z majątku dłużnika (stosuje się odpowiednio np. art. 312 Prawa Restrukturyzacyjnego).

Przesłanki wszczęcia restrukturyzacji, uproszczonego postępowania restrukturyzacyjnego oraz ogłoszenia upadłości mają charakter dynamiczny i nie można wykluczyć ryzyka, iż w przyszłości zaistnieją. W razie wszczęcia

postępowania restrukturyzacyjnego lub postępowania upadłościowego może nie być możliwe spełnianie świadczeń z tytułu Obligacji, prowadzenie egzekucji wobec Emitenta w celu zaspokojenia wierzytelności z tytułu Obligacji oraz ustanawianie lub realizowanie ustanowionych przez Emitenta zabezpieczeń. W przypadku upadłości, restrukturyzacji, uproszczonego postępowania restrukturyzacyjnego lub niewypłacalności Emitenta, posiadacze Obligacji mogą utracić część lub całość zainwestowanych środków. Wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego, uproszczonego postępowania restrukturyzacyjnego lub ogłoszenia upadłości w ramach postępowania upadłościowego może dotyczyć Emitenta lub podmiotu, który ustanowił zabezpieczenie Obligacji.

W przypadku wszczęcia restrukturyzacji lub ogłoszenia jego upadłości Emitenta, Administrator będzie miał możliwość w imieniu i na rzecz Obligatariuszy dochodzenia roszczeń z tytułu Obligacji z przedmiotu zabezpieczenia.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej wobec Emitenta ani żadnego podmiotu z Grupy Emitenta nie zachodzą przesłanki złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego, wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego lub uproszczonego postępowania restrukturyzacyjnego, oraz nie zachodzą przesłanki do złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości lub ogłoszenia upadłości, a w szczególności Emitent i podmioty z Grupy Emitenta, nie są niewypłacalni, ani zagrożeni niewypłacalnością.

W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub Grupy Emitenta byłaby znacząca.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako niskie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

3.1.15 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 lub podmiotów z Grupy.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako niskie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

3.2 Czynniki ryzyka związane z Obligacjami

3.2.1 Ryzyko opóźnienia, niewykonania 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, Emitent 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 Emitenta. Skutkiem niedokonania wykupu Obligacji w terminie może być postawienie w stan wymagalności innych zobowiązań Emitenta, których niewykonanie może doprowadzić do upadłości lub restrukturyzacji Emitenta, 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 istotność powyższego czynnika ryzyka jako wysokie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

3.2.2 Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji

Warunki Emisji Obligacji przewidują możliwość wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Spółki.

W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed Dniem Wykupu wskazanym w Warunkach Emisji Obligacji, a Inwestor nie będzie mógł uzyskać przychodów z odsetek w założonym przez Inwestora wymiarze i horyzoncie inwestycyjnym.

Można się spodziewać, że Spółka skorzysta z prawa do Wcześniejszego Wykupu Obligacji w sytuacji, gdy jej potencjalne koszty finansowania będą niższe niż oprocentowanie Obligacji. W takim okresie Inwestorzy mogą nie mieć możliwości zainwestowania środków uzyskanych z Wcześniejszego Wykupu Obligacji w sposób, który zapewniłby im stopę zwrotu w takiej wysokości jak stopa zwrotu od Obligacji będących przedmiotem Wcześniejszego Wykupu.

Po wprowadzeniu Obligacji do obrotu w ASO, skorzystanie przez Emitenta z prawa Wcześniejszego Wykupu Obligacji, zgodnie z §139 ust. 3 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, wymaga złożenia przez Emitenta wniosku do ASO o zawieszenie obrotu 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, w związku z czym należy liczyć się z czasowym ograniczeniem obrotu Obligacjami na rynku wtórnym.

Zgodnie również z zapisami Warunków Emisji Obligacji Obligatariuszom przysługuje Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza w przypadku wystąpienia jakiegokolwiek Przypadku Naruszenia opisanego w Warunkach 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 istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

3.2.3 Ryzyko związane z funkcjonowaniem Zgromadzenia Obligatariuszy

Emitent ustanowił dla Obligacji Zgromadzenie Obligatariuszy, które będzie funkcjonowało zgodnie z Regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy. Z uwagi na fakt, że 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 istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

3.2.4 Ryzyko zmiany stopy procentowej

W okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu mogą nastąpić znaczące zmiany stopy bazowej służącej ustalaniu wysokości oprocentowania Obligacji. Emitent nie jest w stanie przewidzieć w jaki sposób wybór i zmiana wartości stopy bazowej wpłynie na zmianę oprocentowania emitowanych Obligacji w przyszłości. W przypadku, gdy wartość stopy bazowej będzie rosła, rentowność Obligacji dla Inwestorów będzie coraz wyższa, co z kolei będzie mieć negatywny wpływ na koszty odsetkowe Emitenta. Natomiast gdy wartość stopy bazowej będzie spadała, może to wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji dla Inwestorów, co z kolei będzie mieć pozytywny wpływ na koszty odsetkowe Emitenta.

Istnieje ryzyko, że Obligatariusz zrealizuje niższą od oczekiwanej stopę dochodu w terminie do wykupu (YTM – yield to maturity). W przypadku Obligacji jako instrumencie o zmiennej stopie procentowej, zależność między ceną obligacji na rynku wtórnym, a jej dochodowością w terminie do wykupu do wykupu (YTM) w teorii występuje w mniejszym stopniu lub nie występuje wcale, ponieważ zmienny komponent oprocentowania powinien uwzględniać zmiany w oczekiwanej przez Inwestora stopie dochodowości wynikające wprost ze zmiany rynkowych stóp procentowych.

Wyróżnia się dwa podstawowe elementy ryzyka stopy procentowej:

- a) 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;
- b) 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 istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

3.2.5 Ryzyko związane z zabezpieczeniem

Obligacje zostały zabezpieczone w formie, udzielonego przed głównego wspólnika Emitenta p. Ryszarda Wasala, poręczenia poręczenie w rozumieniu art. 876-887 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. 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 niepodejmowaniem 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 istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

3.2.6 Ryzyko płynności

Do czasu wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, może wystąpić ograniczenie możliwości zbycia Obligacji. Tym samym Obligatariusze powinni mieć świadomość, że zwrot środków zainwestowanych w nabycie Obligacji przed Dniem Wykupu może być utrudniony. W związku z powyższym nie jest możliwe na dzień niniejszej Noty Informacyjnej zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po dowolnej cenie.

Po wprowadzeniu Obligacji do ASO, obrót obligacjami notowanymi w ASO wiąże się z ryzykiem zmienności kursu. W wyniku zmiany sytuacji finansowej Grupy oraz oczekiwanej premii za ryzyko, rynkowa wycena Obligacji może ulegać wahaniom. Ponadto na poziom kursu rynkowego wpływ może mieć relacja podaży i popytu na Obligacje. W okresie do Dnia Wykupu Obligacji ich wycena może różnić się od ceny emisyjnej.

W związku z wprowadzeniem Obligacji do obrotu w ASO, istnieje ryzyko, że obrót Obligacjami będzie ograniczony z uwagi na brak zleceń kupna/sprzedaży ze strony inwestorów. W wyniku zmian sytuacji finansowej Grupy oraz ogólnej sytuacji na rynkach finansowych wahaniom może ulegać płynność Obligacji. W związku z powyższym nie jest możliwe na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po oczekiwanej cenie.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka i prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

3.2.7 Ryzyko związane ze sposobem obliczania stopy bazowej Obligacji i jego ewentualną zmianą

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

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 przestanie być publikowany. Warunki Emisji zawierają postanowienia regulujące sposób ustalenia stopy bazowej Obligacji w przypadku zaprzestania opracowywania i publikowania przyjętego wskaźnika referencyjnego.

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 nieosiągnięcie 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 rentowność Obligacji, a dla Emitenta wyższe koszty finansowania dłużnego.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako niską, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.

3.2.8 Ryzyko związane z Administratorem Zabezpieczenia

Zgodnie z art. 29 oraz art. 31 ust. 4 Ustawy o obligacjach Emitent zawarł z Wojciechem Pfadt, prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny umowę o pełnienie funkcji Administratora Zabezpieczenia („Administrator”). Administrator wykonuje we własnym imieniu, ale na rachunek Obligatariuszy prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu ustanowionych zabezpieczeń i przepisów prawa.

Istnieje ryzyko niewłaściwego wykonywania obowiązków przez Administratora. W przypadku konieczności prowadzenia egzekucji z przedmiotu zabezpieczenia celem odzyskania należności z Obligacji. 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 danego administratora zabezpieczeń, czasowym brakiem administratora zabezpieczeń 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.

Powyższe skutkować może mniejszym stopniem zaspokojenia Obligatariuszy lub brakiem ich zaspokojenia w ogóle.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako niskie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

3.3 Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do ASO Catalyst

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

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

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

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

3.3.2 Ryzyko wstrzymania rozpoczęcia obrotu Obligacjami w alternatywnym systemie obrotu

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

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

3.3.3 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 istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

3.3.4 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 uprawnienia 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 istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

3.3.5 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 nienależyćie 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.

Podejmując 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 nienależyćie 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 istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

3.3.6 Ryzyko związane z karami administracyjnymi nakładanymi przez KNF

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

Istnieje ryzyko, iż w przypadku niedostosowania się Emitenta do aktualnych standardów w zakresie raportowania, mogą zostać na niego nałożone sankcje finansowe i administracyjne, które na mocy wskazanego rozporządzenia zostały dodatkowo istotnie zaostrzone. W szczególności, zgodnie z art. 96 ust. 1i Ustawy o Ofercie w przypadku jeżeli Emitent nie wykonuje lub nienależyćie 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 nienależyćie obowiązki, o których mowa w art. 18 ust. 1 - 6 Rozporządzenia

596/2014 (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 istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

4. DANE O OBLIGACJACH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU

4.1 Cel emisji

Środki pozyskane z emisji Obligacji, po odliczeniu kosztów emisji w wysokości ok. 0,5 mln zł, zostaną przeznaczone na finansowanie prowadzonych przez Emitenta projektów deweloperskich w wysokości 15,1 mln zł w szczególności nabycia gruntów pod inwestycje mieszkaniowe, udzielanie pożyczek do spółek projektowych, które są zależne wobec Emitenta w celu realizacji prowadzonych projektów deweloperskich.

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

Obligacje zwykłe na okaziciela serii K spółki Developres sp. z o.o. o wartości nominalnej 1 000,00 (jeden tysiąc 00/100) złotych każda i łącznej wartości nominalnej 15.600.000,00 (piętnaście milionów sześćset tysięcy 00/100) złotych.

Podstawę prawną emisji Obligacji stanowią:

- a) art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach,
- b) art. 1 ust. 4 lit. a) lub b) rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE (Dz.U. UE L 168 z 30.06.2017);
- c) uchwała nr 1/12/2024 Zarządu spółki Developres sp. z o.o. z dnia 11 grudnia 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii K;

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

Organem uprawnionym do podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych jest Zarząd Emitenta. Treść Uchwał Emisyjnych zamieszczona została w załączniku 5.3 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 dacie ich wykupu.

Obligacje serii K przewidują ustanowienie zabezpieczeń. Szczegółowy opis zabezpieczenia znajduje się w pkt. 4.8 Noty Informacyjnej.

4.3 Wielkość emisji.

Obligacje zwykłe na okaziciela serii K w liczbie 15.600 sztuk o łącznej wartości nominalnej 15.600.000,00 (piętnaście milionów sześćset tysięcy 00/100) złotych.

4.4 Wartość nominalna oraz cena emisyjna

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

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

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

| | |
|---|---|
| Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji Obligacji | 11.12 – 20.12.2024 r. |
| Data przydziału Obligacji | 23.12.2024 r. |
| Liczba Obligacji objętych subskrypcją | 15.600 |
| Stopa redukcji | 41,33% |
| Liczba Obligacji, które zostały przydzielone | 15.600 |
| Cena emisyjna | 1.000 zł |
| Wartość nominalna | 1.000 zł |
| Liczba osób, którzy złożyli zapisy na Obligacje | 75 |
| Liczba osób, którym przydzielono Obligacje | 75 |
| 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 | brak takich osób |
| Nazwa subemitentów | Nie dotyczy |
| Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji wraz ze wskazaniem kosztów wg ich tytułów | 496 920,00 zł (czterysta dziewięćdziesiąt sześć tysięcy dziewięćset dwadzieścia złotych). Prowizji za plasowanie wyniosła 468.000,00 zł (czterysta sześćdziesiąt osiem tysięcy złotych). |

Emitent, w okresie ostatnich 12 miesięcy od emisji obligacji serii K, nie przeprowadzał jakichkolwiek innych emisji obligacji na podstawie art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia 2017/1129, nie powstał wymóg sporządzenia memorandum informacyjnego, o którym mowa w Ustawie o Ofercie. W związku z tym oferta obligacji serii K nie była kierowana do oznaczonego adresata w kontekście przepisów art. 3 ust. 1a oraz ust. 1b Ustawy o Ofercie.

W ramach subskrypcji skierowano propozycje nabycia obligacji serii K do 106 inwestorów, w tym:

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

4.6 Warunki wykupu Obligacji

Dniem Wykupu jest dzień 23 grudnia 2027 r.

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

Szczegółowe informacje dotyczące wykupu Obligacji zostały opisane w pkt 12 Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załącznik nr 5.4 do Noty Informacyjnej.

4.6.1 Wcześniejszy obligatoryjny wykup

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

4.6.2 Wcześniejszy Wykupu na Żądanie Emitenta

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

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

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

4.6.3 Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza

Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji w przypadkach i na warunkach określonych w pkt 13.3 Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załącznik nr 5.4 do niniejszego Noty Informacyjnej.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej nie wystąpiły przypadki naruszenia uprawniające Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

4.7 Warunki wypłaty oprocentowania

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

Wysokość Marży jest równa 5,000 p.p. (pięć i 00/100 punktów procentowych) w skali roku.

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

Sposób ustalenia wartości odsetek został opisany w pkt 14.5. Warunków Emisji Obligacji stanowiących załącznik nr 5.4 do Noty Informacyjnej.

Dla Obligacji ustalono następujące Okresy Odsetkowe:

| Numer Okresu Odsetkowego | Początek Okresu Odsetkowego (włączając ten dzień) | Dzień Ustalenia Praw do Odsetek | Koniec Okresu Odsetkowego / Dzień Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) | Liczba dni w okresie odsetkowym |
|--------------------------|---|---------------------------------|---|---------------------------------|
| 1. | 23 grudnia 2024 r. | 20 marca 2025 r. | 23 marca 2025 r. | 90 |
| 2. | 23 marca 2025 r. | 18 czerwca 2025 r. | 23 czerwca 2025 r. | 92 |
| 3. | 23 czerwca 2025 r. | 19 września 2025 r. | 23 września 2025 r. | 92 |
| 4. | 23 września 2025 r. | 19 grudnia 2025 r. | 23 grudnia 2025 r. | 91 |
| 5. | 23 grudnia 2025 r. | 19 marca 2026 r. | 23 marca 2026 r. | 90 |
| 6. | 23 marca 2026 r. | 19 czerwca 2026 r. | 23 czerwca 2026 r. | 92 |
| 7. | 23 czerwca 2026 r. | 21 września 2026 r. | 23 września 2026 r. | 92 |
| 8. | 23 września 2026 r. | 21 grudnia 2026 r. | 23 grudnia 2026 r. | 91 |
| 9. | 23 grudnia 2026 r. | 19 marca 2027 r. | 23 marca 2027 r. | 90 |
| 10. | 23 marca 2027 r. | 21 czerwca 2027 r. | 23 czerwca 2027 r. | 92 |
| 11. | 23 czerwca 2027 r. | 21 września 2027 r. | 23 września 2027 r. | 92 |
| 12. | 23 września 2027 r. | 21 grudnia 2027 r. | 23 grudnia 2027 r. | 91 |

4.8 Określenie wysokości i formy przedmiotu zabezpieczenia oraz oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Obligacje serii K są zabezpieczone.

Przedmiotem zabezpieczenia jest poręczenie w rozumieniu art. 876-887 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny udzielone przez p. Ryszarda Walasa (Poręczyciel) – większościowego współnika Emitenta. Udzielającym poręczenia jest osoba fizyczna p. Ryszard Walas – główny udziałowiec i jednocześnie prezes zarządu Emitenta.

Poręczyciel, zgodnie z informacjami wskazanymi Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej, prowadzi działalność gospodarczą w formie jednoosobowej działalności gospodarczej od 8 kwietnia 2003r. (NIP: 8131900665). Przeważającą działalność gospodarczą i wykonywaną jest działalność usługowa wspomagająca chów i hodowlę zwierząt gospodarskich. Działalność polega na zarządzaniu klubem jeździecki i stadniną koni oraz restauracją zlokalizowaną w miejscowości Leśna Wola (Głogów Małopolski).

Poręczyciel zawarł umowę poręczenia z Administratorem Zabezpieczenia w dniu 19 grudnia 2024r. Wobec Poręczyciela nie toczy się jakiegokolwiek postępowanie upadłościowe, układowe, ugodowe, arbitrażowe, egzekucyjne i likwidacyjne, które samodzielnie może mieć lub miało istotne znaczenie dla działalności Poręczyciela. Umowa poręczenia stanowi załącznik 5.7 do Noty Informacyjnej.

Poręczyciel, działając w imieniu własnym i na swoją rzecz, udziela Administratorowi Zabezpieczenia Poręczenia i zobowiązuje się względem Administratora Zabezpieczenia (działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy), że na każde żądanie Administratora Zabezpieczenia zaspokoi Zabezpieczaną Wierzytelność do wysokości stanowiącej równowartość 150 % Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji, tj. do kwoty PLN 23.400.000 (dwadzieścia trzy miliony czterysta tysięcy), w każdym przypadku, gdy Emitent nie spełni lub nienależyte spełni którekolwiek ze zobowiązań wynikających z Obligacji

Emitent, w dniu 11 grudnia 2024r., zawarł umowę o ustanowienie i sprawowanie funkcji Administratora Zabezpieczeń z Kancelarią Prawną Wojciecha Pfadta Radca Prawny z siedzibą w Milanówku. Treść umowy stanowi załącznik 5.6 do Noty Informacyjnej.

| Nazwa | Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny |
|--------------------|--|
| Adres | ul. Zaciszna 12, 05-822 Milanówek |
| Forma prawna | jednoosobowa działalność gospodarcza |
| NIP | 9511467270 |
| REGON | 12178415 |
| Telefon | 600349777 |
| e-mail | w.pfadt@kancelaria-wprp.pl |
| Strona internetowa | www.kancelaria-wprp.pl |

Administrator Zabezpieczenia spełnia warunki, o których mowa w art. 29 w zw. z art. 80 ust. 2 Ustawy o Obligacjach.

Administrator Zabezpieczenia jest uprawniony do wykonywania wszelkich praw Obligatariuszy, na rachunek których zostanie ustanowione zabezpieczenie Obligacji, w szczególności poprzez podejmowanie wszelkich czynności związanych z egzekucją roszczeń z zabezpieczenia Obligacji.

Administrator Zabezpieczenia jest uprawniony do wykorzystania zabezpieczeń, kolejność wykorzystania zabezpieczeń zależy od wyboru Administratora Zabezpieczenia. Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczenia w wyniku dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń zostaną wykorzystane na poczet zabezpieczonych wierzytelności w następującej kolejności:

- Kwota Wykupu wynikająca z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji;
- Kwota Odsetek wynikających z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji;
- Ustawowe odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji;
- inne wierzytelności.

Dodatkowe formy zabezpieczenia:

Poręczyciel, w dniu 19.12.2024r., złożył na rzecz Administratora Zabezpieczenia oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) kodeksu postępowania cywilnego do kwoty odpowiadającej 150% łącznej wartości nominalnej emitowanych Obligacji, tj. do kwoty 23.400.000 zł (dwadzieścia trzy miliony czterysta tysięcy złotych).

Emitent, w dniu 19.12.2024r., 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 31.200.000 zł (trzydzieści jeden milionów dwieście tysięcy złotych).

Emitent, w dniu 19.12.2024r., 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. 31.200.000 zł (trzydzieści jeden milionów dwieście tysięcy złotych) 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 31 grudnia 2037 r.

4.9 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.

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

Emitent przedstawia zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji według stanu na dzień 30 września 2024r.:

| Seria | Wartość emisji (w tys. PLN) | Oprocentowanie | Marża/ Kupon | Data emisji | Termin wykupu |
|---------------|--------------------------------|------------------|-----------------|---------------|------------------|
| H | 4 430 | Zmienne, WIBOR3M | 6,40% | 25.09.2023 r. | 25.07.2026 |
| I | 8 500 | Zmienne, WIBOR3M | 6,40% | 17.11.2023 r. | 25.07.2026 |
| J | 11 470 | Zmienne, WIBOR3M | 5,40% | 22.12.2023 r. | 22.12.2026 |
| Razem: | 24 400 | | | | |

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

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.

Pozostałe zobowiązania finansowe Emitenta według stanu na dzień 30.09.2024r.:

| Lp. | Bank | Opis | Waluta | Termin spłaty | Saldo (w tys.) | Warunki oprocentowania |
|---|-----------------|----------------------------|--------|---------------|-------------------|---------------------------|
| 1 | BOŚ S.A. | kredyt nieodnawialny | EUR | 30.12.2033 | 4 813 | EUR3M+3,00% |
| 2 | BOŚ S.A. | kredyt nieodnawialny | EUR | 30.12.2033 | 9 420 | EUR3M+3,40% |
| Zadłużenie w EUR razem: | | | | | 14 233 | |
| 3 | BOŚ S.A. | kredyt nieodnawialny | PLN | 31.12.2025 | 2 785 | W3M+3,00% |
| 4 | Alior Bank S.A. | kredyt w rachunku bieżącym | PLN | 22.05.2025 | 0 | W3M+2,40% |
| 5 | Alior Bank S.A. | kredyt inwestycyjny | PLN | 30.06.2028 | 4 498 | W3M+3,30% |
| 6 | Alior Bank S.A. | kredyt nieodnawialny | PLN | 15.04.2026 | 3 800 | W3M+2,60% |
| Zadłużenie w PLN razem: | | | | | 11 083 | |
| Razem zadłużenie (po przeliczeniu na PLN): | | | | | 71 987 | |

Źródło: Emitent.

Zadłużenie z tytułu leasingu operacyjnego (na dzień 30 września 2024r.):

| Lp. | Instytucja | Waluta | Data przyznania | Termin spłaty | Saldo (w tys. PLN) |
|--------------------------|---|--------|-----------------|---------------|--------------------|
| 1 | Volkswagen Financial Services Polska Sp. z o.o. | PLN | 30.12.2021 | 11.01.2025 | 45 |
| 2 | Volkswagen Financial Services Polska Sp. z o.o. | PLN | 10.01.2022 | 28.01.2025 | 36 |
| 3 | Mercedes-Benz Leasing Polska Sp. z o.o. | PLN | 14.03.2023 | 13.03.2025 | 58 |
| 4 | Alior Leasing sp. z o.o. | PLN | 15.11.2023 | 17.11.2026 | 551 |
| 5 | Toyota Leasing sp. z o.o. | PLN | 01.02.2024 | 11.01.2027 | 81 |
| 6 | Toyota Leasing sp. z o.o. | PLN | 11.03.2024 | 15.02.2027 | 103 |
| 7 | Alior Leasing sp. z o.o. | PLN | 13.08.2024 | 20.07.2027 | 350 |
| Zadłużenie razem: | | | | | 1 224 |

Źródło: dane Emitenta

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

Spółka celowa Developres Bella Dolina IV sp. z o.o. w dniu 11 kwietnia 2024r., zawarła umowę kredytu nieodnawialnego z Alior Bank S.A. na budowę budynków P8, P9, P10 w łącznej kwocie 91,1 mln zł oraz kredytu na VAT w kwocie 7 mln zł. Termin spłaty kredytów to odpowiednio 15.06.2026r. oraz 31.03.2026r. (VAT). Zabezpieczeniem jest hipoteka na nieruchomości. Kredyt spłacany będzie w ratach od 15 lutego 2025r. Na koniec września 2024r. saldo kredytu było zerowe.

Całkowita wartość zobowiązań finansowych Emitenta, na dzień 30 września 2024 r. wyniosła: 97,4 mln zł dla skonsolidowanego i 96,6 mln zł dla jednostkowego sprawozdania finansowego.

Na dzień sporządzenia Noty informacyjnej Emitent nie posiada zobowiązań przeterminowanych.

Prognoza kształtowania się zobowiązań jednostkowych i skonsolidowanych Grupy Emitenta:

| Nazwa | Wartość dla danych jednostki na dzień 12 miesięcy od daty emisji (tys. PLN) | Udział w sumie pasywów | Wartość dla danych Grupy na dzień 12 miesięcy od daty emisji (tys. PLN) | Udział w sumie pasywów |
|-----------------|---|------------------------|---|------------------------|
| Kredyty bankowe | 78 150 | 20,2% | 85 000 | 20,3% |
| Pożyczki | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% |
| Obligacje | 40 000 | 10,4% | 40 000 | 9,6% |
| Leasing | 1 030 | 0,3% | 1 500 | 0,4% |
| Łącznie | 119 180 | 30,9% | 126 500 | 30,3% |

Źródło: Emitent.

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

4.11 Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom Obligacji orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji Obligacji, oraz zdolność Emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z Obligacji, jeżeli przedsięwzięcie jest określone.

Przedsięwzięcie, które ma być sfinansowane z emisji Obligacji nie zostało określone.

4.12 Ogólne informacje o ratingu przyznanym Emitentowi lub Obligacjom, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny, oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych.

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

4.13 Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na pieniężne.

Nie dotyczy. Z tytułu Obligacji Obligatariuszom przysługują tylko świadczenia pieniężne

4.14 W przypadku ustanowienia jakiejkolwiek formy zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji – wycena przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonana przez uprawniony podmiot lub skrót tej wyceny

Emitent nie ustanowił zastawu lub hipoteki..

4.15 W przypadku emisji obligacji zamiennych na akcje: (a) liczba głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta, która przysługiwałaby z objętych akcji, (b) ogólna liczba głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta

Nie dotyczy. Obligacje nie są obligacjami zamiennymi na akcje.

4.16 W przypadku emisji obligacji z prawem pierwszeństwa: (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 nie są obligacjami z prawem pierwszeństwa.

4.17 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

Emitent oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy aktywa obrotowe Emitenta wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia Noty Informacyjnej.

5. ZAŁĄCZNIKI

5.1 Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta.

Strona 1 z 9

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

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 29.01.2025 godz. 10:58:39

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 | |

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 | ----- |
| 5. Adres do doręczeń elektronicznych wpisany do Bazy Adresów Elektronicznych | ----- |

| Rubryka 3 - Oddziały | |
|----------------------|--|
| Brak wpisów | |

| Rubryka 4 - Informacje o umowie | | |
|--------------------------------------|---|--|
| 1.Informacja o zawarciu lub zmianach | 1 | 20.02.2008 R. REP. A NR 1997/2008, NOTARIUSZ BOHDAN ROJOWSKI, KANCELARIA |

Strona 2 z 9

| | | |
|--------------|---|---|
| umowy spółki | | NOTARIALNA BOHDAN ROJOWSKI, BOGDAN CZERWONKA S.C. W RZESZOWIE UL.ZAMKOWA 9 - SKREŚLONE ZDANIE DRUGIE PAR.21 UMOWY SPÓŁKI W DOTYCHCZASOWYM BRZMIENIU, ZMIENIONE ZDANIE DRUGIE PAR.21 UMOWY SPÓŁKI, SKREŚLONY PAR.26 UMOWY SPÓŁKI |
| | 2 | 28.02.2006 R., NOTARIUSZ BOHDAN ROJOWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W RZESZOWIE PRZY ULICY ZAMKOWEJ 9, REP.A NR 1359/2006 |
| | 3 | 22.12.2009 R. - REP.A NR 3522/2009, KANCELARIA NOTARIALNA W RZESZOWIE PRZY UL. RYNEK 7, NOTARIUSZ ANNA KATARZYNA CHMIEL - ZMIANA PAR.7 |
| | 4 | 31.08.2010 R. REP.A NR 9247/2010 NOTARIUSZ BOGDAN CZERWONKA, KANCELARIA NOTARIALNA W RZESZOWIE UL. ZAMKOWA 9 ZMIANA: PAR.8, PAR.9 |
| | 5 | 27.10.2010 R. REPERTORIUM A NR 2419/2010, KANCELARIA NOTARIALNA W RZESZOWIE PRZY UL.RYNEK 7, NOTARIUSZ ANNA KATARZYNA CHMIEL, PARAGRAF 8 I 9. |
| | 6 | 12.01.2011 R., REP.A NR 68/2011, KANCELARIA NOTARIALNA W RZESZOWIE PRZY UL.RYNEK 7, NOTARIUSZ ANNA KATARZYNA CHMIEL, ZMIANA PAR.21 |
| | 7 | 12.04.2016R., REP. A NR 1762/2016, NOTARIUSZ ALEKSANDRA JURCZAK, KANCELARIA NOTARIALNA W RZESZOWIE, ZMIANA: PAR.: 7, 9 ORAZ 21 UMOWY SPÓŁKI |

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

Strona 3 z 9

| | |
|--|--|
| 4.Numer KRS | ***** |
| 5.Posiadane przez wspólnika udziały | 28.768 UDZIAŁÓW PO 500 ZŁOTYCH KAŻDY O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 14.384.000 ZŁOTYCH |
| 6.Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki? | NIE |

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

| Rubryka 9 - Nie dotyczy | |
|-------------------------|--|
| Brak wpisów | |

| Rubryka 10 - Nie dotyczy | |
|--------------------------|--|
| Brak wpisów | |

| Rubryka 11 - Nie dotyczy | |
|--------------------------|--|
| Brak wpisów | |

| Rubryka 12 - Wzmianka o uczestnictwie w grupie spółek | |
|---|--|
| Brak wpisów | |

Dział 2

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

| | | |
|---|--|--------------------|
| | 7.Data do jakiej została zawieszona | ----- |
| 2 | 1.Nazwisko / Nazwa lub Firma | MARDOŃ |
| | 2.Imiona | RAFAŁ IRENEUSZ |
| | 3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia | 77052805532, ----- |
| | 4.Numer KRS | **** |
| | 5.Funkcja w organie reprezentującym | CZŁONEK ZARZĄDU |
| | 6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach? | NIE |
| | 7.Data do jakiej została zawieszona | ----- |
| 3 | 1.Nazwisko / Nazwa lub Firma | WALAS |
| | 2.Imiona | RADOSŁAW |
| | 3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia | 84070619018, ----- |
| | 4.Numer KRS | **** |
| | 5.Funkcja w organie reprezentującym | CZŁONEK ZARZĄDU |
| | 6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach? | NIE |
| | 7.Data do jakiej została zawieszona | ----- |

| | |
|---------------------------|--|
| Rubryka 2 - Organ nadzoru | |
| Brak wpisów | |

| | | |
|------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| Rubryka 3 - Prokurenci | | |
| 1 | 1.Nazwisko | PIWOŃSKI |
| | 2.Imiona | ARTUR GRZEGORZ |
| | 3.Numer PESEL lub data urodzenia | 63062007594, ----- |
| | 4.Rodzaj prokury | PROKURA ŁĄCZNA Z CZŁONKIEM ZARZĄDU |
| 2 | 1.Nazwisko | SOBCZYK |
| | 2.Imiona | BOGUSŁAW ANDRZEJ |
| | 3.Numer PESEL lub data urodzenia | 67020510270, ----- |
| | 4.Rodzaj prokury | PROKURA ŁĄCZNA Z CZŁONKIEM ZARZĄDU |

Dział 3

| | | |
|---|---|--|
| Rubryka 1 - Przedmiot działalności | | |
| 1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy | 1 | 41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW |
| 2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy | 1 | 41, 2, , ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH |
| | 2 | 43, 1, , ROZBIÓRKA I PRZYGOTOWANIE TERENU POD BUDOWĘ |

Strona 5 z 9

| | |
|---|--|
| 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 zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego | 1 | ***** | 17.03.2006 R. - 31.12.2006 R. |
| | 2 | ***** | 01.01.2007 - 31.12.2007 |
| | 3 | ***** | 01.01.2008 - 31.12.2008 |
| | 4 | ***** | 01.01.2009 - 31.12.2009 |
| | 5 | ***** | 01.01.2010 R. - 31.12.2010 R. |
| | 6 | ***** | 01.01.2011-31.12.2011 |
| | 7 | ***** | 01.01.2012 R. - 31.12.2012 R. |
| | 8 | ***** | OD 01.01.2013 DO 31.12.2013 |
| | 9 | ***** | OD 01.01.2014 DO 31.12.2014 |
| | 10 | ***** | OD 01.01.2015 DO 31.12.2015 |
| | 11 | ***** | OD 01.01.2016 DO 31.12.2016 |
| | 12 | ***** | OD 01.01.2017 DO 31.12.2017 |
| | 13 | ***** | OD 01.01.2018 DO 31.12.2018 |
| | 14 | ***** | OD 01.01.2019 DO 31.12.2019 |
| | 15 | ***** | OD 01.01.2020 DO 31.12.2020 |
| | 16 | ***** | OD 01.01.2021 DO 31.12.2021 |
| | 17 | ***** | OD 01.01.2022 DO 31.12.2022 |
| | 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 |
| | | | |

Strona 7 z 9

| | | | |
|---|---|------------|-----------------------------|
| | 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 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych |
| Brak wpisów |

Dział 5

| |
|---------------------|
| Rubryka 1 - Kurator |
| Brak wpisów |

Dział 6

| |
|------------------------|
| Rubryka 1 - Likwidacja |
| Brak wpisów |

| |
|---|
| Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki |
| Brak wpisów |

| |
|-------------------------|
| Rubryka 3 - Nie dotyczy |
| Brak wpisów |

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

| |
|---|
| Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym |
|---|

Strona 9 z 9

| |
|---|
| 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 29.01.2025 adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: prs.ms.gov.pl |

5.2 Tekst jednolity umowy Emitenta.

UMOWA SPÓŁKI

UMOWA SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

tekst jednolity

§ 1

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

§ 2

Firma Spółki brzmi: Developres Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

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

§ 3

Siedzibą Spółki jest miasto Rzeszów.

§ 4

Obszarem działania Spółki jest Rzeczpospolita Polska i zagranica.

§ 5

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

§ 6

Czas trwania spółki jest nieograniczony.

§ 7

Przedmiotem działalności Spółki jest:

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

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

§ 8

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

§ 9

Kapitał zakładowy zostaje objęty w następujący sposób:

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

5.3 Uchwały stanowiące podstawę emisji Obligacji

Uchwała Nr 1/12/2024
Zarządu spółki Developres Sp. z o.o.
z siedzibą w Rzeszowie
z dnia 11 grudnia 2024 roku
w sprawie emisji obligacji serii K

Zarząd spółki pod firmą Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie („Spółka”, „Emitent”), działając na podstawie art. 201 § 1 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych oraz art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („Ustawa o Obligacjach”), podejmuje uchwałę o następującej treści:

§ 1.

1. Zarząd Spółki postanawia wyemitować do 15.600 (piętnaście tysięcy sześćset) obligacji na okaziciela serii K („**Obligacje**”), niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 15.600.000,00 (piętnaście milionów sześćset tysięcy) złotych, na następujących warunkach:
 - a) Obligacje będą obligacjami zwykłymi na okaziciela;
 - b) walutą emitowanych Obligacji będzie złoty (PLN);
 - c) wartość nominalna jednej Obligacji będzie równa 1.000,00 (jeden tysiąc 00/100) złotych;
 - d) cena emisyjna jednej Obligacji będzie równa jej wartości nominalnej;
 - e) świadczenia z Obligacji będą określone i wypłacane wyłącznie w formie pieniężnej, w walucie złoty (PLN);
 - f) Obligacje będą oprocentowane stopą zmienną;
 - g) Oferta publiczna Obligacji prowadzona zgodnie z art. 33 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, w trybie oferty publicznej papierów wartościowych 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 z późn. zm.), („**Rozporządzenie Prospektowe**”), tj. w trybie niewymagającym publikacji prospektu, o którym mowa w:
 - art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia Prospektowego (tj. poprzez kierowanie oferty Obligacji wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych) lub
 - art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia Prospektowego (tj. poprzez kierowanie oferty Obligacji do mniej niż 150 osób fizycznych lub prawnych na państwo członkowskie, innych niż inwestorzy kwalifikowani);
 - h) próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o obligacjach zostaje określony na poziomie 5.000 (pięć tysięcy) Obligacji;
 - i) Obligacje będą przedmiotem wniosku o wprowadzenie w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;
 - j) Zabezpieczenie Obligacji będą stanowić:
 - i) poręczenie w rozumieniu art. 876-887 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny udzielone przez pana Ryszarda Walasa (głównego udziałowca Emitenta) do

kwoty nie niższej niż równowartość 150% łącznej wartości nominalnej emitowanych Obligacji, tj. do kwoty 23.400.000,00 (dwadzieścia trzy miliony czterysta tysięcy) złotych,

ii) wystawiony przez Emitenta weksel własny in blanco opatrzony klauzulami „bez protestu” oraz „nie na zlecenie” wraz z deklaracją wekslową, przy czym maksymalna kwota, na jaką weksel ten może być uzupełniony, nie może przekroczyć kwoty odpowiadającej 200% łącznej wartości nominalnej emitowanych Obligacji, tj. kwoty 31.200.000,00 (trzydzieści jeden milionów dwieście tysięcy złotych);

iii) oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożone przez poręczyciela w trybie art. 777 § 1 pkt 5) ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego („Kodeks postępowania cywilnego”);

iv) oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożone przez Emitenta w trybie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego;

- k) Obligacje będą podlegały rejestracji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.;
 - l) Emitent ustanawia Zgromadzenie Obligatariuszy.
2. Szczegółowe warunki oferty Obligacji, w tym w szczególności oprocentowanie, termin wykupu, sposoby zabezpieczenia wierzytelności z tytułu Obligacji zostaną określone z uwzględnieniem postanowień niniejszej Uchwały w warunkach emisji obligacji serii K oraz w pozostałej dokumentacji ofertowej.
 3. Podmiotem świadczącym na rzecz Emitenta usługę oferowania pełnić będzie Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie.

§ 2.

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

Zarząd:

Rafał
Ireneusz
Mardon
2024.12.11
13:08:57
+01'00'

Ryszard
Walas
2024.12.11
14:03:46
+01'00'



Signed by /
Podpisano przez:
Radosław Walas
Date / Data:
2024-12-11
14:49

5.4 Warunki Emisji Obligacji.

**WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII K
SPÓŁKI POD FIRMĄ

DEVELOPRES SP. Z O.O.
Z SIEDZIBĄ W RZESZOWIE
(„WARUNKI EMISJI”)**

RZESZÓW, 11 grudnia 2024 r.

Warunki Emisji Obligacji serii K spółki DEVELOPRES sp. z o.o.

1. DEFINICJE

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

- 1.1.1.** „**Administrator Wskaźników Referencyjnych**” oznacza podmiot sprawujący kontrolę nad opracowywaniem wskaźników referencyjnych wpisany do rejestru administratorów i wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych, którym dla WIBOR i WIRON na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.1.2.** „**Administrator**”, „**Administrator Zabezpieczenia**” oznacza Wojciecha Pfadt, prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny, NIP: 9511467270, REGON: 12178415, adres do doręczeń: ul. Zaciszna 12, 05-822 Miłanówek, Polska, pełniącego na podstawie umowy zawartej z Emitentem funkcję administratora zabezpieczenia w rozumieniu art. 29 Ustawy o obligacjach w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji;
- 1.1.3.** „**Agent Dokumentacyjny**” oznacza podmiot, o którym mowa w art. 16 ust. 1 Ustawy o obligacjach, do którego przekazywane są dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej Emitenta, którym na podstawie umowy zawartej z Emitentem jest Firma Inwestycyjna;
- 1.1.4.** „**Agent Emisji**” oznacza Firmę Inwestycyjną pełniącą na podstawie umowy zawartej z Emitentem funkcję agenta emisji w rozumieniu art. 7a Ustawy o obrocie;
- 1.1.5.** „**Agent Płatniczy**” oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta płatniczego w rozumieniu Regulaminu KDPW (tj. podmiotu pośredniczącego w komunikacji pomiędzy KDPW oraz Emitentem w zakresie związanym z obsługą wypłat świadczeń z Obligacji, a także w przekazywaniu KDPW środków pieniężnych na potrzeby spełnienia takich świadczeń);
- 1.1.6.** „**Alternatywny System Obrotu**” lub „**ASO**” oznacza alternatywny system obrotu, o którym mowa w art. 3 pkt 2) Ustawy o obrocie, organizowany przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;
- 1.1.7.** „**Brak Zezwolenia WIBOR**” oznacza, sytuację, w której administratorowi WIBOR zostało cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania WIBOR, w wyniku czego WIBOR nie może być dalej stosowany przez banki w Polsce;
- 1.1.8.** „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia w obrocie pierwotnym jednej Obligacji określoną w pkt 7.2 Warunków Emisji;
- 1.1.9.** „**Deklaracja Wekslowa**” oznacza deklarację wekslową Emitenta dotyczącą wypełnienia Weksła Własnego wystawioną przez Emitenta do Dnia Przydziału i skierowaną do Administratora Zabezpieczenia;
- 1.1.10.** „**Dług Netto**” oznacza Zadłużenie Finansowe pomniejszone o środki pieniężne rozpoznane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Emitenta, w tym środki pieniężne zgromadzone na otwartych i zamkniętych rachunkach powierniczych;
- 1.1.11.** „**Dzień Emisji**” oznacza dzień, w którym Obligacje zostaną zapisane w Ewidencji. Przewidywany Dzień Emisji został wskazany w pkt 9.1.2 Warunków Emisji;
- 1.1.12.** „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;

Warunki Emisji Obligacji serii K spółki DEVELOPRES sp. z o.o.

- 1.1.13. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu, Dni Płatności Odsetek za poszczególne Okresy Odsetkowe zostały określone w pkt 14.4.1 Warunków Emisji;
- 1.1.14. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający podejmowanie czynności związanych z rejestracją lub przenoszeniem Obligacji i realizacją świadczeń z tytułu Obligacji;
- 1.1.15. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza dzień, na który ustala się listę podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z Obligacji, przypadający na 2 (dwa) Dni Robocze przed danym Dniem Płatności Odsetek, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub Wcześniejszego Wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania odpowiednio 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, (iv) wykupu Obligacji, który następuje po Dniu Wykupu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się 2 (drugi) Dzień Roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana KDPW oraz (v) innych przypadków wskazanych w bezwzględnie obowiązujących przepisach prawa, dla których zastrzeżono inny dzień jako Dzień Ustalenia Praw;
- 1.1.16. „**Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania**” oznacza dzień przypadający na 4 (cztery) Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa;
- 1.1.17. „**Dzień Przydziału**” oznacza dzień, w którym Emitent dokona przydziału Obligacji po spełnieniu się warunków zgodnie z pkt 9.2 Warunków Emisji. Przewidywany Dzień Przydziału został wskazany w pkt 9.1.1 Warunków Emisji; Dzień Przydziału nie jest tożsamy z Dniem Emisji;
- 1.1.18. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza odpowiednio Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta lub Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza;
- 1.1.19. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.4 Warunków Emisji;
- 1.1.20. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.3 Warunków Emisji;
- 1.1.21. „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień wskazany w pkt 12.2 Warunków Emisji;
- 1.1.22. „**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**” ma znaczenie nadane w pkt 13.3.6 lit. d) Warunków Emisji;
- 1.1.23. „**Emitent**” lub „**Spółka**” 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, dla której prowadzona jest strona internetowa pod adresem www.developres.pl, będącą emitentem Obligacji;

Warunki Emisji Obligacji serii K spółki DEVELOPRES sp. z o.o.

- 1.1.24. „EUR” lub „euro” oznacza jednostkę walutową wprowadzoną na początku trzeciego etapu Europejskiej Unii Gospodarczej i Walutowej na mocy Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską;
- 1.1.25. „Ewidencja” oznacza ewidencję, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4 Ustawy o obrocie, prowadzoną dla Obligacji przez Agenta Emisji;
- 1.1.26. „Firma Inwestycyjna” lub „NS” oznacza spółkę Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, 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, będącą firmą inwestycyjną, za pośrednictwem której będzie prowadzona Oferta;
- 1.1.27. „GPW” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;
- 1.1.28. „Grupa Emitenta” lub „Grupa” oznacza Emitenta, Podmioty Zależne lub podmioty kontrolowane przez Emitenta w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości oraz spółkę Rywal sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Rzeszowie, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000393917;
- 1.1.29. „Inwestor” oznacza podmiot, któremu udostępniono Propozycję Nabycia;
- 1.1.30. „Kapitał Własny” oznacza kapitał własny Emitenta wykazany w ostatnim Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Emitenta, powiększony o różnicę w wartości godziwej wynikającą 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
- 1.1.31. „KDPW” oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.1.32. „Kodeks Cywilny” oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny;
- 1.1.33. „Kodeks postępowania cywilnego” oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;
- 1.1.34. „Kodeks Spółek Handlowych” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;
- 1.1.35. „Korekta” oznacza określone zgodnie z pkt 14.1.9 Warunków Emisji wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;
- 1.1.36. „Kwota Odsetek” oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 14 Warunków Emisji;
- 1.1.37. „Kwota Wykupu” oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji na dany Dzień Płatności;
- 1.1.38. „Marża” oznacza wartość procentową określoną w pkt 14.1.2 Warunków Emisji, służącą do ustalenia Oprocentowania Obligacji;
- 1.1.39. „Nieruchomość SkyRes” oznacza nieruchomość, składającą się z dz. nr 54/18 o łącznej pow. 0,4163 ha wraz z budynkiem biurowo-handlowo-usługowym położonej przy ul. Warszawskiej 18 w Rzeszowie, dla której Sąd Rejonowy w Rzeszowie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze RZ1Z/00229653/9;
- 1.1.40. „Nieruchomość Słowackiego” oznacza nieruchomość w Rzeszowie o łącznej pow. 0,2617 ha, zabudowaną budynkiem biurowym, dla której Sąd Rejonowy w Rzeszowie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze RZ1Z/00069566/2;

Warunki Emisji Obligacji serii K spółki DEVELOPRES sp. z o.o.

- 1.1.41. „Nieruchomość Siemieńskiego”** oznacza nieruchomości w Rzeszowie o łącznej powierzchni 37 455 mkw. dla których Sąd Rejonowy w Rzeszowie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczyste o numerach: RZ1Z/00206720/3, RZ1Z/00150804/8, RZ1Z/00206721/0, stanowiące zabezpieczenie obligacji serii J wyemitowanych przez Emitenta;
- 1.1.42. „Obligacje”** lub **„Obligacje serii K”** oznacza instrumenty finansowe emitowane przez Emitenta zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji, będące obligacjami w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o obligacjach, opisane w pkt 2 Warunków Emisji;
- 1.1.43. „Obligatariusz”** oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś w przypadku dematerializacji Obligacji w KDPW - posiadacz Obligacji, którego prawa z Obligacji są zapisane na Rachunku Papierów Wartościowych lub, w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym, oznacza osobę lub podmiot uprawniony z co najmniej jednej Obligacji zapisanej na takim Rachunku Zbiorczym i działającego, w zakresie jakichkolwiek praw wynikających z niniejszych Warunków Emisji oraz Obligacji, za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego;
- 1.1.44. „Odsetki”** oznacza należne Obligatariuszom świadczenie okresowe z tytułu Obligacji, obliczane i należne zgodnie z pkt 14 Warunków Emisji;
- 1.1.45. „Oferta”** oznacza ofertę Obligacji prowadzoną na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a) lub lit. b) Rozporządzenia Prospektowego poprzez kierowanie Propozycji Nabycia wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych lub do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innych niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia Prospektowego, dla której przepisy Rozporządzenia Prospektowego oraz Ustawy o ofercie nie przewidują obowiązku udostępnienia prospektu ani memorandum informacyjnego;
- 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, od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Przydziału (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);
- 1.1.48. „Oprocentowanie”** oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek;
- 1.1.49. „Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta”** oznacza oświadczenie Emitenta, które zostanie złożone w formie aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego, o którym mowa w pkt 15.5e) Warunków Emisji;
- 1.1.50. „Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela”** oznacza oświadczenie Poręczyciela, które zostanie złożone w formie aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego, o którym mowa w pkt 15.4 Warunków Emisji;
- 1.1.51. „Oświadczenie Zgodności”** ma znaczenie nadane w pkt 17.2 Warunków Emisji;
- 1.1.52. „PLN”, „zł” lub „złoty”** oznacza polski złoty, tj. oficjalny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego;

Warunki Emisji Obligacji serii K spółki DEVELOPRES sp. z o.o.

- 1.1.53. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.1.54. „**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;
- 1.1.55. „**Podmiot Zależny**” oznacza podmiot w stosunku, do którego Emitent jest spółką dominującą w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 4 Kodeksu Spółek Handlowych;
- 1.1.56. „**Poręczenie**” oznacza poręczenie w rozumieniu art. 876-887 Kodeksu Cywilnego, złożone przez Poręczyciela, opisane w pkt 15.4 Warunków Emisji;
- 1.1.57. „**Poręczyciel**” oznacza osobę Pana Ryszarda Walasa będącego dominującym udziałowcem Emitenta;
- 1.1.58. „**Prawo Restrukturyzacyjne**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne;
- 1.1.59. „**Prawo Upadłościowe**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe;
- 1.1.60. „**Przypadek Naruszenia**” ma znaczenie nadane w pkt 13.3.3 Warunków Emisji;
- 1.1.61. „**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.1.62. „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o obrocie;
- 1.1.63. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o obrocie;
- 1.1.64. „**Regulacje Catalyst**” oznaczają obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez GPW określające zasady działania alternatywnego systemu obrotu Catalyst, w szczególności Regulamin ASO;
- 1.1.65. „**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;
- 1.1.66. „**Regulamin ASO**” oznacza Regulamin alternatywnego systemu obrotu (tekst ujednolicony według stanu prawnego na dzień 21 sierpnia 2023 r.) w brzmieniu przyjętym uchwałą nr 147/2007 Zarządu GPW z dnia 1 marca 2007 r., z późniejszymi zmianami;
- 1.1.67. „**Regulamin KDPW**” oznacza Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie (tekst ujednolicony według stanu prawnego na dzień 31 maja 2023 r.) przyjęty uchwałą nr 42/679/17 Rady Nadzorczej KDPW z dnia 26 września 2017 r., z późniejszymi zmianami;
- 1.1.68. „**Rozporządzenie o Wskaźnikach 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 dyrektywę 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014;
- 1.1.69. „**Rozporządzenie Prospektowe**” lub „**Rozporządzenie 2017/1129**” oznacza Rozporządzenie 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;

Warunki Emisji Obligacji serii K spółki DEVELOPRES sp. z o.o.

- 1.1.70. „**Sprawozdania Finansowe**” oznaczają sporządzone zgodnie z przepisami obowiązującymi Emitenta roczne, półroczne oraz kwartalne sprawozdania jednostkowe i Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe Emitenta;
- 1.1.71. „**Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe Emitenta**” oznaczają, sporządzone zgodnie z przepisami obowiązującymi Emitenta, skonsolidowane sprawozdania Emitenta;
- 1.1.72. „**Stopa Bazowa**” oznacza ustaloną zgodnie z pkt 14.1.3 Warunków Emisji stopę bazową, mającą zastosowanie do obliczenia Oprocentowania Obligacji;
- 1.1.73. „**Strona Internetowa Emitenta**” oznacza stronę internetową pod adresem „www.developres.pl” lub każdą inną stronę internetową, która ją zastąpi;
- 1.1.74. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych (tekst ujednolicony według stanu prawnego na dzień 1 grudnia 2023 r.) przyjęty uchwałą 1042/2023 Zarządu KDPW z dnia 6 listopada 2023 r., z późniejszymi zmianami;
- 1.1.75. „**Świadectwo Depozytowe**” oznacza świadectwo depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie;
- 1.1.76. „**Uchwała Emisyjna**” oznacza Uchwałę Zarządu Emitenta nr 1/12/2024 z dnia 11 grudnia 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii K;
- 1.1.77. „**Ustawa AML**” oznacza ustawę z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu;
- 1.1.78. „**Ustawa o obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;
- 1.1.79. „**Ustawa o obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;
- 1.1.80. „**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;
- 1.1.81. „**Ustawa o rachunkowości**” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości;
- 1.1.82. „**Wartość Nominalna**” oznacza wartość nominalną jednej Obligacji wskazaną w pkt 7.1 Warunków Emisji;
- 1.1.83. „**Warunki Emisji**” oznaczają niniejszy dokument wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami oraz załącznikami, który stanowi warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o obligacjach;
- 1.1.84. „**Wcześniejszy Wykup**” oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt 13 Warunków Emisji;
- 1.1.85. „**Weksel Własny**” oznacza weksel własny in blanco wystawiony przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczenia, opisany w pkt 15.5 Warunków Emisji, który Administrator Zabezpieczenia może uzupełnić zgodnie z postanowieniami Deklaracji Wekslowej;
- 1.1.86. „**WIBOR**” oznacza wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate), którego administratorem jest GPW Benchmark S.A. Stawki, których administratorem jest GPW Benchmark S.A. ustalone są na fixingu zgodnie z „Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR”, a następnie publikowane w danym dniu roboczym przez wyżej wymienionego administratora, lub za pośrednictwem uprawnionych dystrybutorów informacji;

Warunki Emisji Obligacji serii K spółki DEVELOPRES sp. z o.o.

- 1.1.87. „**WIRON**” oznacza wskaźnik referencyjny określony 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;
- 1.1.88. „**Wskaźnik Alternatywny**” oznacza wskaźnik referencyjny, ustalony zgodnie z pkt 14.1.7 Warunków Emisji, który zastępuje WIBOR w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji;
- 1.1.89. „**Wskaźnik Dźwigni Finansowej**” oznacza stosunek wskaźnik Dług Netto do Kapitałów Własnych obliczany na podstawie Skonsolidowanych Sprawozdań Finansowych Emitenta;
- 1.1.90. „**Zabezpieczenie**” oznacza zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji, które zostaną ustanowione zgodnie z pkt 15 Warunków Emisji;
- 1.1.91. „**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;
- 1.1.92. „**Zapis**” oznacza oświadczenie Inwestora o przyjęciu Propozycji Nabycia Obligacji;
- 1.1.93. „**Zarząd**” oznacza zarząd Emitenta;
- 1.1.94. „**Zgromadzenie Obligatariuszy**” oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji na podstawie art. 46 Ustawy o obligacjach.
- 1.2. O ile z kontekstu nie wynika wprost inaczej w Warunkach Emisji:
 - 1.2.1. wszelkie wyrażenia zdefiniowane w pkt 1.1 w liczbie pojedynczej mają przypisane znaczenie także w liczbie mnogiej i odwrotnie;
 - 1.2.2. wszelkie odwołania do punktów odnoszą się do odpowiednich punktów Warunków Emisji;
 - 1.2.3. wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek dokumentu obejmują wszelkie jego zmiany oraz załączniki;
 - 1.2.4. wszelkie odniesienia 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;
 - 1.2.5. wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek podmiotu oznaczają również następców prawnych takiego podmiotu.
- 2. **STATUS PRAWNY OBLIGACJI**
 - 2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii K, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych.
 - 2.2. Obligacje stanowią nieodwołalne, niepodporządkowane i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta, równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa) równe względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych, niezabezpieczonych rzeczowo i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta.
 - 2.3. Obligacje nie mają formy dokumentu. Agent Emisji utworzy Ewidencję i następnie w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od Dnia Emisji podejmie działania zmierzające do rejestracji Obligacji w KDPW.
 - 2.4. Prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji i przysługują osobom wskazanym w tej Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji.

Warunki Emisji Obligacji serii K spółki DEVELOPRES sp. z o.o.

- 2.5. Z zastrzeżeniem zdania kolejnego, 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. W przypadku niewykonania przez Emitenta jego zobowiązań z tytułu Obligacji na zasadach określonych w Warunkach Emisji odpowiedzialność rzeczową ponosi Poręczyciel.

3. PODSTAWA PRAWNA I TRYB EMISJI OBLIGACJI

- 3.1. Obligacje emitowane są zgodnie z:
- a) Ustawą o obligacjach;
 - a) Uchwałą Emisyjną.
- 3.2. Do Obligacji mają również zastosowanie właściwe przepisy prawa dotyczące instrumentów finansowych, a także odpowiednie Regulacje KDPW i Regulacje Catalyst.
- 3.3. Obligacje emitowane są w trybie art. 33 pkt 1) Ustawy o obligacjach tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych na podstawie (i) art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia Prospektowego, poprzez kierowanie Propozycji Nabycia wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia Prospektowego lub (ii) art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia Prospektowego poprzez kierowanie Propozycji Nabycia do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia Prospektowego, dla której przepisy Rozporządzenia Prospektowego oraz Ustawy o ofercie nie przewidują obowiązku udostępnienia prospektu ani memorandum informacyjnego, w tym o którym mowa w art. 38b Ustawy o ofercie.
- 3.4. Inwestor może złożyć Zapis na Obligacje w formie pisemnej lub w postaci elektronicznej, w sposób szczegółowo określony w Propozycji Nabycia.

4. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

- 4.1. Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona, z zastrzeżeniem postanowień art. 8 ust. 4 – 8 oraz art. 8a ust. 1 Ustawy o obligacjach.
- 4.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o obligacjach, Ustawy o obrocie i Regulacjami KDPW.
- 4.3. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do Alternatywnego Systemu Obrotu.

5. CEL EMISJI

- 5.1. Środki z emisji Obligacji zostaną wykorzystane przez Emitenta na:
- 5.1.1 pokrycie kosztów emisji Obligacji, w wysokości ok. 500 tys. złotych;
 - 5.1.2 finansowanie prowadzonych przez Emitenta projektów deweloperskich w wysokości 15,1 mln złotych, w szczególności nabycia gruntów pod inwestycje mieszkaniowe, udzielanie pożyczek do spółek projektowych, które są zależne wobec Emitenta, w celu realizacji prowadzonych projektów deweloperskich.

6. WALUTA OBLIGACJI

- 6.1. Obligacje będą emitowane w złotych (PLN).

7. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA

- 7.1. Wartość nominalna jednej Obligacji jest równa 1000,00 (słownie: jeden tysiąc 00/100) złotych.

Warunki Emisji Obligacji serii K spółki DEVELOPRES sp. z o.o.

- 7.2. Cena emisyjna jednej Obligacji jest równa jej wartości nominalnej i wynosi 1000,00 (słownie: jeden tysiąc 00/100) złotych.

8. WIELKOŚĆ EMISJI

- 8.1. Maksymalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia:
Emitent proponuje do nabycia do 15 600 (słownie: piętnaście tysięcy sześćset) Obligacji.
- 8.2. Maksymalna łączna wartość nominalna Obligacji proponowanych do nabycia:
Emitent proponuje do nabycia Obligacje o maksymalnej łącznej wartości nominalnej do 15.600.000 (słownie: piętnaście milionów sześćset tysięcy 00/100) złotych.
- 8.3. Ostateczna liczba i wartość nominalna Obligacji:
Ostateczna liczba i wartość nominalna Obligacji zostaną wskazana przez Emitenta w uchwale Zarządu Emitenta w sprawie przydziału Obligacji.

9. DZIEŃ PRYZDZIAŁU, DZIEŃ EMISJI OBLIGACJI I PRYZDZIAŁ OBLIGACJI

- 9.1. Dzień Przydziału Obligacji, zapisanie Obligacji w Ewidencji oraz Dzień Emisji Obligacji
- 9.1.1. Przewidywanym Dniem Przydziału jest dzień 23 grudnia 2024 r.
- 9.1.2. Przewidywanym Dniem Emisji Obligacji jest dzień zapisania Obligacji w Ewidencji, przypadający nie później niż 27 grudnia 2024 r.
- 9.2. Przydział Obligacji zostanie dokonany w Dniu Przydziału, nie wcześniej jednak niż po ziszczeniu się wszystkich następujących zdarzeń:
- 9.1.3. opłacenia zapisów przez Inwestorów;
- 9.1.4. osiągnięcia progu emisji, o którym mowa w pkt 10.1 Warunków Emisji;
- 9.1.5. dokonania następujących czynności i dostarczenia najpóźniej do Dnia Przydziału Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczenia oryginałów lub kopii (skanów) następujących dokumentów:
- a) Umowy Poręczenia zawartej przez Poręczyciela z Administratorem Zabezpieczenia w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi;
 - b) Weksla Własnego, który zostanie wystawiony przez Emitenta w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym i zostanie wręczony Administratorowi Zabezpieczenia;
 - c) Deklaracji Wekslowej zawartej przez Emitenta z Administratorem Zabezpieczenia w formie pisemnej z notarialnie poświadczonymi podpisami zgodnie z zasadami określonymi w Warunkach Emisji;
 - d) aktu notarialnego zawierającego Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta;
 - e) aktu notarialnego zawierającego Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela.

10. PRÓG EMISJI

- 10.1. Emitent określił próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o obligacjach na poziomie 5 000 (słownie: pięć tysięcy) Obligacji.

11. ŚWIADCZENIA Z OBLIGACJI

- 11.1. Obligatariuszom przysługuje prawo wyłącznie do następujących świadczeń:

Warunki Emisji Obligacji serii K spółki DEVELOPRES sp. z o.o.

- 11.1.1 świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu;
- 11.1.2 świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek.
- 11.1.3 świadczenia pieniężnego dodatkowego (premii) z tytułu Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Emitenta, o którym mowa w pkt 13.4 Warunków Emisji.
- 11.2. Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego od Emitenta.
- 11.3. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych (PLN).
- 11.4. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności. W związku z powyższym miejscem spełnienia świadczenia z Obligacji jest siedziba Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na który spełniane jest powyższe świadczenie.
- 11.5. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia są wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w Dniu Płatności.
- 11.6. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem odpowiednich potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli obowiązek dokonania przez Emitenta (lub inny podmiot) takiego potrącenia lub pobrania wynika z przepisów prawa obowiązującego w Dniu Płatności. 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.
- 11.7. Informacje o numerze rachunku bankowego oraz wszelkie inne informacje i dokumenty wymagane przez Podmiot Prowadzący Rachunek winny być przez Obligatariusza przekazane w formie i w terminach określonych w regulacjach wewnętrznych takiego podmiotu. Dla uniknięcia wątpliwości, brak płatności na rzecz Obligatariusza świadczenia pieniężnego z tytułu Obligacji spowodowany brakiem przekazania przez tego Obligatariusza informacji o numerze rachunku lub wskazaniem przez Obligatariusza nieprawidłowego rachunku nie stanowi zwłoki lub opóźnienia Emitenta w spełnieniu takiego świadczenia.
- 11.8. W przypadku opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń z tytułu Obligacji Obligatariuszom przysługiwać będą odsetki ustawowe za opóźnienie, z zastrzeżeniem pkt 12.7.
- 12. WYKUP OBLIGACJI**
- 12.1. Okres do wykupu Obligacji wynosi 3 lata liczone od Dnia Przydziału Obligacji.
- 12.2. Dniem Wykupu jest dzień 23 grudnia 2027 r.
- 12.3. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („Dzień Wcześniejszego Wykupu”):
 - 12.3.1 w przypadku wystąpienia któregośkolwiek ze zdarzeń opisanych w pkt 13.1 - 13.2 Warunków Emisji skutkujących natychmiastowym wykupem Obligacji,
 - 12.3.2 na żądanie Obligatariusza zgodnie z pkt 13.3 Warunków Emisji,
 - 12.3.3 na żądanie Emitenta zgodnie z pkt 13.4 Warunków Emisji.
- 12.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek.
- 12.5. Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.

Warunki Emisji Obligacji serii K spółki DEVELOPRES sp. z o.o.

- 12.6. 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.
- 12.7. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.
- 13. WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI**
- 13.1. Natychmiastowy wykup w przypadku likwidacji Emitenta zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o obligacjach
- 13.1.1 W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.
- 13.1.2 W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego wykupu (z wyłączeniem tego dnia).
- 13.2. Natychmiastowy wykup w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o obligacjach
- 13.2.1 W przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem takiego połączenia, podziału lub przekształcenia, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o obligacjach nie posiada uprawnień do emitowania Obligacji.
- 13.2.2 W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego wykupu (z wyłączeniem tego dnia).
- 13.3. Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza
- 13.3.1 Wcześniejszy wykup zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o obligacjach
- a) W przypadku, gdy Emitent jest w zwłocie z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych Obligacji.
- b) Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinione przez Emitenta opóźnienia w spełnieniu któregośkolwiek ze świadczeń z tytułu Obligacji, nie krótszego jednak niż 3 dni.
- 13.3.2 Wcześniejszy Wykup zgodnie z art. 74 ust. 3 Ustawy o obligacjach
- W przypadku, gdy Emitent nie ustanowił lub nie spowodował ustanowienia zabezpieczenia w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.
- 13.3.3 Inne przypadki Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza
- W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej („Przypadki Naruszenia”), każdy Obligatariusz może żądać Wcześniejszego Wykupu posiadanych przez niego Obligacji („Wcześniejszy Wykup na Żądanie Obligatariusza”):
- a) jeżeli jakiegokolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta lub jakiegokolwiek podmiotu zależnego Emitenta zostanie w sposób prawnie skuteczny postawione w stan wymagalności przed umownie uzgodnionym dniem wymagalności z powodu wystąpienia

Warunki Emisji Obligacji serii K spółki DEVELOPRES sp. z o.o.

przypadku naruszenia warunków takiego Zadłużenia Finansowego i takie Zadłużenie Finansowe nie zostanie zapłacone niezwłocznie bądź w terminie wskazanym przez wierzyciela lub Emitent, lub jakiegokolwiek podmiot zależny Emitenta, nie wykona zobowiązania do zapłaty jakiegokolwiek Zadłużenia Finansowego w terminie jego wymagalności, przedłużonym o ewentualny okres karencji, lub zobowiązanie z jakiegokolwiek gwarancji lub poręczenia na zabezpieczenie Zadłużenia Finansowego osoby trzeciej nie zostanie wykonane w terminie jego wymagalności, przedłużonym o ewentualny okres karencji oraz po otrzymaniu wezwania do zapłaty, przy czym w odniesieniu do Emitenta i podmiotów zależnych Emitenta łączna wartość Zadłużenia Finansowego, w stosunku do których zaszło powyższe zdarzenie przekroczy jednorazowo 1.000.000,00 (słownie: jeden milion) złotych;

Naruszenie, o którym mowa w niniejszym pkt. jest skuteczne i upoważnia do złożenia przez Obligatariusza żądania wykupu Obligacji do czasu uregulowania przez Emitenta lub podmiot zależny Emitenta Zadłużenia Finansowego, o którym mowa powyżej. Celem uniknięcia ewentualnych wątpliwości uznaje się, że żądania wykupu Obligacji złożone Emitentowi przed uregulowaniem Zadłużenia Finansowego, o którym mowa w zdaniu poprzednim, są ważne i winny zostać spełnione przez Emitenta;

- b) jeżeli Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta wyemitują jakiegokolwiek obligacje lub inne dłużne instrumenty finansowe, których termin wykupu przypadnie przed Dniem Wykupu, chyba, że środki pozyskane z emisji zostaną w terminie nie dłuższym niż 1 (jeden) miesiąc od dnia ich pozyskania w całości przeznaczone na wykup wszystkich Obligacji;
- c) jeżeli Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta wyemitują jakiegokolwiek obligacje lub inne dłużne instrumenty finansowe, których warunki emisji będą uprawniały wierzyciela do żądania wykupu bez spełnienia się jakiegokolwiek warunku (bezwarunkowa opcja put);
- d) jeżeli Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta 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 (zgodnie z art. 8.8 Ustawy o Obligacjach);
- e) jeżeli Emitent dokona nabycia akcji lub udziałów innego podmiotu spoza Grupy, wskutek czego podmiot ten znajdzie się pod kontrolą Emitenta, przy czym podmiot ten wraz ze swoimi jednostkami zależnymi będzie w czasie objęcia kontroli dłużnikiem Grupy na skutek wyemitowanych przez siebie wcześniej obligacji, których termin wykupu przypadnie przed Dniem Wykupu;
- f) Jeżeli którekolwiek z oświadczeń złożonych lub informacji przekazanych przez Emitenta w Propozycji Nabycia lub w Warunkach Emisji lub w ramach obowiązków informacyjnych przekazywanych zgodnie z pkt 18.1 Warunków Emisji okaże się w całości lub w części nieprawdziwe na moment, w którym zostało złożone;
- g) jeżeli Emitent nie wypełni lub nieprawidłowo wypełni obowiązki informacyjne wskazane w pkt 17 Warunków Emisji, a opóźnienie w wykonaniu takich obowiązków przekraczać będzie 3 (trzy) Dni Robocze;
- h) jeżeli dokonano jakiegokolwiek zajęcia, zabezpieczenia sądowego lub egzekucji w stosunku do składnika lub składników majątku Emitenta lub podmiotu wchodzącego w skład Grupy na łączną kwotę egzekwowaną przekraczającą 1.500.000,00 (słownie: jeden

Warunki Emisji Obligacji serii K spółki DEVELOPRES sp. z o.o.

milion pięćset tysięcy) złotych, chyba że Emitent podjął w przewidzianych przepisami terminach kroki prawne zmierzające do uchylecia zajęcia, zabezpieczenia sądowego lub egzekucji i spowodowało to skuteczne i prawomocne uchylenie ww. czynności;

- i) jeżeli Poręczyciel, kontrolujący Emitenta, przestanie bezpośrednio lub pośrednio posiadać lub kontrolować łącznie co najmniej 51% (pięćdziesiąt jeden procent) udziałów w kapitale Emitenta („utrata kontroli”), chyba, że nastąpi to na skutek dziedziczenia;
- j) Jeżeli sytuacja majątkowa Poręczyciela ulegnie pogorszeniu, w ten sposób, że wartość majątku osobistego Poręczyciela, pomniejszona o wartość zobowiązań zaciągniętych przez Poręczyciela, obciążających ten majątek, będzie niższa niż 150% wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji;
- k) jeżeli dowolny wierzyciel złoży wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta oraz wniosek taki nie zostanie zwrócony, odrzucony lub oddalony w ciągu 150 (sto pięćdziesiąt) dni od dnia uzyskania przez Emitenta informacji o takim wniosku;
- l) Niewypłacalność:
 - i. Jeżeli Emitent ogłosi, że stał się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa Upadłościowego lub Prawa Restrukturyzacyjnego;
 - ii. Jeżeli Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność;
 - iii. Jeżeli z powodu zagrożenia niewypłacalnością Emitent rozpocznie negocjacje z ogółem lub większością swoich wierzycieli w celu zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia;
 - iv. w odniesieniu do Emitenta wyznaczony zostanie likwidator, syndyk, zarządca lub administrator.
- m) Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne:
 - i. Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta w celu podjęcia uchwały:
 - A. w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta w rozumieniu Prawa Upadłościowego; lub
 - B. w przedmiocie złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
 - C. w przedmiocie podjęcia jakichkolwiek czynności mających na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego w stosunku do Emitenta, w szczególności w przedmiocie przygotowania propozycji układowych, zawarcia umowy z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub w przedmiocie ustalenia dnia układowego w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego.
 - ii. Odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach.
 - iii. Zostanie podjęta przez organ Emitenta jakakolwiek uchwała, o których mowa powyżej lub nastąpi złożenie przez Emitenta wniosku, o którym mowa w pkt (i) lit. A - B powyższej bez uprzedniego podjęcia uchwały organu w tym

Warunki Emisji Obligacji serii K spółki DEVELOPRES sp. z o.o.

zakresie;

- iv. Emitent podejmie czynności mające na celu wszczęcie postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego (za wyjątkiem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu), w szczególności zawrze umowę z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub ustali dzień układowy w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego lub przedłoży wierzycielom propozycje układowe, w tym przedłoży wierzycielom karty do głosowania, o których mowa w art. 212 i 213 Prawa Restrukturyzacyjnego;
 - v. Z inicjatywy wierzyciela Emitenta zostało prawomocnie wszczęte w stosunku do Emitenta postępowanie restrukturyzacyjne w rozumieniu Prawa restrukturyzacyjnego.
- n) 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;
- o) 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 (dwa miliony) złotych, lub nabydzie 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;
- Naruszenie, o którym mowa w niniejszym pkt., nie dotyczy sytuacji udzielenia pożyczki przez Emitenta lub jakikolwiek podmiot z Grupy spółce Mayland Real Estate sp. z o.o. (nr KRS: 0000012635, z którym Emitent realizuje wspólne przedsięwzięcie) do łącznej wartości pożyczki nie przekraczającej 20.000.000,00 (dwadzieścia milionów) złotych;
- p) jeżeli Emitent udzieli lub zobowiąże się do udzielenia poręczeń zabezpieczających zobowiązania podmiotów nienależących do Grupy;
- q) jeżeli Wskaźnik Dźwigni Finansowej, obliczany na podstawie Skonsolidowanych Sprawozdań Finansowych Emitenta, przekroczy wartość 1,1;
- r) jeżeli Emitent zaprzestanie prowadzenia lub zmieni znacząco przedmiot prowadzonej przez Grupę działalności polegającej na budowie i sprzedaży lokali mieszkalnych oraz wynajmie powierzchni usługowo-biurowej;
- s) jeżeli, przed Dniem Wykupu, nastąpi podział lub połączenie z udziałem Emitenta (w rozumieniu Kodeksu Spółek Handlowych) lub jego przekształcenie (w rozumieniu Kodeksu Spółek Handlowych);
- t) 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

Warunki Emisji Obligacji serii K spółki DEVELOPRES sp. z o.o.

prawomocnym orzeczeniem lub ostateczną decyzją (lub decyzją administracyjną, której nadano rygor natychmiastowej wymagalności);

- u) 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 2024-2027 kwotę 4.400.000,00 (słownie: cztery miliony czterysta tysięcy) złotych rocznie;
- v) 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;
- w) jeżeli, Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy, w celu zabezpieczenia jakiegokolwiek swojego zobowiązania wobec podmiotu spoza Grupy, ustanowi lub zezwoli na ustanowienie jakiegokolwiek zabezpieczenia na prawie lub majątku Emitenta lub podmiotu z Grupy, w tym zastawu, zastawu rejestrowego lub hipoteki na nieruchomości lub na użytkowaniu wieczystym (z wyłączeniem Nieruchomości Siemieńskiego), w nieodnawialnej łącznej kwocie wyższej niż 4.000.000 zł (słownie: cztery miliony złotych w rozumieniu najwyższej sumy zabezpieczeń w okresie do Dnia Wykupu Obligacji), chyba że: (i) zabezpieczenie ustanowione zostanie na rzecz banków (z wyłączeniem zabezpieczenia na Nieruchomości Słowackiego) lub (ii) w przypadku zabezpieczeń ustanawianych na rzecz innych podmiotów aniżeli banki – analogiczne zabezpieczenie na zasadzie *pari passu* zostanie ustanowione na rzecz Obligatariuszy w terminie nie dłuższym niż 6 miesięcy od dnia ustanowienia danego zabezpieczenia, a w przypadku zastawu rejestrowego lub hipoteki – od dnia złożenia wniosku o wpis danego zabezpieczenia do właściwego rejestru lub księgi wieczystej;
- x) jeżeli Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy dokona transakcji zbycia lub innego rozporządzenia Nieruchomości Słowackiego na rzecz innego podmiotu w ramach pojedynczej lub serii transakcji, powiązanych lub niepowiązanych;
- y) jeżeli Emitent, w ciągu 3 miesięcy od Dnia Emisji, nie wystąpi z wnioskiem do GPW o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO Catalyst;
- z) jeżeli, po wprowadzeniu Obligacji do obrotu w ASO, zostaną one wycofane z obrotu w ASO przed Dniem Wykupu, na żądanie Emitenta złożone bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy bądź na podstawie decyzji GPW;
- aa) jeżeli środki pozyskane z emisji Obligacji zostaną wykorzystane niezgodnie z celem wskazanym w pkt 5.1 Warunków Emisji;
- bb) Jeżeli Emitent:
 - w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia stosownego żądania Obligatariusza nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 21 (dwadzieścia jeden) dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania lub uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub
 - w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy. Uprawnienia wynikające z niniejszego naruszenia są skuteczne i upoważniają do złożenia przez Obligatariusza żądania wykupu Obligacji do czasu opublikowania protokołu na Stronie Internetowej Emitenta.

Warunki Emisji Obligacji serii K spółki DEVELOPRES sp. z o.o.

- 13.3.4 Emitent zobowiązuje się do informowania (w sposób wskazany w pkt 18.1 Warunków Emisji) Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczenia i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek przypadku wystąpienia zdarzeń opisanych w pkt 13.1 i 13.2 Warunków Emisji niezwłocznie, ale nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym po uzyskaniu przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu. Emitent zobowiązuje się do informowania (w sposób wskazany w pkt 18.1 Warunków Emisji) Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczenia i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek przypadku wystąpienia zdarzeń opisanych w pkt 13.3 Warunków Emisji, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 5 (pięć) Dni Roboczych – nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym po upływie takiego okresu 5 (pięć) Dni Roboczych od dnia wystąpienia zdarzenia.
- 13.3.5 Jeżeli stan faktyczny stanowiący Przypadek Naruszenia przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte przed datą zgłoszenia żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza przez któregośkolwiek z Obligatariuszy, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy w sposób wskazany w pkt 13.3.4, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy w sposób wskazany w pkt 18.1 Warunków Emisji, wystąpienie takiego zdarzenia nie będzie uważane za stanowiące Przypadek Naruszenia stanowiący podstawę żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza. Za Przypadek Naruszenia nie będzie uważane także wystąpienie takiego zdarzenia, które spełnia chociażby jeden z następujących warunków (i) na wystąpienie takiego zdarzenia wyraziło zgodę Zgromadzenie Obligatariuszy w formie uchwały, (ii) pomimo wystąpienia takiego zdarzenia, Zgromadzenie Obligatariuszy podjęło uchwałę o braku zgody na składanie przez Obligatariuszy żądań Wcześniejszego Wykupu.
- 13.3.6 Procedura Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza:
- a) Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu w całości lub w części Obligacji posiadanych przez tego Obligatariusza tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej;
 - b) Obligatariusz uprawniony jest do złożenia Emitentowi żądania wykupu całości lub części Obligacji przed Dniem Wykupu w przypadku wystąpienia Przypadku Naruszenia;
 - c) Obligatariusz składa Emitentowi pisemne żądanie Wcześniejszego Wykupu Obligacji ze wskazaniem zdarzenia stanowiącego Przypadek Naruszenia, na podstawie którego wnosi o Wcześniejszy Wykup („**Żądanie Wcześniejszego Wykupu**”);
 - d) Żądanie Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza może zostać zgłoszone przez Obligatariusza od dnia, w którym Emitent zawiadomił lub powinien był zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 13.3.4 Warunków Emisji, do upływu 30 (trzydzięci) dni od dnia, w którym Obligatariusze zostali poinformowani przez Emitenta o wystąpieniu takiego Przypadku Naruszenia („**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**”);
 - e) Zawiadomienie z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinno zostać przesłane przez Obligatariusza Emitentowi oraz właściwemu Podmiotowi Prowadzącemu Rachunek w formie pisemnej lub w formie elektronicznej (w rozumieniu art. 78¹ Kodeksu Cywilnego);
 - f) Zawiadomienie z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinno wskazywać:
 - i. liczbę posiadanych przez Obligatariusza Obligacji objętych żądaniem Wcześniejszego Wykupu,

Warunki Emisji Obligacji serii K spółki DEVELOPRES sp. z o.o.

- ii. odpowiednią trwającą okoliczność określoną w pkt 13.3.1 lub 13.3.2 albo trwający Przypadek Naruszenia stanowiące podstawę żądania wykupu Obligacji przez Obligatariusza;
 - g) Obligatariusz wraz z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinien przedstawić dokument potwierdzający zgodnie z Ustawą o obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania Wcześniejszego Wykupu;
 - h) Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie 30 (trzydzieści) dni od Dnia Zakończenia Przyjmowania Żądań.
- 13.4. Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta
- 13.4.1 Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupywanych Obligacji) przed Dniem Wykupu („Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta”). W przypadku częściowego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta Emitent może dokonywać tego Wcześniejszego Wykupu wielokrotnie.
- 13.4.2 Dniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta może być tylko i wyłącznie dzień wskazany, jako Dzień Płatności.
- 13.4.3 W celu dokonywania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, Emitent ma obowiązek zawiadomić Obligatariuszy o takim Wcześniejszym Wykupie poprzez zamieszczenie stosownego zawiadomienia na Stronie Internetowej Emitenta nie później niż na 10 (dziesięć) Dni Roboczych przed proponowanym Dniem Wcześniejszego Wykupu. W zawiadomieniu o Wcześniejszym Wykupie na Żądanie Emitenta Emitent określi:
- a) Dzień Wcześniejszego Wykupu;
 - b) Tryb przeprowadzenia wczesniejszego wykupu Obligacji, tj. czy wczesniejszy wykup nastąpi w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji, czy w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji;
 - c) W przypadku wczesniejszego wykupu w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji – liczbę Obligacji podlegających wczesniejszemu wykupowi;
 - d) W przypadku wczesniejszego wykupu w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – część wartości nominalnej wszystkich Obligacji podlegających wczesniejszemu wykupowi.
- 13.4.4 W przypadku, gdy liczba Obligacji podlegająca Wczesniejszemu Wykupowi będzie mniejsza od liczby Obligacji określonej w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w pkt 13.4.3 Warunków Emisji, liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Wczesniejszemu 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 Wczesniejszemu Wykupowi będzie równa liczbie Obligacji określonej w zawiadomieniu.
- 13.4.5 W przypadku, gdy nie będzie możliwe zwiększenie liczby Obligacji podlegających Wczesniejszemu Wykupowi w sposób opisany w pkt 13.4.4 Warunków Emisji, w szczególności z uwagi na taką samą liczbę Obligacji zapisanych na co najmniej dwóch Rachunkach Obligacji w Dniu Ustalenia Praw, zwiększenie liczby Obligacji podlegających Wczesniejszemu Wykupowi nastąpi w sposób losowy.

Warunki Emisji Obligacji serii K spółki DEVELOPRES sp. z o.o.

13.4.6 Z tytułu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta Emitent, poza Kwotą Wykupu (a w przypadku wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – odpowiedniej części Kwoty Wykupu) oraz należną Kwotą Odsetek, wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu (a w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – od wartości wykupywanej części Kwoty Wykupu) zgodnie z wyszczególnieniem wskazanym w pkt 13.4.7 Warunków Emisji.

13.4.7 Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta następuje za zapłatą dodatkowego świadczenia pieniężnego (premii) liczonej od wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:

| Okres odsetkowy | Wartość premii |
|------------------|-----------------------------|
| 3, 4, 5 | 1,00% (jeden i 00/100 p.p.) |
| 6, 7, 8 | 0,50% (50/100 p.p.) |
| 9, 10, 11 | 0,25% (25/100 p.p.) |
| pozostałe okresy | 0,00% |

14. ODSETKI OD OBLIGACJI

14.1. Sposób ustalenia wysokości oprocentowania

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

14.1.2. Wysokość Marży jest równa 5,00 p.p. (pięć i 00/100 punktów procentowych).

14.1.3. Stopą Bazową dla Obligacji jest WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) dla 3-miesięcznych depozytów międzynarodowych wyrażonych w złotych tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla danego okresu i podanej przez GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.

14.1.4. Stopę Bazową ustala się na Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania.

14.1.5. W przypadku, gdy Stopa Bazowa dla Obligacji nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami (w szczególności w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji) lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej.

14.1.6. 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 Bazowej, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny.

14.1.7. Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod:

- Wskaźnikiem Alternatywnym jest WIRON;
- 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

Warunki Emisji Obligacji serii K spółki DEVELOPRES sp. z o.o.

- zamiennika Wskaźnika Alternatywnego w trybie art. 23c Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych;
- c) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR Komisja Nadzoru Finansowego;
 - d) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Narodowy Bank Polski;
 - e) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Administrator Wskaźników Referencyjnych;
 - f) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR organizacja branżowa lub inny podmiot, który został formalnie wskazany przez uprawniony organ administracji publicznej (w tym zwłaszcza ministra właściwego do spraw instytucji finansowych, Komisję Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski) i który zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR;
 - g) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który Kontrahent Centralny zastosował zamiast WIBOR w rozliczanych przez siebie transakcjach; albo
 - h) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.
- 14.1.8. Agent Płatniczy stosuje metody, o których mowa w pkt 14.1.7 w kolejności od 14.1.7.a) do 14.1.7.h). Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie da rezultatu w postaci możliwości ustalenia Stopy Bazowej dla Obligacji emitowanych w PLN do Dnia Ustalenia Stawki Odsetek włącznie z tym dniem (w przypadku gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).
- 14.1.9. 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) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego:
 - i. Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę;
 - ii. Podmiot Wyznaczający wskazał aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;
 - c) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty
 - 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, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił

Warunki Emisji Obligacji serii K spółki DEVELOPRES sp. z o.o.

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.

- 14.1.10. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczone przez Agenta Płatniczego. Emitent opublikuje w sposób określony w pkt 18.1 Warunków Emisji informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.
 - 14.1.11. Jeśli Wskaźnik Alternatywny jest publikowany z dołu, przez co nie jest on dostępny dla Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Stopy Bazowej, Dzień Ustalenia Stopy Bazowej ulega odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego.
 - 14.1.12. W przypadku, gdy zgodnie z pkt 14.1.6 powyżej Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR, postanowienia Podstawowych Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.
 - 14.1.13. 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 Warunków Emisji lub stosowania Korekty.
 - 14.1.14. Agent Płatniczy będzie dokonywał ustalenia Stopy Bazowej oraz będzie obliczał Kwoty Odsetek od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy nie później niż w Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania. Wszelkie ustalenia i obliczenia zostaną dokonane przez Agenta Płatniczego w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji.
 - 14.1.15. 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).
 - 14.1.16. W przypadku gdy ustalona Stopa Bazowa będzie mniejsza niż zero, dla potrzeb obliczenia Kwoty Odsetek przyjmuje się, że Stopa Bazowa wynosi zero.
 - 14.1.17. Agent Płatniczy nie będzie ponosił odpowiedzialności za żadne szkody, koszty ani straty poniesione przez jakiegokolwiek osobę, 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).
 - 14.1.18. 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 Stawki Oprocentowania.
- 14.2. Naliczanie Odsetek
- 14.2.1 Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy.
 - 14.2.2 Odsetki naliczane będą począwszy od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Przydziału (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

Warunki Emisji Obligacji serii K spółki DEVELOPRES sp. z o.o.

- 14.2.3 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 Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).
- 14.2.4 Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, z zastrzeżeniem, że w przypadku opóźnienia w zapłacie Kwoty Wykupu Obligatariuszowi będą przysługiwały ustawowe odsetki za opóźnienie od niezapłaconej części Kwoty Wykupu. W żadnym przypadku kwota jakichkolwiek odsetek kapitałowych z tytułu Obligacji nie ulegnie kapitalizacji i nie będą naliczane odsetki kapitałowe od takiej kwoty odsetek kapitałowych. Po Dniu Wcześniejszego Wykupu wykupione Obligacje nie są oprocentowane.
- 14.3. Termin i sposób wypłaty Odsetek
- 14.3.1 Kwota Odsetek będzie wypłacana z dołu w Dniach Płatności Odsetek, przy czym jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie Dniem Roboczym, Kwota Odsetek zostanie wypłacona w najbliższym Dniu Roboczym następującym po Dniu Płatności Odsetek. W takim wypadku Obligatariuszowi nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie lub zwłokę w dokonaniu płatności lub jakiegokolwiek inne dodatkowe płatności.
- 14.3.2 Płatności Kwot Odsetek dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności. W związku z powyższym miejscem spełnienia świadczenia w postaci Kwoty Odsetek jest siedziba Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na który spełniane jest powyższe świadczenie.
- 14.4. Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek
- 14.4.1 Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek zostały wskazane w tabeli poniżej:
- | Okres odsetkowy | Początek Okresu Odsetkowego | Koniec Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek |
|-----------------|-----------------------------|---|
| 1. | 23 grudnia 2024r. | 23 marca 2025r. |
| 2. | 23 marca 2025r. | 23 czerwca 2025r. |
| 3. | 23 czerwca 2025r. | 23 września 2025r. |
| 4. | 23 września 2025r. | 23 grudnia 2025r. |
| 5. | 23 grudnia 2025r. | 23 marca 2026r. |
| 6. | 23 marca 2026r. | 23 czerwca 2026r. |
| 7. | 23 czerwca 2026r. | 23 września 2026r. |
| 8. | 23 września 2026r. | 23 grudnia 2026r. |
| 9. | 23 grudnia 2026r. | 23 marca 2027r. |
| 10. | 23 marca 2027r. | 23 czerwca 2027r. |
| 11. | 23 czerwca 2027r. | 23 września 2027r. |
| 12. | 23 września 2027r. | 23 grudnia 2027r. |
- 14.4.2 W przypadku Wcześniejszego Wykupu, Odsetki od Obligacji będących przedmiotem Wcześniejszego Wykupu wypłacane są w Dniu Wcześniejszego Wykupu.
- 14.5. Wysokość Kwoty Odsetek

Warunki Emisji Obligacji serii K spółki DEVELOPRES sp. z o.o.

- 14.5.1 Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługuje Kwota Odsetek obliczona zgodnie z poniższym wzorem:

$$KO = N \times O \times n / 365$$

gdzie:

- KO - oznacza zaokrągloną do drugiego miejsca po przecinku Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od jednej Obligacji,
- N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji w danym Okresie Odsetkowym,
- O - oznacza Oprocentowanie w ujęciu rocznym,
- n - oznacza liczbę dni w Okresie Odsetkowym.

- 14.5.2 Kwotę Odsetek oblicza się i podaje po zaokrągleniu (matematycznym) do dwóch miejsc po przecinku tj. do jednego grosza przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę.

- 14.5.3 Agent Płatniczy będzie dokonywał ustalenia Oprocentowania oraz będzie obliczał Kwoty Odsetek od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy nie później niż w Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania. Wszelkie ustalenia i obliczenia zostaną dokonane przez Agenta Płatniczego w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji.

- 14.5.4 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).

- 14.5.5 W przypadku, gdy ustalona Stopa Bazowa będzie mniejsza niż zero, dla potrzeb obliczenia Kwoty Odsetek przyjmuje się, że Stopa Bazowa wynosi zero.

- 14.5.6 Agent Płatniczy nie będzie ponosił odpowiedzialności za żadne szkody, koszty ani straty poniesione przez jakiegokolwiek osoby, wynikające z wykonania lub niewykonania czynności Agenta Płatniczego, w szczególności z powodu niewłaściwego określenia lub nieokreślenia Stopy Bazowej, chyba że będzie to bezpośrednio spowodowane jego rażącym niedbalstwem (nie dotyczy odpowiedzialności za czynności związane z wyborem, określeniem lub stosowaniem innej stawki referencyjnej) lub winą umyślną (w każdym przypadku).

- 14.5.7 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 Stawki Oprocentowania.

15. ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z OBLIGACJI

- 15.1 W chwili rozpoczęcia emisji Obligacji tj. rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Obligacje, wierzytelności z Obligacji będą niezabezpieczone.
- 15.2 Obligacje zostaną zabezpieczone do Dnia Przydziału poprzez ustanowienie wszystkich Zabezpieczeń określonych w niniejszych Warunkach Emisji i przed ich ustanowieniem nie mogą być wydawane.

Warunki Emisji Obligacji serii K spółki DEVELOPRES sp. z o.o.

- 15.3 Stosownie do art. 31 ust. 4 Ustawy o obligacjach Emitent zawarł w dniu 11 grudnia 2024 r. umowę z Administratorem Zabezpieczenia, której kopia stanowić będzie załącznik do Propozycji Nabycia („Umowa z AZ”), na mocy której Administrator Zabezpieczenia będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu Zabezpieczeń we własnym imieniu lecz na rachunek Obligatariuszy. Szczegółowe zasady wykonywania przez Administratora Zabezpieczenia jego funkcji i podejmowania przez niego czynności, jak również zasady odpowiedzialności Administratora Zabezpieczenia, określone zostały w Umowie z AZ.
- 15.4 Emitent zobowiązuje się spowodować, iż do Dnia Przydziału Poręczyciel zawrze Umowę Poręczenia z Administratorem Zabezpieczenia, na podstawie której Poręczyciel udzieli na rzecz Administratora Zabezpieczenia poręczenia w rozumieniu art. 876-887 Kodeksu Cywilnego i zobowiąże się wobec Administratora Zabezpieczenia, działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, wykonać wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta wynikające z Obligacji, na wypadek gdyby Emitent zobowiązań tych nie wykonał lub wykonał je nienależycie, w tym w szczególności z tytułu Kwoty Odsetek, Kwoty Wykupu, premii z tytułu Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Emitenta, ustawowych odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów i opłat związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji i wynagrodzenia Administratora Zabezpieczenia z tego tytułu, a poręczenie to zostanie udzielone do wysokości stanowiącej równowartość 150% łącznej wartości nominalnej Obligacji emitowanych na podstawie Warunków Emisji, tj. do kwoty 23.400.000 zł (słownie: dwadzieścia trzy miliony czterysta tysięcy złotych) („Poręczenie”).

Poręczenie zostanie udzielone na okres od dnia zawarcia Umowy Poręczenia do dnia 31 grudnia 2037 r. Poręczenie wygaśnie wcześniej, jeżeli Emitent spłaci w całości i bezwarunkowo wszystkie zobowiązania wobec Obligatariuszy wynikające z Obligacji - z terminem spłaty ostatniego ze zobowiązań. W przypadku braku spełnienia zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, Administrator Zabezpieczenia przystąpi do zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z Poręczenia zgodnie z zasadami opisanymi w niniejszych Warunkach Emisji oraz umową pomiędzy Administratorem Zabezpieczenia oraz Umową Poręczenia zawartą z Poręczycielem. W związku z powyższym, Administrator Zabezpieczenia zawiadomi Poręczyciela o powyższej informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji przez Emitenta i wyznaczy mu termin 30 (trzydziestu) dni roboczych (tj. dni tygodnia od poniedziałku do piątku z wyłączeniem dni ustawowo wolnych od pracy w Rzeczypospolitej Polskiej) na zaspokojenie wymagalnych zobowiązań Emitenta. W przypadku braku spełnienia zobowiązań przez Poręczyciela we wskazanym terminie, Administrator Zabezpieczenia podejmie działania celem uzyskania tytułu wykonawczego będącego podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko Poręczycielowi. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania cywilnego (postępowania egzekucyjne).

Ponadto, nie później niż do Dnia Przydziału, Emitent zobowiązuje się spowodować, że Poręczyciel, w celu zabezpieczenia spłaty Poręczenia wraz z należnymi odsetkami, ustanowi na rzecz Administratora Zabezpieczenia działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy (jako wierzyciela) tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego („Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela”), na mocy którego Poręczyciel podda się z całego swojego majątku obowiązкови zapłaty sumy pieniężnej do maksymalnej kwoty stanowiącej równowartość 150% łącznej wartości nominalnej Obligacji emitowanych na podstawie Warunków Emisji, tj. do kwoty 23 400 000 zł (słownie: dwadzieścia trzy miliony czterysta tysięcy złotych) na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji, w tym w szczególności z tytułu Kwoty Odsetek, Kwoty Wykupu, premii z tytułu Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Emitenta, ustawowych odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów i opłat związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji i wynagrodzenia Administratora Zabezpieczenia z tego tytułu, przy czym Administrator Zabezpieczenia będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2037 r.

Warunki Emisji Obligacji serii K spółki DEVELOPRES sp. z o.o.

- 15.5 Wszelkie wierzytelności Obligatariuszy względem Emitenta wynikające z Obligacji, w tym z tytułu Kwoty Odsetek, Kwoty Wykupu, premii z tytułu Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Emitenta, ustawowych odsetek za opóźnienie w zapłacie, a także kosztów i opłat związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji i wynagrodzenie Administratora Zabezpieczenia z tego tytułu („Zabezpieczone Wierzytelności”) będą zabezpieczone poprzez wystawienie przez Emitenta Weksła Własnego in blanco z klauzulą „bez protestu” i „nie na zlecenie” wraz z Deklaracją Wekslową, które to dokumenty zostaną sporządzone z podpisami notarialnie poświadczonymi, przy czym:
- a) Weksel Własny wystawiony będzie w terminie do Dnia Przydziału na rzecz Administratora Zabezpieczenia, a w związku z wystawieniem przez Emitenta Weksła Własnego zawrze on z Administratorem Zabezpieczenia Deklarację Wekslową;
 - b) Deklaracja Wekslowa upoważniać będzie do uzupełnienia Weksła Własnego w przypadku braku spłaty przez Emitenta w terminie Zabezpieczonych Wierzytelności lub ich części zgodnie z zasadami określonymi w WEO lub przepisie prawa;
 - c) Deklaracja Wekslowa przewidywać będzie między innymi, że:
 - (i) maksymalna kwota na jaką może zostać wypełniony Weksel Własny nie może przekroczyć kwoty odpowiadającej 200% łącznej maksymalnej wartości nominalnej Obligacji, które mogą zostać wyemitowane na podstawie Warunków Emisji, tj. kwoty 31.200.000 zł (słownie: trzydzieści jeden milionów dwieście tysięcy złotych);
 - (ii) 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;
 - d) Zaspokojenie z Weksła 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;
 - e) Ponadto, w dniu wystawienia Weksła Własnego, Emitentłoży na rzecz Administratora Zabezpieczenia działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy (jako wierzyciela) oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego Emitent podda się z całego swojego majątku obowiązкови zapłaty na rzecz Administratora Zabezpieczenia sumy pieniężnej do maksymalnej kwoty stanowiącej równowartość 200% łącznej wartości nominalnej Obligacji emitowanych na podstawie Warunków Emisji, tj. do kwoty 31.200.000 zł (słownie: trzydzieści jeden milionów dwieście tysięcy złotych) z tytułu Weksła Własnego wystawionego przez Emitenta na zabezpieczenie wszelkich wierzytelności pieniężnych Obligatariuszy względem Emitenta, które będą wynikać z Obligacji, w tym z tytułu Kwoty Odsetek, Kwoty Wykupu, premii z tytułu Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Emitenta, ustawowych odsetek za opóźnienie w zapłacie, a także kosztów i opłat związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji i wynagrodzenie Administratora Zabezpieczenia z tego tytułu, przy czym Administrator Zabezpieczenia będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2037 r. („Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta”).
- 15.6 Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora w wyniku dochodzenia zaspokojenia z Zabezpieczeń zostaną wykorzystane na poczet Zabezpieczonych Wierzytelności w następującej kolejności:
- a) Kwota Wykupu wynikająca z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,
 - b) Kwota Odsetek wynikających z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

Warunki Emisji Obligacji serii K spółki DEVELOPRES sp. z o.o.

- c) ustawowe odsetki za opóźnienie w zapłacie zaspokojeniu należności z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,
- d) inne wierzytelności.

Kwoty otrzymane przez Administratora proporcjonalnie rozdzielone na poczet wierzytelności wynikających z wyemitowanych i niewykupionych Obligacji w ramach zgodnie z kolejnością, o której mowa w lit. a)-d) powyżej, przy czym spełnienie świadczenia będzie następowało w walucie, w jakiej Obligacje zostały wyemitowane.

- 15.7 W przypadku, gdy kwota środków pieniężnych uzyskanych przez Administratora Zabezpieczenia w toku egzekucji z ustanowionych zabezpieczeń będzie wyższa od wymagalnych zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator Zabezpieczenia będzie uprawniony zatrzymać takie środki do czasu całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich wierzytelności z tytułu Obligacji. Niezwłocznie, przy czym nie później niż w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych po dokonaniu terminowej całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich wierzytelności z tytułu Obligacji, Administrator zwróci środki, o których mowa w zdaniu poprzednim, na rachunek bankowy podmiotu, od którego środki te zostały wyegzekwowane.

16. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

- 16.1 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. Kompetencje oraz zasady organizacji, w tym zwoływania, odbywania i działania Zgromadzenia Obligatariuszy, a także podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy reguluje Ustawa o obligacjach, Warunki Emisji oraz Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy, stanowiący Załącznik nr 1 do Warunków Emisji.
- 16.2 Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.

17. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE

- 17.1 Stosownie do obowiązujących przepisów, Emitent 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, Emitent publikować będzie również właściwe Sprawozdania Finansowe dotyczące Grupy Emitenta. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta również wszelkie inne informacje i dokumenty, które Emitent – jako emitent Obligacji – obowiązany jest przekazywać Obligatariuszom lub do publicznej wiadomości zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego lub w przyszłości Regulacjami Catalyst – w terminach tam wskazanych.
- 17.2 Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta oświadczenie o spełnieniu lub niespełnieniu warunków wskazanych w pkt 13.3.3 Warunków Emisji za okres danego kwartału kalendarzowego („Oświadczenie Zgodności”) nie później niż w terminie publikacji raportów okresowych.
- 17.3 Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o obligacjach, Emitent będzie przekazywać w formie drukowanej Firmie Inwestycyjnej pełniącej funkcję Agenta Dokumentacyjnego – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na Stronie Internetowej Emitenta.

18. ZAWIADOMIENIA

Warunki Emisji Obligacji serii K spółki DEVELOPRES sp. z o.o.

- 18.1 Bez uszczerbku dla wszelkich dodatkowych wymogów przewidzianych przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa, Regulacje KDPW lub Regulacje Catalyst, wszelkie zawiadomienia i informacje kierowane przez Emitenta do Obligatariuszy będą publikowane na Stronie Internetowej Emitenta.
- 18.2 Wszelkie zawiadomienia skierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby Emitenta wraz ze Świadectwem Depozytowym lub innym dokumentem potwierdzającym zgodnie z Ustawą o obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza na dzień sporządzenia zawiadomienia.
- 19. ZMIANA TREŚCI WARUNKÓW EMISJI**
- 19.1 Do Dnia Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji poprzez udostępnienie Inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Inwestorom, którzy złożyli Zapis przysługiwać będzie prawo do uchylecia się od skutków złożonego oświadczenia woli w terminie 2 Dni Roboczych od dnia udostępnienia Inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Powyższe uprawnienie nie będzie przysługiwać Inwestorom w przypadku, gdy zmiana Warunków Emisji związana będzie jedynie ze zmianą harmonogramu Oferty Obligacji.
- 19.2 Po Dniu Emisji, Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji wyłącznie w zakresie zmiany podmiotu pełniącego funkcję Administratora Zabezpieczenia lub prowadzącego Ewidencję z tym zastrzeżeniem, iż zmiana w zakresie Administratora jest skuteczna z chwilą dokonania stosownej aktualizacji wszystkich ustanowionych zabezpieczeń na moment powołania nowego Administratora w tym przedmiocie, w tym w szczególności: przeniesienia z dotychczasowego Administratora Zabezpieczenia na nowo powołanego Administratora Zabezpieczenia uprawnień z tytułu Umowy Poręczenia, złożenia na rzecz nowo powołanego Administratora przez Emitenta Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta oraz Poręczyciela na warunkach wskazanych w niniejszych Warunkach Emisji.
- 19.3 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.
- 19.4 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.
- 20. PRZEDAWNIE ZOBOWIĄZAŃ Z OBLIGACJI**
- 20.1 Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się po upływie 10 (dziesięć) lat, zgodnie z art. 14 Ustawy o obligacjach.
- 21. OPODATKOWANIE**
- 21.1 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 z zakresu podatków.
- 22. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA**
- 22.1 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.
- 23. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

Warunki Emisji Obligacji serii K spółki DEVELOPRES sp. z o.o.

- 23.1 W sprawach związanych z Obligacjami, Firma Inwestycyjna działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Kwoty Odsetek oraz Kwoty Wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.
- 23.2 W sprawach związanych z Obligacjami, Agent Płatniczy, Firma Inwestycyjna oraz Administrator Zabezpieczenia działają wyłącznie w zakresie wynikającym z umów zawartych z Emitentem i nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy za zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji ani za skuteczność dochodzenia roszczeń Obligatariuszy wobec Emitenta.
- 23.3 Agent Płatniczy, Firma Inwestycyjna ani Administrator Zabezpieczenia nie dokonują weryfikacji lub oceny ryzyka Emitenta oraz ryzyka inwestycji w Obligacje.
- 23.4 W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.

24. ZAŁĄCZNIKI

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

- 1.2. Załącznikiem do Warunków Emisji jest:

Załącznik nr 1 - Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy;

Rzeszów, dnia 11 grudnia 2024 r.

W imieniu Developres sp. z o.o. (Emitent)

Rafał Ireneusz Mardoń
2024.12.11
15:06:45
+01'00'



Signed by /
Podpisano przez:
Radosław Walas
Date / Data:
2024.12.11
15:19

[]

[]

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Załączniki – Warunki Emisji Obligacji serii K spółki Developres sp. z o.o.

Załącznik nr 1 do Warunków Emisji

REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

Postanowienia Ogólne

§ 1

1. Niniejszy Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy („Regulamin”) znajduje zastosowanie do Obligacji serii K wyemitowanych przez Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie na podstawie Uchwały Emisyjnej Emitenta.
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 obligacjach („Obligacje”).

Zwoływanie Zgromadzenia Obligatariuszy

§ 3

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje Emitent:
 - a) z zastrzeżeniem ust. 2 poniżej, 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.
2. Zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy w celu przeprowadzenia głosowania nad uchwałą, o której mowa w pkt 13.3.5 zdanie drugie Warunków Emisji może żądać każdy z Obligatariuszy.
3. Żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy składa się Emitentowi na piśmie lub w postaci elektronicznej wraz z uzasadnieniem.
4. Jeżeli w terminie 14 (czternaście) dni od dnia przedstawienia Emitentowi żądania, o którym mowa w ust. 3 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.
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.

29

Załączniki – Warunki Emisji Obligacji serii K spółki Developres sp. z o.o.

Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy

§ 5

Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w siedzibie Emitenta lub w Warszawie lub w innym miejscu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej 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. 78¹ 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:

Załączniki – Warunki Emisji Obligacji serii K spółki Developres sp. z o.o.

- 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.

Załączniki – Warunki Emisji Obligacji serii K spółki Developres sp. z o.o.

§ 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 zabezpieczenia;
 - 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.

Załączniki – Warunki Emisji Obligacji serii K spółki Developres sp. z o.o.

§ 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 sprzeciw.
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 Emitenta za zwrotem kosztów ich sporządzenia.

Koszty Zgromadzenia

§ 18

Koszty zwołania i przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy pokrywa w całości Emitent.

5.5 Umowa z Administratorem Zabezpieczenia

UMOWA O USTANOWIENIE ADMINISTRATORA ZABEZPIECZENIA

zawarta w dniu 11 grudnia 2024 r. pomiędzy:

Wojciechem Pfadt, prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny, NIP: 9511467270, REGON: 12178415, adres do doręczeń: ul. Zaciszna 12, 05-822 Milanówek, Polska

zwanym dalej **Administratorem Zabezpieczenia**,

a

Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie, adres: ul. Warszawska 18, 32-205 Rzeszów, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000252339, REGON: 180108657, NIP: 8133446489, o kapitale zakładowym PLN 24.534.000 reprezentowaną przez: Radosław Walas – członek zarządu; Rafał Mardoń – członek zarządu

zwaną dalej: **Emitentem**

zwanymi łącznie Stronami lub z osobna Stroną,

o następującej treści:

ZWAŻYWSZY, ŻE:

1. *Emitent zamierza wyemitować obligacje na okaziciela serii K będące obligacjami w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o obligacjach, o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 15.600.000 PLN ("Obligacje");*
2. *Emitent zamierza zabezpieczyć roszczenia obligatariuszy z tytułu Obligacji m. in. poprzez (i) poręczenie w rozumieniu art. 876-887 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny („Kodeks cywilny”) udzielone przez pana Ryszarda Walasa – większościowego współnika Emitenta („Poręczyciel”), (ii) wystawienie przez Emitenta weksla własnego in blanco z klauzulą „bez protestu oraz „nie na zlecenie” z deklaracją wekslową oraz (iii) złożenie przez Emitenta oraz Poręczyciela odpowiednich oświadczeń o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego;*
4. *Administrator Zabezpieczenia zgodził się na administrowanie opisanymi powyżej zabezpieczeniami na podstawie art. 29 Ustawy o obligacjach.*

§1 Definicije

1. „**Dzień Przydziału**” oznacza dzień, w którym Emitent dokona przydziału Obligacji po spełnieniu się warunków określonych w Warunkach Emisji Obligacji, ustalony zgodnie z definicją określoną w Warunkach Emisji Obligacji;
2. „**Kodeks postępowania cywilnego**” lub „**kpc**” oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;
8. „**Obligacje**” oznacza obligacje na okaziciela serii K emitowane przez Emitenta na podstawie Warunków Emisji Obligacji, o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 15.600.000 PLN;
9. „**Obligatariusze**” oznacza Obligatariuszy zgodnie z definicją określoną w Warunkach Emisji Obligacji;
10. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta**” oznacza oświadczenie Emitenta składane na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego Emitent – w celu zabezpieczenia spłaty Weksla Emitenta wraz z należnymi odsetkami – podda się egzekucji z całego swojego majątku co do obowiązku zapłaty sumy pieniężnej w maksymalnej wysokości stanowiącej równowartość 200% łącznej wartości nominalnej emitowanych Obligacji;
11. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela**” oznacza oświadczenie Poręczyciela składane na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego Poręczyciel – w celu zabezpieczenia spłaty Poręczenia wraz z należnymi odsetkami – podda się egzekucji z całego swojego majątku co do obowiązku zapłaty sumy pieniężnej w maksymalnej wysokości stanowiącej równowartość 150% łącznej wartości nominalnej emitowanych Obligacji;
12. „**Poręczenie**” lub „**Umowa Poręczenia**” oznacza umowę poręczenia za zobowiązania Emitenta z tytułu Obligacji, która zostanie zawarta pomiędzy Poręczycielem, a Administratorem Zabezpieczenia nie później niż w Dniu Przydziału;
13. „**Poręczyciel**” oznacza Pana Ryszarda Walasa (PESEL);
14. „**Umowa**” oznacza niniejszą umowę;
15. „**Ustawa o obligacjach**” oznacza Ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;
16. „**Warunki Emisji Obligacji**” oznacza dokument o nazwie „Warunki emisji obligacji serii K spółki pod firmą Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie” wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami oraz załącznikami, który dla Obligacji stanowi warunki emisji w rozumieniu art. 6 Ustawy o obligacjach;
17. „**Weksel Emitenta**” oznacza Weksel własny in blanco Emitenta wystawiony przez Emitenta z klauzulami „bez protestu” oraz „nie na zlecenie” wraz z Deklaracją Wekslową, które to dokumenty zostaną sporządzone z podpisami notarialnie poświadczonymi;

18. „Wierzytelności” oznacza wszelkie roszczenia Obligatariuszy wynikające z Obligacji, w tym w szczególności wierzytelności z tytułu Kwoty Odsetek, Kwoty Wykupu, premii z tytułu Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Emitenta, ustawowych odsetek za opóźnienie w zapłacie, a także koszty i opłaty związane z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji i wynagrodzenie Administratora Zabezpieczenia z tego tytułu.

Inne terminy pisane z wielkiej litery mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji Obligacji.

§2

Ustanowienie administratora

1. Emitent niniejszym ustanawia Wojciecha Pfadta Administratorem Zabezpieczenia w stosunku do zabezpieczeń podlegających ustanowieniu zgodnie z Umową i Warunkami Emisji Obligacji i upoważnia Wojciecha Pfadta do wykonywania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy wszelkich praw i obowiązków w związku z tymi zabezpieczeniami, a Wojciech Pfadt oświadcza, że przyjmuje pełnienie funkcji Administratora Zabezpieczenia.
2. Emitent oświadcza, że łączna wartość nominalna Obligacji wyniesie do PLN 15.600.000, a zabezpieczenia wynikające z Umowy będą zabezpieczać wszelkie Wierzytelności wynikające z Obligacji, w tym o zapłatę Kwoty Wykupu, Kwoty Odsetek oraz wszelkich innych kwot (w tym premii, kwoty odszkodowania oraz odsetek karnych), jeśli takie wystąpią i mogą zostać uznane jako płatne z tytułu Obligacji, a także wynagrodzenie i koszty związane z dochodzeniem roszczeń Obligatariuszy, maksymalnie do kwoty 150% lub 200% łącznej wartości nominalnej emitowanych Obligacji, zależnie od rodzaju zabezpieczenia i podmiotu ustanawiającego dane zabezpieczenie. Zgodnie z powyższym oświadczeniem Emitent zgadza się pokryć wszelkie koszty poniesione w celu dochodzenia roszczeń Obligatariuszy, w tym opłaty sądowe i egzekucyjne, zaliczki na bieżące oraz inne niezbędne wydatki i wynagrodzenie.
3. W wykonaniu Umowy Administrator Zabezpieczenia będzie zobowiązany do działania na rachunek Obligatariuszy, lecz we własnym imieniu.
4. Administrator Zabezpieczenia jest zobowiązany do administrowania zabezpieczeniami oraz ich wykorzystania w celu dochodzenia roszczeń z Obligacji, mając na uwadze przede wszystkim interes Obligatariuszy.
5. Administrator Zabezpieczenia oświadcza, że nie występują okoliczności, o których mowa w art. 80 ust. 2 w zw. z art. 29 Ustawy.

§3

Zwrot Weksla

Z chwilą zaspokojenia przez Emitenta ostatniej z Wierzytelności przysługujących Obligatariuszom uprawnionym z Obligacji Administrator Zabezpieczenia zwróci Emitentowi odpowiednio Weksel Emitenta.

§4

Obowiązki Emitenta

1. Emitent zobowiązuje się spowodować, iż do Dnia Przydziału Poręczyciel ustanowi tytułem zabezpieczenia roszczeń Obligatariuszy z tytułu Obligacji zabezpieczenie w postaci Poręczenia w rozumieniu art. 876-887 Kodeksu Cywilnego, którego umowa, opatrzona notarialnie poświadczonymi podpisami stron, zostanie zawarta przez Poręczyciela z Administratorem Zabezpieczenia (reprezentującym wierzycieli wobec Poręczyciela) działającym w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy zgodnie z art. 29 Ustawy o Obligacjach. Na podstawie tej umowy Poręczyciel zobowiąże się wobec Administratora Zabezpieczenia wykonać wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta wynikające z Obligacji, na wypadek gdyby Emitent zobowiązań tych nie wykonał lub wykonał je nienależycie, w tym w szczególności z tytułu Kwoty Odsetek, Kwoty Wykupu, premii z tytułu Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Emitenta, ustawowych odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów i opłat związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji i wynagrodzenia Administratora Zabezpieczenia z tego tytułu, a poręczenie to zostanie udzielone do wysokości stanowiącej równowartość 150% łącznej wartości nominalnej Obligacji emitowanych na podstawie Warunków Emisji Obligacji, tj. do kwoty PLN 23.400.000.
2. Nie później niż do Dnia Przydziału Emitent wystawi na rzecz Administratora Zabezpieczenia Weksel Emitenta in blanco z klauzulą „bez protestu” i „nie na zlecenie” wraz z Deklaracją Wekslową sporządzone z podpisami notarialnie poświadczonymi, zabezpieczający wszelkie Wierzytelności Obligatariuszy względem Emitenta wynikające z Obligacji do kwoty odpowiadającej 200% łącznej maksymalnej wartości nominalnej Obligacji, które mogą zostać wyemitowane tj. kwoty PLN 31.200.000 (trzydzieści jeden milionów dwieście tysięcy). W związku z wystawieniem Weksła Własnego Emitent zawrze z Administratorem Zabezpieczenia Deklarację Wekslową określającą zasady wypełnienia i realizacji Weksła Własnego. Zasady wystawienia i wypełnienia Weksła Emitenta określają Warunki Emisji Obligacji.
3. Emitent w terminie wystawienia Weksła ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 §1 pkt 5 kpc do maksymalnej kwoty stanowiącej równowartość 200% łącznej wartości nominalnej Obligacji tj. do kwoty PLN 31.200.000 (trzydzieści jeden milionów dwieście tysięcy) z tytułu Weksła Własnego wystawionego przez Emitenta na zabezpieczenie wszelkich wierzytelności pieniężnych Obligatariuszy względem Emitenta, które będą wynikać z Obligacji, w tym z tytułu Kwoty Odsetek, Kwoty Wykupu, premii z tytułu Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Emitenta, ustawowych odsetek za opóźnienie w zapłacie, a także kosztów i opłat związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji i wynagrodzenia Administratora Zabezpieczenia z tego tytułu, przy czym Administrator Zabezpieczenia będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2037 r.
5. Nie później niż do Dnia Przydziału Emitent zobowiązuje się spowodować, że Poręczyciel – w celu zabezpieczenia spłaty Poręczenia wraz z należnymi odsetkami - ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 §1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego (Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela), na mocy

którego podda się on z całego swojego majątku obowiązкови zapłaty sumy pieniężnej do maksymalnej kwoty stanowiącej równowartość 150% łącznej wartości nominalnej Obligacji emitowanych na podstawie Warunków Emisji Obligacji, tj. do kwoty PLN 23.400.000 (dwadzieścia trzy miliony czterysta tysięcy) na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji, w tym w szczególności z tytułu Kwoty Odsetek, Kwoty Wykupu, premii z tytułu Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Emitenta, ustawowych odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów i opłat związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji i wynagrodzenia Administratora Zabezpieczenia z tego tytułu, przy czym Administrator Zabezpieczenia będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2037 r..

6. Emitent zobowiązany jest także:
 - i. do przekazania do Administratora Zabezpieczenia w oryginale Weksła Emitenta wraz z Deklaracją Wekslową, egzemplarzy Poręczenia oraz Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta oraz Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela, a także dokumentów dotyczących innych zabezpieczeń;
 - ii. do informowania Administratora Zabezpieczenia o jakimkolwiek przypadku wystąpienia zdarzeń opisanych w pkt 13 Warunków Emisji Obligacji, w terminach i na zasadach określonych w Warunkach Emisji Obligacji;
 - iii. zawiadamiać Administratora Zabezpieczenia o doręczonym mu żądaniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza (zgodnie z definicją zawartą w Warunkach Emisji Obligacji) najpóźniej następnego Dnia Roboczego po dniu, w którym Emitent powziął informację o takim żądaniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza.
7. W zakresie niezbędnym dla prawidłowego wykonania Umowy, Emitent zobowiązuje się udzielić Administratorowi Zabezpieczenia wszelkich niezbędnych pełnomocnictw, o treści i zakresie wspólnie uzgodnionych przez Strony.

§5

Administrowanie zabezpieczeniami

1. Administrator Zabezpieczenia jest uprawniony do dokonywania wszelkich czynności faktycznych i prawnych koniecznych do utrzymania zabezpieczeń w stanie umożliwiającym najwyższe zaspokojenie Obligatariuszy, w tym w szczególności do:
 - i. zapoznawania się z treścią wszelkich dokumentów związanych ze stanem prawnym lub faktycznym dotyczącym zabezpieczeń,
 - ii. żądania od Emitenta wyjaśnień dotyczących stanu prawnego lub faktycznego dotyczącego zabezpieczeń, w tym Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta oraz Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela;
 - iii. podejmowania wszystkich czynności faktycznych i prawnych koniecznych do zaspokojenia z zabezpieczeń wymagalnych, a niezaspokojonych przez Emitenta w inny sposób Wierzytelności.

2. Administrator Zabezpieczenia jest uprawniony i zobowiązany do podejmowania wszystkich czynności faktycznych i prawnych koniecznych do zaspokojenia wymagalnych i niezaspokojonych przez Emitenta Wierzytelności oraz do przekazania uzyskanych w ten sposób środków pieniężnych Obligatariuszom. Administrator Zabezpieczenia podejmuje działania zmierzające do zaspokojenia powyższych Wierzytelności niezależnie od zgłoszenia żądania ich podjęcia przez któregośkolwiek spośród Obligatariuszy.
3. Administrator Zabezpieczenia będzie realizował swoje uprawnienia i zobowiązania wynikające z Umowy i zabezpieczeń, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji i z dyspozycjami udzielonymi w uchwałach Zgromadzenia Obligatariuszy. W przypadku braku takich dyspozycji ze strony Zgromadzenia Obligatariuszy, Administrator Zabezpieczenia powinien podejmować działania leżące w najlepszym interesie Obligatariuszy lub powstrzymać się od działania stosownie do zaistniałych okoliczności.
4. Niniejsza Umowa, w zakresie obowiązków Administratora Zabezpieczenia, stanowi umowę o świadczenie na rzecz osoby trzeciej w rozumieniu art. 393 Kodeksu Cywilnego.
5. Administrator Zabezpieczenia zobowiązuje się zawrzeć umowy, o których mowa w §4, powyżej na warunkach w określonych w Umowie oraz w Warunkach Emisji Obligacji.

§6

Zaspokojenie z zabezpieczeń

1. W przypadku braku spełnienia (całości lub w części), zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji, zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator Zabezpieczenia, w miarę możliwości w uzgodnieniu z Obligatariuszami, przystąpi do zaspokojenia Wierzytelności. Administrator Zabezpieczenia może podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy na podstawie zawiadomienia uzyskanego od Obligatariusza w tym przedmiocie, chyba, że Administrator Zabezpieczenia wcześniej uzyska taką informację we własnym zakresie.
2. W związku z powyższym, Administrator Zabezpieczenia zawiadomi Emitenta o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji i wyznaczy mu termin 21 (dwadzieścia jeden) Dni Roboczych na podjęcie stosownych czynności prowadzących do zaspokojenia zobowiązań z tytułu Obligacji. Po upływie wyznaczonego terminu, w razie niewykonania czynności przez Emitenta, Administrator Zabezpieczenia przystąpi do czynności zmierzających do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy.
3. Administrator Zabezpieczenia 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 wykorzystania przedmiotu zabezpieczenia oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji przedmiotu zabezpieczenia między Obligatariuszy.
4. W przypadku braku spełnienia zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, Administrator Zabezpieczenia przystąpi do zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy

z Poręczenia, o którym mowa w pkt 4.1, powyżej zgodnie z zasadami opisanymi w Warunkach Emisji oraz Umową Poręczenia. W związku z powyższym, Administrator Zabezpieczenia zawiadomi Poręczyciela o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji przez Emitenta i wyznaczy mu termin 30 (trzydziestu) dni roboczych na zaspokojenie wymagalnych zobowiązań Emitenta. W przypadku braku spełnienia zobowiązań przez Poręczyciela we wskazanym terminie, Administrator Zabezpieczenia podejmie działania celem uzyskania tytułu wykonawczego będącego podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko Poręczycielowi. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania cywilnego (postępowania egzekucyjne).

5. Zaspokojenie z Weksla Emitenta 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.
6. Inne zabezpieczenia będą realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz Warunkami Emisji Obligacji.

§7

Zaspokojenie Wierzytelności

1. Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczenia w wyniku dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń zostaną wykorzystane na poczet zabezpieczonych Wierzytelności w następującej kolejności:
 - a) Kwota Wykupu wynikająca z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,
 - b) Kwota Odsetek wynikających z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,
 - c) ustawowe odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,
 - d) inne wierzytelności.
2. Kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczenia w wyniku dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń zostaną niezwłocznie po ich uzyskaniu proporcjonalnie rozdzielone na poczet Wierzytelności wynikających z wszystkich wyemitowanych i niewykupionych Obligacji zgodnie z kolejnością, o której mowa w §7.1, przy czym spełnienie świadczenia będzie następowało w walucie w jakiej Obligacje zostały wyemitowane.
3. W przypadku, gdy kwota środków uzyskanych przez Administratora Zabezpieczenia w toku egzekucji z zabezpieczeń będzie wyższa od wymagalnych zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator Zabezpieczenia będzie uprawniony zatrzymać takie środki do czasu całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich Wierzytelności z tytułu wszystkich wyemitowanych i niewykupionych Obligacji.
4. Niezwłocznie, przy czym nie później niż w terminie 3 Dni Roboczych po dokonaniu terminowej całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich Wierzytelności z tytułu

Obligacji, Administrator Zabezpieczenia zwróci środki, o których mowa w §7.3, na rachunek bankowy podmiotu, od którego środki te zostały wyegzekwowane.

§8

Odpowiedzialność Administratora Zabezpieczenia

Administrator Zabezpieczenia nie ponosi odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną Emitentowi lub Obligatariuszom w związku z wykonaniem Umowy, która powstała wskutek działań lub zaniechań nieleżących po stronie Administratora Zabezpieczenia. W szczególności Administrator Zabezpieczenia nie odpowiada za:

- i. skuteczność egzekucji na podstawie umów dotyczących zabezpieczeń, oraz
- ii. zaspokojenie roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji.

Powyższe ograniczenie odpowiedzialności nie dotyczy szkód powstałych w wyniku naruszenia przez Administratora Zabezpieczenia bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, a także w wyniku niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy przez Administratora Zabezpieczenia.

§9

Osoba chroniona

1. W przypadku, gdy Administrator Zabezpieczenia będzie ponosił jakąkolwiek odpowiedzialność, będzie zobowiązany do zapłaty jakiegokolwiek kwoty z tytułu odszkodowania lub zadośćuczynienia, poniesie jakąkolwiek stratę lub dokona wydatków, w tym wydatków obejmujących wynagrodzenie i koszty powołanego przez siebie doradcy prawnego w związku z roszczeniami Obligatariuszy dotyczącymi Wierzytelności ("Szkoda"), Emitent zobowiązuje się zapłacić Administratorowi Zabezpieczenia, na jego żądanie, kwotę równą poniesionej Szkodzie, chyba że takie roszczenia Obligatariuszy powstały w wyniku naruszenia przez Administratora Zabezpieczenia bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, a także na skutek niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy przez Administratora Zabezpieczenia.
2. W przypadku, gdy Administrator Zabezpieczenia będzie stroną jakiegokolwiek procesu związanego z Wierzytelnościami i w razie niekorzystnego dla niego rozstrzygnięcia takiego procesu przysługiwałoby mu roszczenie wobec Emitenta, Administrator Zabezpieczenia zawiadomi Emitenta o toczącym się procesie i wezwie Emitenta do wzięcia w nim udziału w terminie umożliwiającym Emitentowi przystąpienie do sporu po stronie Administratora Zabezpieczenia aż do zamknięcia sprawy w drugiej instancji.
3. Zobowiązanie Emitenta w stosunku do Administratora Zabezpieczenia zawarte powyżej pozostanie w mocy także po rozwiązaniu niniejszej Umowy, do czasu, w którym roszczenia, o których mowa w niniejszym paragrafie wygasną lub zostaną w pełni zaspokojone.

§10 Wynagrodzenie

Za wykonanie czynności stanowiących przedmiot Umowy Administratorowi Zabezpieczenia przysługuje od Emitenta:

1. Wynagrodzenie roczne za pełnienie funkcji Administratora Zabezpieczenia w wysokości _____ za każdy rok obowiązywania Umowy płatne proporcjonalnie z góry za każdy okres kwartalny obowiązywania Umowy. Wynagrodzenie to kalkulowane jest od miesiąca, w którym ma miejsce emisja, do miesiąca, w którym nastąpi wykup ostatniej obligacji. Niepełne okresy wynagrodzenia rozliczane będą pro rata na zasadzie 1/12 stawki za każdy rok miesięcznie.
2. Wynagrodzenie dodatkowe za podjęcie czynności faktycznych i prawnych w zakresie egzekwowania i zaspokajania Wierzytelności:
 - i. Ryczałt w wysokości PLN _____ obejmujący 50 godzin pracy Administratora Zabezpieczenia rozliczanych na podstawie raportów opisujących wykonane czynności oraz liczbę godzin im poświęconych. Wynagrodzenie to będzie płatne na podstawie prawidłowo wystawionej faktury VAT w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania. Ryczałt stanie się należny z dniem wykorzystania limitu 50 godzin pracy, z zastrzeżeniem przypadku częściowego wykorzystania tego limitu do dnia zaspokojenia Wierzytelności, kiedy stanie się on należny z dniem zaspokojenia Wierzytelności i w części w jakiej został on wykorzystany.
 - ii. Wynagrodzenie godzinowe począwszy od 51-szej godzinny pracy – _____ za godzinę. Godziny rozliczane na podstawie miesięcznych raportów opisujących wykonane czynności oraz liczbę godzin im poświęconych. Wynagrodzenie to będzie płatne na podstawie prawidłowo wystawionej faktury VAT w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania. Faktury będą wystawiane po upływie każdego miesiąca, w którym praca, o której mowa w tym przepisie była wykonywana.
3. Wszystkie powyższe kwoty nie uwzględniają VAT, który zostanie doliczony zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§11 Kaucja

W dniu podpisania Umowy Emitent wpłaci kaucję na rzecz Administratora Zabezpieczenia w wysokości PLN _____. Kaucja ta zostanie wpłacona na rachunek bankowy Administratora Zabezpieczenia o numerze _____. Celem kaucji jest zabezpieczenie wszelkich kosztów, jakie Administrator Zabezpieczenia będzie ponosił w związku z realizacją Umowy, a w szczególności realizacją określonych w niej zabezpieczeń i kosztów. Nadto jej celem jest zabezpieczenie wynagrodzenia Administratora Zabezpieczenia, o którym mowa w §10, powyżej. Administrator Zabezpieczenia zwróci kaucję w terminie 30 dni od dnia zakończenia obowiązywania Umowy zgodnie z jej §12 poniżej.

§12 Obowiązki Umowy

Zobowiązania Administratora Zabezpieczenia związane z administrowaniem zabezpieczeniami wynikającymi z Umowy wygasają z chwilą zaspokojenia wszelkich zobowiązań Emitenta z tytułu Obligacji.

Wypowiedzenie Umowy przez którąkolwiek ze Stron jest skuteczne i wchodzi w życie z chwilą dokonania stosownej aktualizacji wszystkich ustanowionych zabezpieczeń na moment powołania nowego administratora w zakresie określonym w Umowie, w tym w szczególności: przeniesienia z Administratora Zabezpieczenia na nowo powołanego administratora zabezpieczenia uprawnień z tytułu Umowy Poręczenia, złożenia na rzecz nowo powołanego administratora zabezpieczenia przez Emitenta Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta oraz złożenia na rzecz nowo powołanego administratora zabezpieczenia przez Poręczyciela Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela na warunkach wskazanych w Warunkach Emisji Obligacji.

§13 Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Nagłówki paragrafów zawarte zostały w Umowie jedynie dla ułatwienia posługiwania się nią i nie będą brane pod uwagę przy interpretacji Umowy.
3. Słowa w liczbie pojedynczej obejmują liczbę mnogą i vice versa, słowa w jednym rodzaju obejmują wszystkie pozostałe rodzaje a odniesienia do „osób” lub „podmiotów” obejmują osoby fizyczne, osoby prawne (bez względu na miejsce zawiazania), jednostki nieposiadające osobowości prawnej.
4. Wszelkie spory pomiędzy Stronami wynikające lub związane z realizacją Umowy, o ile nie zostaną rozwiązane w drodze polubownej, będą rozstrzygane przez właściwy sąd powszechny.

Rafał
Ireneusz
Mardon
2024.12.11
12:22:17
+01'00'



Signed by /
Podpisano przez:
Radosław Walas
Date / Data:
2024-12-11 12:24

EMITENT



ADMINISTRATOR ZABEZPIECZENIA

Strona 10 z 10

5.6 Umowa poręczenia

UMOWA PORĘCZENIA

zawarta w dniu 19 grudnia 2024 r. (dalej jako „Umowa”) pomiędzy:

1. **Ryszardem Walasem**, zam. _____, PESEL _____, zwanym dalej „**Poręczycielem**”,
– a –
2. **Wojciechem Pfadt**, prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny, NIP: 9511467270, REGON: 12178415, adres do doręczeń: ul. Zaciszna 12, 05-822 Milanówek, zwanym dalej „**Administratorem Zabezpieczenia**”,
zwanymi dalej z osobna „**Stroną**” lub łącznie „**Stronami**”.

§1

Cel Umowy, definicje

1. Emitent zamierza wyemitować Obligacje. Na wypadek, gdyby Emitent nie wykonał lub nienależycie wykonał zobowiązania z tytułu Obligacji, Poręczyciel pragnie poręczyć za zobowiązania Emitenta wobec Obligatariuszy, na rachunek których we własnym imieniu działa Administrator Zabezpieczenia stosownie do art. 29 Ustawy o obligacjach.
2. Na potrzeby Umowy Strony przyjmują następujące definicje używanych w Umowie pojęć:
 1. **Emitent** – 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 ;
 2. **kc** – ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks Cywilny (Dz.U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.);
 3. **kpc** – ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 614 ze zm.);
 4. **Kwota Odsetek** - oznacza kwotę Odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 14 Warunków Emisji;
 5. **Kwota Wykupu** – kwota równa wartości nominalnej Obligacji na dany dzień płatności zgodnie z Warunkami Emisji;
 6. **Obligacje** – instrumenty finansowe emitowane przez Emitenta zgodnie z Warunkami Emisji, będące obligacjami w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o obligacjach oznaczone jako Obligacje serii K;

Strona 1 z 7

Pfadt

[Signature]

7. **Obligatariusz** – 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 uprawniony z co najmniej jednej Obligacji zapisanej na takim Rachunku Zbiorczym i działającego, w zakresie jakichkolwiek praw wynikających z Warunków Emisji oraz Obligacji, za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego;
8. **Ustawa o obligacjach** – ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2024 r. poz. 708 – tj.);
9. **Odsetki** – świadczenie okresowe przysługujące Obligatariuszom z tytułu Obligacji od Emitenta, obliczane i należne zgodnie z Warunkami Emisji;
10. **Poręczenie** – oznacza poręczenie w rozumieniu art. 876-887 kc, ustanawiane na podstawie i na warunkach określonych w niniejszej Umowie przez Poręczyciela na rzecz Administratora Zabezpieczenia (działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, zgodnie z art. 29 Ustawy o obligacjach), jako wierzyciela;
11. **Rachunek Papierów Wartościowych** – rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o obrocie, na którym zostały zapisane Obligacje;
12. **Rachunek Zbiorczy** – Rachunek Papierów Wartościowych w rozumieniu art. 8a Ustawy o obrocie, na którym zostały zapisane Obligacje;
13. **Łączna Wartość Nominalna Obligacji** – oznacza maksymalną łączną wartość nominalną Obligacji emitowanych na podstawie Warunków Emisji, tj. PLN 15.600.000 (piętnaście milionów sześćset tysięcy);
14. **Warunki Emisji** – oznacza dokument o nazwie „Warunki Emisji Obligacji Serii K spółki pod firmą Developres Sp. z o.o. z Siedzibą w Rzeszowie” wraz z załącznikami oraz wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami, który w odniesieniu do Obligacji stanowi warunki emisji w rozumieniu art. 6 Ustawy o obligacjach;
15. **Wcześniejszy Wykup Obligacji** - oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na Żądanie Emitenta na warunkach określonych w pkt 13.4 Warunków Emisji;
16. **Zabezpieczona Wierzytelność** – oznacza wszelkie wierzytelności pieniężne Obligatariuszy względem Emitenta, które będą wynikać z Obligacji, w tym w szczególności wierzytelności z tytułu Kwoty Odsetek, Kwoty Wykupu, premii z tytułu Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Emitenta, ustawowych odsetek za opóźnienie w zapłacie, a także koszty i opłaty związane z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji i wynagrodzenie Administratora Zabezpieczenia z tego tytułu.

Inne terminy pisane z dużej litery mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.

§2

Poręczenie

1. Poręczyciel, działając w imieniu własnym i na swoją rzecz, udziela Administratorowi Zabezpieczenia Poręczenia i zobowiązuje się względem Administratora Zabezpieczenia (działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy), że na każde żądanie Administratora Zabezpieczenia zaspokoi Zabezpieczoną Wierzytelność do wysokości stanowiącej równowartość 150% Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji, tj. do kwoty PLN 23.400.000 (dwadzieścia trzy miliony czterysta tysięcy), w każdym przypadku, gdy Emitent nie spełni lub nienależyte spełni którekolwiek ze zobowiązań wynikających z Obligacji.
2. Poręczyciel zobowiązuje się wykonać swoje zobowiązanie wynikające z Umowy w terminie 30 dni roboczych (tj. dni tygodnia od poniedziałku do piątku z wyłączeniem dni ustawowo wolnych od pracy w Rzeczypospolitej Polskiej) od daty otrzymania wezwania od Administratora Zabezpieczenia, które będzie wskazywało:
 - a) kwotę, której zapłaty żąda Administrator Zabezpieczenia od Poręczyciela,
 - b) termin płatności liczony od dnia doręczenia wezwania Poręczycielowi,
 - c) numer rachunku bankowego, na który należy dokonać płatności.
3. Zapłatę kwoty wskazanej w powyższym wezwaniu uważa się za dokonaną w dniu uznania rachunku bankowego Administratora Zabezpieczenia w nim wskazanego.
4. W przypadku naruszenia przez Poręczyciela terminu zapłaty wskazanego w powyższym wezwaniu Administrator Zabezpieczenia będzie uprawniony do żądania od Poręczyciela ustawowych odsetek za opóźnienie za każdy dzień opóźnienia.
5. Poręczyciel zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Administratora Zabezpieczenia wszelkich kosztów i wydatków związanych z dochodzeniem roszczeń objętych niniejszym Poręczeniem, które zostały poniesione przez Administratora Zabezpieczenia zgodnie z Umową o ustanowienie administratora zabezpieczeń z dnia 11 grudnia 2024 r., a także jego wynagrodzenia w tym zakresie. Postanowienia pkt 2-4 powyżej stosuje się odpowiednio. Wszelkie płatności wynikające z Poręczenia powinny być spełnione w polskich złotych.
6. Poręczenie jest udzielone na okres od dnia zawarcia niniejszej Umowy do dnia 31 grudnia 2037 r. Poręczenie wygasa wcześniej, jeżeli Emitent spłaci w całości i bezwarunkowo wszystkie zobowiązania względem Obligatariuszy wynikające z Obligacji – z terminem spłaty ostatniego ze zobowiązań.
7. W przypadku, gdy jakiegokolwiek podatki, w tym dochodowe lub inne, będą należne od Obligatariuszy na podstawie prawa polskiego jedynie z powodu otrzymania przez Obligatariuszy płatności z tytułu Poręczenia, a które nie byłyby należne w razie zapłaty analogicznych kwot płaconych Obligatariuszowi przez Emitenta, Poręczyciel zapłaci na rzecz Obligatariuszy takie dodatkowe kwoty, które mogą być konieczne w celu

Pfolt

f

- pełnego zrekomensowania im tak zapłaconych podatków.
8. Niniejsze Poręczenie (w szczególności wszelkie sprawy związane z odpowiedzialnością Poręczyciela za zobowiązania Emitenta, w tym dotyczące dochodzenia roszczeń Obligatariuszy od Poręczyciela) podlega prawu polskiemu i będzie interpretowane zgodnie z tym prawem. Wszelkie spory wynikające z niniejszego Poręczenia lub w związku z udzielonym Poręčeniem, w zakresie w jakim przepisy prawa pozwalają na wybór sądu, będą kierowane do sądu właściwego dla siedziby Administratora Zabezpieczenia.
9. Administrator Zabezpieczenia oświadcza, że przyjmuje Poręczenie wraz z oświadczeniami Poręczyciela, o których jest mowa powyżej.

§3

Zabezpieczenie

1. W celu zabezpieczenia spłaty Poręczenia wraz z należnymi odsetkami, Poręczyciel zobowiązuje się do złożenia na rzecz Administratora Zabezpieczenia, nie później niż do Dnia Przydziału, oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, na mocy którego Poręczyciel podda się z całego swojego majątku obowiązki zapłaty sumy pieniężnej do maksymalnej kwoty stanowiącej równowartość 150% Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji, tj. do kwoty PLN 23.400.000,00 (dwadzieścia trzy miliony czterysta tysięcy złotych) na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta któregośkolwiek ze zobowiązań z tytułu Obligacji, w tym w szczególności z tytułu Kwoty Odsetek, Kwoty Wykupu, premii z tytułu Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Emitenta, ustawowych odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów i opłat związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji i wynagrodzenia Administratora Zabezpieczenia z tego tytułu, przy czym Administrator Zabezpieczenia będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2037 r. („Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela”). Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela zostanie złożone na rzecz Administratora Zabezpieczenia (który będzie działać w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, zgodnie z art. 29 Ustawy o obligacjach), jako wierzyciela. Poręczyciel wskaże w akcie notarialnym Administratora Zabezpieczenia jako uprawnionego do otrzymywania wypisów aktu notarialnego w dowolnej ich liczbie.
2. W przypadku braku zaspokojenia przez Poręczyciela któregośkolwiek z roszczeń wynikających z Obligacji w określonym wyżej terminie, Administrator Zabezpieczenia 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 (postępowania egzekucyjne), bądź w oparciu o przepisy powszechnie obowiązujące w kraju, w którym prowadzona będzie egzekucja, w przypadku jej prowadzenia poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej.

§4
Oświadczenia Stron

1. Każda ze Stron oświadcza, że:
 - 1) jest należycie umocowana do zawarcia Umowy i nie istnieją w tym zakresie jakiegokolwiek przeszkody;
 - 2) posiada pełną zdolność do zawarcia i prawidłowego wykonania Umowy;
 - 3) zawarcie i wykonanie Umowy nie stanowi i nie będzie stanowiło pokrzywdzenia wierzycieli Strony ani też nie istnieją i nie powstaną w razie wykonania Umowy podstawy do uznania Umowy za bezskuteczną wobec jakichkolwiek wierzycieli Strony;
 - 4) zawarcie i wykonanie Umowy przez Stronę nie będzie naruszać obowiązujących przepisów prawa, warunków jakiegokolwiek zezwolenia, orzeczenia sądu lub decyzji administracyjnej dotyczących Strony lub jej składników majątkowych;
 - 5) wszystkie postanowienia Umowy uważa się za ważne i zgodne z prawem oraz wedle najlepszej wiedzy Strony nie ma podstaw dla dokonania odstąpienia lub uchylecia się od skutków zawarcia Umowy.
2. Ponadto Poręczyciel oświadcza i zapewnia, że:
 - 1) pozostaje w związku małżeńskim, przy czym na podstawie umowy majątkowej małżeńskiej zawartej dnia 17 października 2024 r. w formie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza Sylwię Zrębiec-Skrodziuk (Repertorium A nr 4840/2024) została ustanowiona rozdzielnosc majątkowa;
 - 2) majątek osobisty Poręczyciela wystarcza na zaspokojenie zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, w tym z tytułu Poręczenia;
 - 3) nie istnieją żadne roszczenia, spory, powództwa, postępowania arbitrażowe, śledztwa lub rozprawy będące w toku lub wedle wiedzy Poręczyciela grożące przed jakimkolwiek sądem, organem rządowym, władzą lub sądem polubownym, które mogłyby niekorzystnie wpłynąć na zdolność Poręczyciela do zawarcia lub wykonania niniejszej Umowy;
 - 4) przed zawarciem Umowy Poręczyciel zapoznał się z treścią Warunków Emisji i nie zgłasza zastrzeżeń.

§5
Zawiadomienia

1. O ile Umowa w danym przypadku nie stanowi inaczej, wszelkie wezwania, oświadczenia, komunikaty, zgody, wnioski lub żądania, zrzeczenia się, uznania, potwierdzenia bądź inne informacje, w tym wezwanie z § 2 ust. 3 powyżej, (dalej jako „Zawiadomienia”) wymagane zgodnie z Umową będą sporządzane w formie pisemnej, w języku polskim oraz doręczane Stronom w formie (1) przesyłki kurierskiej, (2) listu

- poleczonego za poświadczeniem odbioru lub (3) bezpośrednio doręczane osobie uprawnionej do biernej reprezentacji strony na adresy wskazane w komparycji Umowy.
2. Strony przyjmują, że Zawiadomienie będzie skutecznie doręczone w zależności od przyjętej formy doręczenia:
 1. w dniu dokonania osobistego doręczenia;
 2. w dniu poświadczenia odbioru od poślanca poczty kurierskiej;
 3. w dniu poświadczenia odbioru przesyłki poleconej albo w siódmym dniu od dnia pierwszego awizowania przesyłki poleconej;
 4. z chwilą potwierdzenia przez Stronę otrzymującą Zawiadomienie lub z chwilą odmowy przyjęcia przesyłki.
 3. Postanowienia niniejszego paragrafu nie wyłączają oraz nie ograniczają postanowień art. 61 kc.
 4. Zawiadomienia dokonywane na adresy wskazane w komparycji Umowy będą skuteczne dotąd, aż druga Strona zawiadomi drugą Stronę w formie pisemnej pod rygorem nieważności o zmianie adresu do doręczeń – z tym jednak zastrzeżeniem, że Strony zobowiązują się do posiadania adresu do doręczeń na terenie Polski pod rygorem nieskuteczności jego zmiany.

§6

Postanowienia końcowe

1. Nieważność lub bezskuteczność któregośkolwiek z postanowień Umowy nie powoduje nieważności lub bezskuteczności pozostałych jej postanowień. W przypadku nieważności lub bezskuteczności któregośkolwiek z postanowień Umowy, Strony zobowiązują się podjąć negocjacje w dobrej wierze celem zastąpienia nieważnego lub bezskutecznego postanowienia Umowy innym ważnym postanowieniem, powodującym podobne konsekwencje ekonomiczne, finansowe i gospodarcze dla Stron.
2. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia Umowy wymagają formy pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi pod rygorem nieważności.
3. Prawa i obowiązki Poręczyciela wynikające z Umowy nie mogą być przeniesione na osobę trzecią bez uprzedniej pisemnej zgody Administratora Zabezpieczenia.
4. Prawem właściwym dla niniejszej Umowy jest prawo polskie.
5. Niniejsza Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Pfaut

[Signature]

Strona 6 z 7

Poręczyciel:

Administrator Zabezpieczenia:

Pyryceant Wł

Wojciech Pfeil

Strona 7 z 7



Sylvia Zrębiec-Skrodziuk

NOTARIUSZ

KANCELARIA NOTARIALNA

35-055 Rzeszów ul. Fryderyka Szopena 19 lok. 4
tel./fax. (17) 862-33-29, kom. 501-047-717
e-mail:kancelaria@notariuszrzeszow.com

Repertorium A numer 5814/2024

Ja notariusz Sylvia Zrębiec-Skrodziuk, poświadczam, że w dniu dzisiejszym w budynku numer 18 przy ulicy Warszawskiej w Rzeszowie, przede mną notariuszem Sylwią Zrębiec-Skrodziuk prowadzącą Kancelarię Notarialną w Rzeszowie przy ulicy Fryderyka Szopena 19 (dziewiętnaście) lokal 4 (cztery), podpisy na niniejszej **Umowie poręczenia z dnia 19 grudnia 2024 r.**, w mojej obecności własnoręcznie złożyli:

1. Pan Ryszard WALAS,

2. Pan Wojciech PFADT,

Pobrano wynagrodzenie notariusza z § 13 pkt 1) ppkt b) w zw. z § 11 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U. z 2024 r., poz. 1566) w kwocie 10,00 złotych oraz podatek VAT w stawce 23% w kwocie 2,30 złotych stosownie do art. 5 ust. 1 i 41 ust. 1 w zw. z art. 146aa ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2024r., poz. 361 ze zm.), tj. łącznie pobrano kwotę złotych brutto: 12,30.

Rzeszów, dnia dziewiętnastego grudnia dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (19-12-2024 r.).



Sylvia Zrębiec-Skrodziuk
Notariusz

5.7 Definicje i objaśnienia skrótów

| | |
|-------------------------------|--|
| „Administrator Zabezpieczeń” | oznacza Kancelarię Prawną Wojciecha Pfadta Radca Prawny z siedzibą w Milanówku; |
| „Agent Dokumentacyjny” | oznacza podmiot zobowiązany do przechowywania wydruków dokumentów, informacji i komunikatów publikowanych i przekazywanych przez Emitenta zgodnie z art. 16 Ustawy o Obligacjach. Funkcję Agenta Dokumentacyjnego pełnić będzie NS |
| „Agent Płatniczy” | oznacza podmiot pełniący funkcję agenta płatniczego w rozumieniu Regulacji KDPW, w tym wykonujący czynności dotyczące ustaleń i obliczeń wysokości świadczeń z Obligacji, a także czynności polegające na przekazywaniu KDPW środków pieniężnych na potrzeby realizacji takich wypłat, którym na podstawie umowy zawartej z Emitentem jest NS; |
| „Agent Techniczny” | oznacza podmiot dokonujący rejestracji Obligacji poprzez konto pośrednika technicznego w rozumieniu Regulacji KDPW, przy czym funkcję Agenta Technicznego pełnić będzie NS; |
| „ASO Catalyst”, „ASO” | oznacza alternatywny system obrotu obligacjami komunalnymi i korporacyjnymi prowadzony i zarządzany przez GPW pod nazwą CATALYST; |
| „Autoryzowany Doradca” | oznacza spółkę Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie; |
| „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; |
| „Dzień Emisji” | oznacza dzień, wskazany w pkt. 9.1.2 Warunków Emisji; |
| „Dzień/Dni Płatności Odsetek” | oznaczają dni wskazane w pkt. 14.4.1 Warunków Emisji, w których wypłacane będą Kwoty Odsetek; |
| „Dzień Ustalenia Praw” | oznacza dzień, na który ustala się listę podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z Obligacji, przypadający na 2 (dwa) Dni Robocze przed danym Dniem Płatności Odsetek, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub Wcześniejszego Wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania odpowiednio 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, (iv) wykupu Obligacji, który następuje po Dniu Wykupu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się 2 (drugi) Dzień Roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana KDPW oraz (v) innych przypadków wskazanych w bezwzględnie obowiązujących przepisach prawa, dla których zastrzeżono inny dzień jako Dzień Ustalenia Praw; |
| „Dzień Ustalenia Odsetek” | oznacza, z zastrzeżeniem punktu 14.5 Warunków Emisji, o ile Regulacje Catalyst lub Regulacje KDPW nie stanowią inaczej, dzień przypadający na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa, zaś w przypadku, w którym zastosowanie ma punkt 3.1.12 Warunków Emisji, oznacza dzień przypadający na pięć Dni |

| | |
|---|---|
| | Roboczych przed Dniem Płatności Odsetek, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa; |
| „Dzień Przedterminowego Wykupu” | oznacza odpowiednio Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta lub Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza; |
| „Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta | oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 13.4 Warunków Emisji; |
| „Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza” | oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 13.3 Warunków Emisji; |
| „Dzień Wykupu” | oznacza dzień wskazany w pkt. 12.2. Warunków Emisji, w którym Obligacje zostaną wykupione przez Emitenta zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji; |
| „Dzień Roboczy” | oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający wykonanie czynności określonych w Warunkach Emisji; |
| „Emitent” | oznacza spółkę pod firmą Developres Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Rzeszowie pod adresem: 35-205 Rzeszów, ul. Warszawska 18, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000252339, REGON: 180108657, NIP: 8133446489, o kapitale zakładowym w wysokości 24 534 000,00 złotych (wpłaconym w całości); |
| „Firma Inwestycyjna” | oznacza NS |
| „GPW” | oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie; |
| „Grupa” „Grupa Emitenta” | oznacza, Emitenta oraz podmioty zależne od Emitenta w rozumieniu Krajowych Standardów Rachunkowości a w opisie Warunków Emisji również spółkę Rywal sp. z o.o. sp. k.; |
| „KDPW” | oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.; |
| „Kodeks Cywilny” | oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny; |
| „Korekta” | oznacza wartość lub działanie, które jest stosowane aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym. Korekta będzie określona zgodnie z pkt 14.1.9; 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; |
| „Kwota Odsetek” | oznacza kwotę odsetek płatną przez Emitenta z tytułu Obligacji obliczaną i wypłacaną za pośrednictwem Agenta Płatniczego zgodnie z pkt. 14 Warunków Emisji; |
| „Kwota Wykupu” | oznacza w odniesieniu do danej Obligacji kwotę należności głównej, tj. kwotę równą Wartości Nominalnej należną w Dniu Wykupu lub Dniu Przedterminowego Wykupu zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji; |
| „Marża” | oznacza wartość wyrażoną w punktach procentowych, o jaką powiększona jest Stopa Bazowa na potrzeby ustalenia wysokości Oprocentowania Obligacji wskazana w pkt 14.1.2. Warunków Emisji; |

| | |
|---------------------------------------|--|
| „NS” | oznacza spółkę pod firmą Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: Prosta 67, 00-838 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018651, posiadająca numer NIP 6760108427, REGON 350647408, o kapitale zakładowym wynoszącym na dzień sporządzenia Warunków Emisji 3.494.747,00 zł (właconym w całości); |
| „Obligacje” | oznacza instrumenty finansowe emitowane przez Emitenta zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji, będące obligacjami w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, opisane w pkt. 2. Warunków Emisji; |
| „Obligatariusz” | oznacza posiadacza Obligacji, którego prawa z Obligacji są zapisane na Rachunku Papierów Wartościowych; |
| „Odsetki” lub „Oprocentowanie” | oznacza świadczenie Emitenta, o którym mowa w pkt. 14 Warunków Emisji; |
| „Ogłoszenie Braku Reprezentatywności” | oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający publicznego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności; |
| „Okres Odsetkowy” | oznacza okres od wskazanego w pkt.14.4.1 Warunków Emisji pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) do następnego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia); |
| „Ordynacja Podatkowa” | oznacza ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa |
| „Prawo Restrukturyzacyjne” | oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne; |
| „Prawo Upadłościowe” | oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe; |
| „Przedterminowy Wykup” | oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt. 8 Warunków Emisji; |
| „Rachunek Papierów Wartościowych” | oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust 1 Ustawy o obrocie. |
| „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; |
| „Stopa Bazowa” | oznacza ustaloną zgodnie z pkt 14.1.3 Warunków Emisji stopę bazową, mającą zastosowanie do obliczenia Oprocentowania Obligacji; |
| „Strona internetowa Emitenta” | oznacza stronę internetową pod adresem http://developres.pl lub każdą inną stronę internetową, która ją zastąpi w przypadku zaprzestania funkcjonowania; |
| „Uchwała Emisyjna” | uchwała nr 1/12/2024 z dnia 11 grudnia 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii K. |
| „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; |
| „Wartość Nominalna” | oznacza wartość nominalną jednej Obligacji wskazaną w pkt. 7.1 Warunków Emisji; |
| „Warunki Emisji” | oznacza dokument zamieszczony w Zał. 5.4 Noty Informacyjnej wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami oraz Załącznikami, który stanowi warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach; |
| „WIBOR” | oznacza wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate), którego administratorem jest GPW Benchmark S.A. Stawki, których administratorem jest GPW Benchmark S.A. ustalone są na fixingu zgodnie z „Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR”, a następnie publikowane w danym dniu roboczym przez wyżej wymienionego administratora, lub za pośrednictwem uprawnionych dystrybutorów informacji; |
| „Wskaźnik Alternatywny” | oznacza wskaźnik referencyjny ustalony zgodnie z pkt 14.1.7 Warunków Emisji, oraz opracowany zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie wskaźników referencyjnych, jeśli to rozporządzenie ma zastosowanie do opracowywania takiego wskaźnika, który zastępuje WIBOR lub inny wskaźnik alternatywny w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji; |
| „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. |